



Zoning Bylaw Amendment & Site Plan Control Proposal Summary Manager Approval, Public Consultation

File Number:

D02-02-19-0051 (Zoning)

D07-12-19-0078 (Site Plan)

Date: June 10, 2019**Applicant:** Nico Church (Fotenn Consultants Inc.)**Email:** church@fotenn.com**Phone:** 613-730-5709 x287**Owner:** 250 Besserer Limited Partnership**Comments due date:** July 8, 2019**Planner:** Steve Gauthier**Ward:** 12 Rideau-Vanier**Mathieu Fleury**

Site Location:

250 Besserer Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan application to permit the construction of a nine-storey, 99 unit, residential apartment building at the southeast corner of Besserer Street and King Edward Avenue.

The City of Ottawa has also received a Zoning By-law Amendment application for the proposed development. The application seeks to amend the required front-yard, interior side-yard and corner side-yard setbacks, maximum building height, number of required resident parking spaces, and width of access aisle provided for bike parking spaces. The applicant also seeks permission to use hybrid bike rack systems that do not comply with the City's established bike parking space dimensions.

Site Context

The property is situated in the Sandy Hill neighbourhood, at the southeast corner of Besserer Street and King Edward Avenue.

The subject site, known municipally as 250 Besserer Street, is square with equal frontages of 30.18 metres along both Besserer Street and King Edward Avenue. There is significant grade change across the site, with the high point at the south of the site. 250 Besserer Street is currently occupied by a three-storey office building, a commercial parking lot, and a small garage. Directly to the West of the site, is King Edward Avenue, a four lane north-south arterial road. On the other side of King Edward Avenue there is a mix of uses including ground floor commercial, a church, several high-rise residential buildings, and the Ottawa Little Theatre. East of the site, along Besser Street, is a two-

storey single-detached dwelling, a seven-storey apartment building, and a neighbourhood of low- to mid-rise residential buildings. To the north, across Besserer Street, a designated heritage building at 251 Besserer Street. One block further to the north, is Rideau Street, a mixed-use corridor. Directly to the south is a designated heritage building. Further to the south, is a predominantly residential low- and mid-rise neighbourhood, known as Sandy Hill and University of Ottawa's main campus.

Proposed Site Plan Details

The intent of the site plan application is to demolish the existing office building and garage to construct a nine-storey apartment building along Besserer Street. Vehicular access to the site is proposed from Besserer Street. Ninety-nine bicycle spaces are proposed in the basement of the new building, and an additional twelve spaces are proposed on City property. No vehicular parking is proposed for residents, and nine spaces will be provided for visitors in the underground parking garage. Rear yard terraces and a rooftop patio are proposed as amenity space for tenants.

Proposed Zoning Amendment Details

The Besserer street parcel is currently zoned R5B[483] H(19) "Residential Fifth Density, Subzone B, Height Schedule 19" in the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250.

The applicant proposes to reduce the required front yard setback, along Besserer Street from 3.0 metres to 1.5 metres, the corner side yard setback from 3 metres to 2 metres, and the interior side yard setback from 6 metres to 1.5 metres for a 1.68 metre portion of the building. They propose to increase the permitted height from 19 metres to 28.76 metres. The applicant proposes to reduce the required aisle width to access parked bicycles from 1.5 metres to 1.2 metres and to use a hybrid bicycle racking system that does not meet the City's dimensions, of 0.6 metres by 1.8 metres horizontal, and 0.5 metres by 1.5 metres vertical. Further, the applicant seeks to use the racking system for all of the spaces whereby the City's By-law currently allows a maximum of 25 spaces to be in hybrid racks. The applicant also seeks allowance to provide no resident vehicular parking whereas 44 spaces are required.

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date the application will be considered by the City's **Planning Committee**, is **August 22, 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 plan of subdivision, 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

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. D02-02-19-0051/ D07-12-19-0078 in the subject line.

Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.

If you wish to be notified of the decision, you must make a written request to me. My contact information is below.

Should you have any questions, please contact me.

How to Provide Comments:

For additional information or to provide your comments go through Ottawa.ca/devapps or contact*:

Steve Gauthier
Planner II
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 27889
Steve.Gauthier@ottawa.ca

*Please provide comments by **July 8, 2019**.

Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation et de modification au Règlement de zonage Approbation du directeur, Consultation du public

N^{os} de dossier :

D02-02-19-0051 (zonage)

D07-12-19-0078 (plan d'implantation)

Date : 10 juin 2019**Date limite des commentaires :**
8 juillet 2019**Urbaniste :** Steve Gauthier**Requérant :** Nico Church (Fotenn
Consultants Inc.)**Courriel :** church@fotenn.com**Téléphone :** 613-730-5709, poste 287**Propriétaire :** 250 Besserer Limited
Partnership**Quartier :** 12 – Rideau-Vanier**Conseiller :** Mathieu Fleury

Emplacement

250, rue Besserer

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation pour permettre la construction d'un bâtiment résidentiel de neuf étages abritant 99 logements à l'angle sud-est de l'intersection de la rue Besserer et de l'avenue King Edward.

La Ville d'Ottawa a aussi reçu une demande de modification au Règlement de zonage pour le projet immobilier en question. La demande vise à modifier les retraits de cour avant, de cour latérale intérieure et de cour latérale d'angle, la hauteur de bâtiment maximale, le nombre de places de stationnement requises pour les résidents et la largeur de l'allée d'accès menant aux places de stationnement pour bicyclettes. Le requérant demande également la permission d'utiliser des systèmes de supports à bicyclettes hybrides qui ne sont pas conformes aux dimensions établies par la Ville pour les places de stationnement pour bicyclettes.

Contexte de l'emplacement

La propriété est située dans le quartier Côte-de-Sable, à l'angle sud-est de la rue Besserer et de l'avenue King Edward.

L'emplacement visé, dont l'adresse municipale est le 250, rue Besserer, est de forme carrée et a des façades égales de 30,18 mètres le long de la rue Besserer et de l'avenue King Edward. Il y a d'importants changements de niveau sur l'ensemble du terrain, le point culminant étant situé au sud de la propriété. Le 250, rue Besserer est

actuellement occupé par un immeuble de bureaux de trois étages, un parc de stationnement commercial et un petit garage. Directement à l'ouest passe l'avenue King Edward, une artère à quatre voies en direction nord-sud. De l'autre côté de l'avenue King Edward, il y a une variété d'utilisations du sol, y compris des commerces au rez-de-chaussée, une église, plusieurs tours résidentielles et le Ottawa Little Theatre. À l'est de l'emplacement visé, le long de la rue Besserer, se trouvent une maison isolée de deux étages, un immeuble d'appartements de sept étages et un quartier résidentiel de faible à moyenne hauteur. Au nord, de l'autre côté de la rue Besserer, l'on note un bâtiment patrimonial désigné au 251, rue Besserer. Un îlot plus au nord, est située la rue Rideau, un corridor polyvalent. Directement au sud se trouve un autre bâtiment patrimonial désigné. Plus au sud, s'étend un quartier principalement résidentiel de faible et moyenne hauteur, connu sous le nom de Côte-de-Sable ainsi que le campus principal de l'Université d'Ottawa.

Détails du plan d'implantation proposé

La demande de réglementation du plan d'implantation vise à démolir l'immeuble de bureaux et le garage existants en vue de construire un immeuble d'appartements de neuf étages le long de la rue Besserer. L'accès motorisé au site est proposé à partir de la rue Besserer. Quatre-vingt-dix-neuf places pour vélos sont proposées au sous-sol du nouveau bâtiment, et douze autres places sont proposées sur la propriété de la Ville. Aucun stationnement automobile n'est prévu pour les résidents, et neuf places seront aménagées pour les visiteurs dans le garage souterrain. Des terrasses dans la cour arrière et un patio sur le toit sont proposés comme aire d'agrément pour les locataires.

Détails des modifications au Règlement de zonage proposées

La parcelle donnant sur la rue Besserer est actuellement désignée Zone R5B[483] H(19) (« Zone résidentielle de densité 5, sous-zone 8, annexe 19 ») dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa.

Le requérant propose de réduire le retrait de cour avant requis le long de la rue Besserer de 3,0 mètres à 1,5 mètre, le retrait de cour latérale d'angle de 3 mètres à 2 mètres et le retrait de cour latérale intérieure de 6 mètres à 1,5 mètre pour une partie de 1,68 mètre du bâtiment. Il propose également d'augmenter la hauteur permise de 19 mètres à 28,76 mètres. Par ailleurs il est proposé de réduire la largeur d'allée requise pour accéder aux places de stationnement des vélos de 1,5 m à 1,2 m et d'utiliser un système hybride de porte-vélos qui ne respecte pas les dimensions de la Ville, soit 0,6 mètre sur 1,8 mètre horizontalement et 0,5 mètre sur 1,5 mètre verticalement. De plus, le requérant cherche à utiliser le système de porte-vélos pour tous les espaces de rangement des vélos alors que le règlement de la Ville permet actuellement un maximum de 25 espaces dans les porte-vélos hybrides. Le requérant demande également l'autorisation de ne pas fournir de places de stationnement pour les résidents, alors que 44 places sont requises.

Modifications à la chaussée

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le **Comité de l'urbanisme** examinera la demande de modification au Règlement de zonage est fixée au **22 août 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 la demande ne soit approuvée, 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 la demande ne soit approuvée, 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 d'appel de l'aménagement local, 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 visée par la proposition de modification au 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 les numéros de dossier D02-02-19-0051 et D07-12-19-0078 dans la ligne objet.
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 du Conseil concernant la proposition de modification au Règlement de zonage, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Steve Gauthier
Urbaniste
Examen des projets d'aménagement, Centre
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 27889
Télécopieur : 613-560-6006

Steve.Gauthier@ottawa.ca

*Veuillez présenter vos commentaires d'ici le **8 juillet 2019**.

Location Map / Plan de localisation



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</p> <p> 250 rue Besserer St.</p>
D02-02-19-0051	19-0589-B	
I:\CO\2019\Zoning\Besserer_250		
<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 Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>		
REVISION / RÉVISION - 2019 / 05 / 31		 <small>NOT TO SCALE</small>

Looking East / Vue vers l'est



Looking West / Vue vers l'ouest



Site Plan / Plan d'implantation

