

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control

Proposal Summary

Owner: Ottawa Community Housing (OCH)

Applicant: Fotenn Consultants (Attn: Miguel Tremblay)

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa, ON, K2P-0Z8

Applicant E-mail: tremblay@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x233

Date Submitted: December 5, 2018

File N°: D02-02-18-0107 (Zoning By-law Amendment) & D07-12-18-0181 (Site Plan Control)

Comments due date: January 29, 2019

Development Review Planner: Ann O'Connor

Ward Number - Name: 14 - Somerset

Ward Councillor: Catherine McKenney

Site Location

811 Gladstone Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and a Site Plan Control Application to permit a six-storey low-rise apartment dwelling with 108 dwelling units and two stacked-townhouses with 32 dwelling units.

Proposal Details

The site is located in the Dalhousie neighbourhood and has frontages on three public streets: Gladstone Avenue, Rochester Street, and Balsam Street. The site is currently vacant, as the Owner recently demolished three buildings containing 26 townhouse dwellings. The previous dwellings were demolished as a result of an approved Demolition Control Application in anticipation of site redevelopment.

To the north, the site abuts the Balsam Street right-of-way, beyond which is low-rise residential dwellings ranging in height from two to four storeys. To the east, the site abuts a 2-storey religious community centre (St. Anthony's Children Centre). To the south, is the Gladstone Avenue right-of-way, beyond which is the Piazza Dante Park and a two-storey townhouse. Diagonal to the site is an adult high school. To the west, there is the Rochester Street right-of-way, beyond which is a 21-storey apartment building.

The proposal is for a six-storey low-rise apartment dwelling fronting Gladstone Avenue and two four-storey stacked townhouses fronting Balsam Street. The low-rise apartment dwelling contains 108 dwelling units and ground floor amenity space. Along Gladstone Avenue, the apartment dwelling has a barrier-free entry courtyard and a one-storey podium. The two stacked-townhouses contain 32 dwelling units (16 dwelling units each). Access to the proposed parking areas is from Rochester Street. There are 17 vehicular parking spaces



in a surface parking lot and 20 vehicular parking spaces in an underground parking garage. There are 82 bicycle parking spaces proposed to be located within the underground parking garage and at-grade. There is an internal courtyard proposed to include a playground, community garden, and amenity space.

The site is designated Traditional Mainstreet in the City of Ottawa Official Plan. The site is currently zoned both TM – Traditional Mainstreet on the southern half of the site along Gladstone Avenue, and R4A – Residential Fourth Density, Subzone A on the northern half of the site along Balsam Street. The requested Zoning By-law Amendment seeks to rezone the entire property to TM - Traditional Mainstreet with a site-specific exception and schedule. The exception is proposed to include permission for stacked-townhouse dwellings, a reduced corner side yard setback, varied height requirements, and reduced vehicular parking.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is April 11, 2019.

Submission Requirements

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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 zoning by-law amendment, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-18-0107 or D07-12-18-0181 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Ann O’Connor, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa, 110 Laurier Avenue West, 4th Floor, Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 12658 / Fax: 613-580-2576
ann.oconnor@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation

Résumé de la proposition

Propriétaire : Logement communautaire d'Ottawa (LCO)

Requérant : Fotenn Consultants (att. : Miguel Tremblay)

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa (Ontario) K2P-0Z8

Courriel du requérant : tremblay@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 233

Date de soumission : 5 décembre 2018

N° de dossier : D02-02-18-0107 (modification du Règlement de zonage) et D07-12-18-0181 (révision du plan d'implantation)

Date limite pour les commentaires : 29 janvier 2019

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Ann O'Connor

N° de quartier – Nom : 14 - Somerset

Conseillère de quartier : Catherine McKenney

Emplacement du site

811, avenue Gladstone

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de faible hauteur (six étages) contenant 108 unités d'habitation et deux habitations superposées en rangée contenant 32 unités d'habitation.

Détails de la proposition

L'emplacement, situé dans le secteur Dalhousie, présente des façades sur trois voies publiques : l'avenue Gladstone, la rue Rochester et la rue Balsam. Il est actuellement vacant puisque le propriétaire a récemment démoli trois immeubles contenant 26 habitations en rangée. Ces immeubles ont été démolis par suite de l'approbation d'une demande de démolition réglementée, en prévision du réaménagement de l'emplacement.

Au nord, l'emplacement donne sur l'emprise de la rue Balsam, au-delà de laquelle on retrouve des immeubles résidentiels d'une hauteur variant de deux à quatre étages. À l'est, on retrouve un centre communautaire religieux de deux étages (St. Anthony's Children Centre). L'avenue Gladstone longe l'emplacement au sud et, au-delà, on retrouve le parc Piazza Dante ainsi qu'une habitation en rangée de deux étages. Une école secondaire pour adultes se trouve dans l'axe diagonal de l'emplacement. À l'ouest, on retrouve l'emprise de la rue Rochester, au-delà de laquelle s'élève un immeuble d'appartements de 21 étages.

La proposition concerne la construction d'un immeuble résidentiel de faible hauteur (six étages) donnant sur l'avenue Gladstone et de deux habitations superposées en rangée de quatre étages donnant sur la rue Balsam. L'immeuble résidentiel de faible hauteur contiendrait 108 unités d'habitation et abriterait un espace

d'agrément au niveau du sol. Le long de l'avenue Gladstone, l'immeuble surmonterait un socle d'un niveau et serait accessible depuis une cour d'entrée sans obstacle. Les deux habitations superposées en rangée contiendraient 32 unités d'habitation (16 unités chacune). Les aires de stationnement proposées seraient accessibles depuis la rue Rochester. Dix-sept places pour véhicules seraient aménagées dans une aire de stationnement de surface et 20 autres dans un garage de stationnement souterrain. Le requérant propose d'aménager 82 places de stationnement pour vélos, dans le garage de stationnement souterrain et au niveau du sol. Une cour intérieure, dans laquelle on retrouverait un terrain de jeux, un jardin communautaire et un espace d'agrément, serait également aménagée.

L'emplacement est désigné « Rue principale traditionnelle » dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Sa désignation est TM – Zone de rue principale traditionnelle sur la partie sud, qui longe l'avenue Gladstone, et R4A – Zone résidentielle de densité 4, sous-zone A, sur la partie nord, qui longe la rue Balsam. La modification au Règlement de zonage demandée vise à attribuer à toute la propriété la désignation TM – Zone de rue principale traditionnelle, assortie d'une exception propre à l'emplacement et d'une annexe. Cette exception autoriserait la présence d'habitations superposées en rangée et une réduction du retrait de cour latérale d'angle, imposerait des exigences variées de hauteur et réduirait les exigences de stationnement pour véhicules.

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, est fixée au mois de 11, avril 2019.

Exigences de soumission

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 le règlement proposé ne soit adopté, 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 d'appel de l'aménagement local.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le numéro de dossier D02-02-18-0107 ou D07-12-18-0181 dans la ligne d'objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/devapps.

3. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification du *Règlement de zonage*, 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

Ann O'Connor, urbaniste responsable des demandes d'aménagement

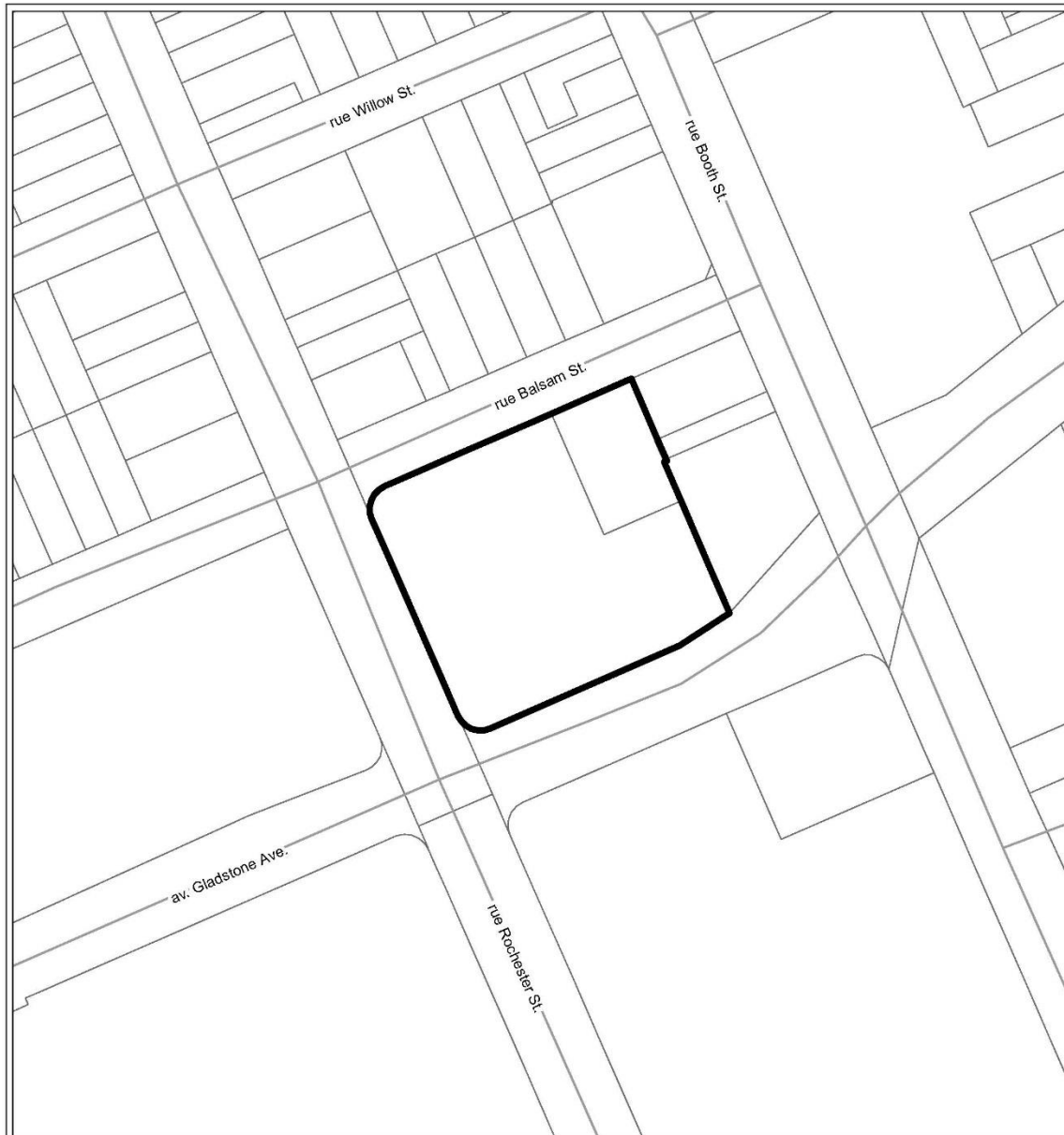
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa, 110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 12658 / Téléc. : 613-580-2576

ann.oconnor@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-18-0107 D07-12-18-0181	18-2043-X		
I:\CO\2018\Zoning\Gladstone_811			
©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		811 avenue Gladstone Avenue	
©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE		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)	
REVISION / RÉVISION - 2018 / 12 / 18			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

