

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 1503839 Ontario Inc.

File N°: D02-02-22-0114, D07-12-22-0165

Applicant: Novatech Engineers, Planners & Landscape Architects (c/o Jeff Kelly)

Comments due date: January 25, 2023

Applicant Address: 200-240 Michael Cowpland Drive, Ottawa, ON K2M 1P6

Development Review Planner: Jean-Charles Renaud

Applicant E-mail: j.kelly@novatech-eng.com

Ward: Ward 14 - Somerset

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: Ariel Troster

Site Location

357, 361 and 363 Preston Street, as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the development of a six (6) storey, mixed-use building with two (2) commercial units, thirty-seven (37) apartment units, and nine (9) total regular and visitor parking spaces, contained within a one (1) storey underground parking structure.

Proposal Details

The subject lands are located at the southeast corner of the intersection of Preston Street and Aberdeen Street, in the Little Italy Neighbourhood. The subject lands are approximately 841 square meters in total land area and have approximately 27.9 meters of frontage along Aberdeen Street and approximately 29.9 meters of frontage along Preston Street.

The subject lands are currently zoned Traditional Mainstreet, Exception 78 (TM[78]) as per the City of Ottawa's Zoning By-law 2008-250. The subject lands are currently occupied by a small surface parking lot and two (2) detached commercial buildings.

The area surrounding the subject lands is generally characterized by a mix of uses typical of a traditional mainstreet, ranging from low-rise residential uses to high-rise commercial towers. To the north, across Aberdeen Street, are commercial towers with a commercail podium, consisting of retail and service commercial uses at-grade and offices above. To the east there is a large surface parking lot that is planned to be redeveloped for high-rise residential, but currently provides parking for nearby offices and visitors to the area. To the south, on the same block, are residential uses and commercial uses. To the west, across Preston Street, are low-rise residential uses and commercial uses. The subject lands are found within the 400 metre (m) radius of the Dow's Lake O-Train Station and a short walking distance from bus transit stops, multi-use pathways and parks and open spaces.

The purpose of this application is to accommodate the redevelopment of the subject lands for a six (6) storey, mixed-use building with two (2) commercial units, thirty-seven (37) apartment units, and nine (9) total regular and visitor parking spaces, contained within a one (1) storey underground parking structure. Access to the underground parking structure and the residential building entrance are proposed from Aberdeen Street, while entrances to the commercial units are provided from Preston Street. The proposed redevelopment provides a communal roof top amenity space, a mix of unit sizes, ranging from studio units to 2-bedroom units, and 26 bike parking spaces located on the ground floor.

The applicant is seeking to rezone the subject lands from Traditional Mainstreet, Exception 78 (TM[78]) to include a new Urban Exception to introduce new site-specific provisions to permit the following requested relief:

- To permit an additional two-metre corner yard setback above 18 metres, whereas Table 197, Row (e) of Zoning By-Law 2008-250 requires an additional two-metre setback above 15 metres; and
- To permit an additional two-metre setback at or above the fifth storey, whereas Table 197 Row (g)(ii)(2) of Zoning By-Law 2008-250 requires an additional two-metre setback at or above the fourth storey.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is March 2023. Insert scheduled Committee date that is earlier than or on the date of the MAP task “Committee Meeting”.. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-Law Amendment application.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

Request to Post This Summary

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed development, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-22-0114, D07-12-22-0165 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Jean-Charles Renaud , Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 27629
jean-charles.renaud@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 1503839 Ontario Inc.

N^{os} de dossier : D02-02-22-0114, D07-12-22-0165

Requérant : Novatech Engineers, Planners & Landscape Architects (att. : Jeff Kelly)

Date limite des commentaires : 25 janvier 2023

Adresse du requérant : 200-240, promenade Michael Cowpland, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : j.kelly@novatech-eng.com

Quartier : 14 – Somerset

Conseillère du quartier : Ariel Troster

N^o de tél. du requérant : 613-254-9643

Emplacement

357, 361 et 363, rue Preston, comme l'indique la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six (6) étages, abritant deux (2) locaux commerciaux, trente-sept (37) logements, assorti de neuf (9) places de stationnement pour résidents et visiteurs au total, qui seraient aménagées dans une structure souterraine d'un (1) niveau.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé par ces demandes se trouve à l'angle sud-est des rues Preston et Aberdeen, dans le secteur de la Petite Italie. Couvrant une superficie d'environ 841 mètres carrés, il présente des façades d'environ 27,9 mètres sur la rue Aberdeen et d'environ 29,9 mètres sur la rue Preston.

Le bien-fonds est actuellement désigné Zone de rue principale traditionnelle, exception 78 (TM[78]) dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. Il est occupé par une petite aire de stationnement de surface et deux (2) bâtiments commerciaux isolés.

Les environs sont globalement caractérisés par la présence de diverses utilisations propres à une rue principale traditionnelle, allant des habitations de faible hauteur aux tours commerciales. Au nord, de l'autre côté de la rue Aberdeen, on retrouve des tours commerciales surmontant des socles à utilisation commerciale abritant des commerces de détail et des services au rez-de-chaussée, et des bureaux aux étages. Une vaste aire de stationnement de surface située à l'est devrait être réaménagée pour accueillir une tour résidentielle, mais elle sert actuellement au stationnement des bureaux des environs et des visiteurs de passage. Au sud, sur le même îlot, on retrouve des

utilisations résidentielles et commerciales. À l'ouest, de l'autre côté de la rue Preston, on peut observer des utilisations résidentielles et commerciales de faible hauteur. Le bien-fonds visé se trouve à moins de 400 mètres de la station Lac Dow de l'O-Train et à courte distance à pied d'arrêts d'autobus, de sentiers polyvalents, de parcs et d'espaces ouverts.

Ces demandes ont pour objet de permettre le réaménagement de l'emplacement en y construisant un immeuble polyvalent de six (6) étages, abritant deux (2) locaux commerciaux, trente-sept (37) logements, assorti de neuf (9) places de stationnement pour résidents et visiteurs au total, aménagées dans une structure souterraine d'un (1) niveau. On accéderait à cette structure de stationnement et à l'entrée de l'immeuble par la rue Aberdeen, tandis que les entrées des commerces donneraient sur la rue Preston. Une aire d'agrément commune sur le toit, des logements de superficies variées allant du studio à l'appartement de deux chambres à coucher et 26 places de stationnement pour vélos au rez-de-chaussée sont prévus dans le cadre de ce réaménagement.

Le requérant souhaite faire modifier la désignation de Zone de rue principale traditionnelle, exception 78 (TM[78]) en y intégrant une nouvelle exception urbaine assortie de dispositions propres à l'emplacement qui permettraient les dispenses suivantes :

- Permettre un retrait de cour d'angle supplémentaire de deux mètres au-dessus de 18 mètres, alors que le tableau 197, rangée (e) du Règlement de zonage 2008-250 exige un retrait supplémentaire de deux mètres au-dessus de 15 mètres; et
- Permettre un retrait de supplémentaire de deux mètres à partir du cinquième étage, alors que le tableau 197, rangée (g)(ii)(2) du Règlement de zonage 2008-250 exige un retrait supplémentaire de deux mètres à partir du quatrième étage.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au mois de mars 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

Demande d'affichage du présent résumé

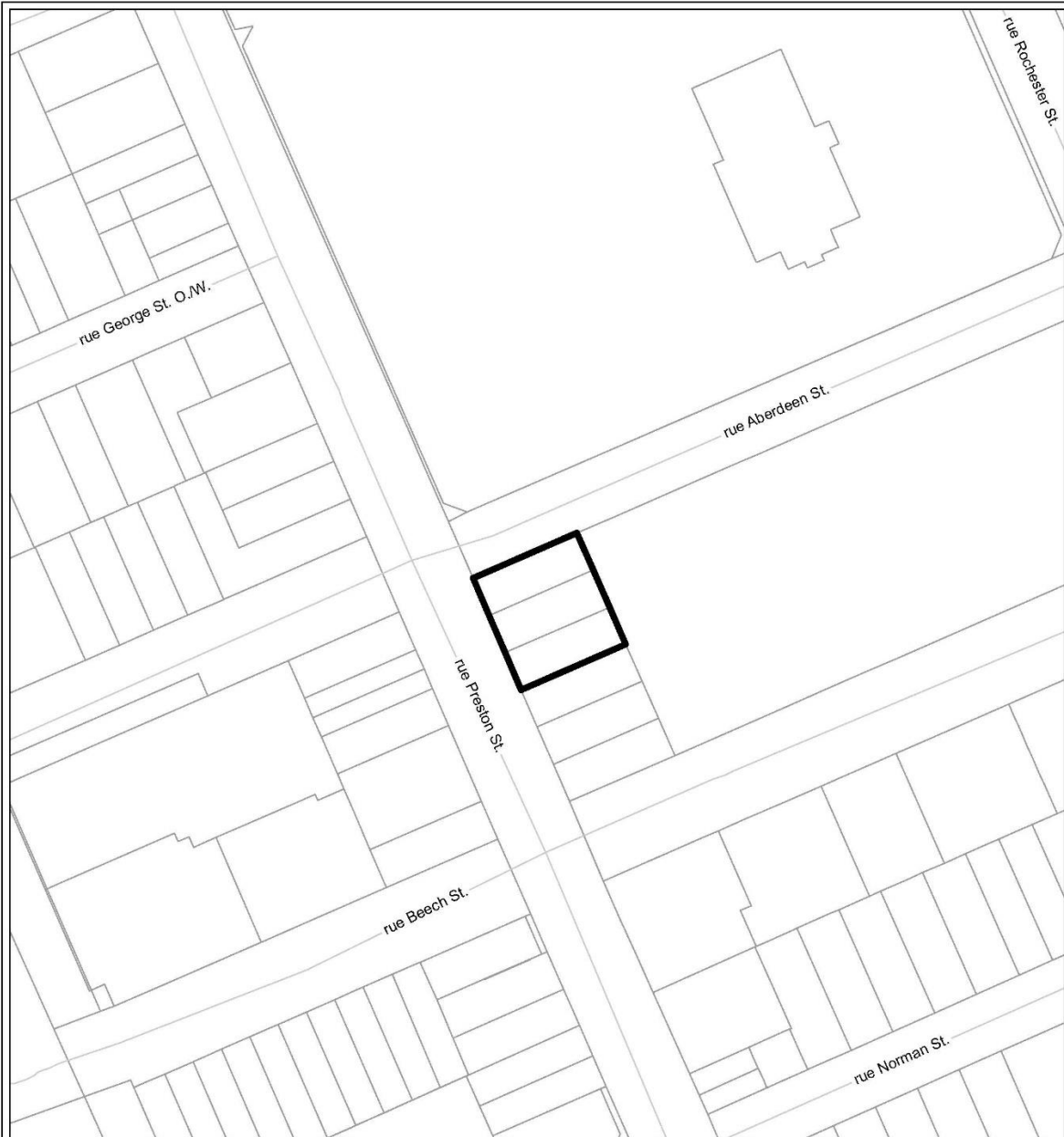
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D02-02-22-0114, D07-12-22-0165 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/demdam.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Jean-Charles Renaud , urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27629
jean-charles.renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-22-0114	22-1170-X	357-363 rue Preston Street	
D07-12-22-0165			
I:\CO\2022\Zoning\Preston_357_363.mxd		Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small> <small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 12 / 05			