

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Ottawa Preston Holdings Ltd

File N°: D02-02-22-0063

Applicant: John Moser (GBA Group)

Comments due date: August 16, 2022

Applicant Address: 1339 Wellington Street West, Ottawa

Development Review Planner: John Bernier

Applicant E-mail: [jmoser@gbagroup.ca](mailto:jmoser@gbagroup.ca)

Ward: 14 - Somerset

Applicant Phone Number: (613) 680-9450

Ward Councillor: Catherine McKenny

---

### Site Location

139 and 143 Balsam Street and 20 Larch Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment (Minor) application to permit a temporary parking lot for a period of three years. The intention is to redevelop this site into a six-storey mixed-use residential building in the foreseeable future.

### Proposal Details

The subject site is located at the far west end of Larch and Balsam Streets. It is situated at the dead end in adjacent to the site developed by (Ottawa Community Housing). The subject site (from Balsam Street) is also in adjacent to the Preston Hardware customer parking which is located to the north side of the store building. The site is currently zoned Residential Fourth Density (R4UB). Both streets are adjacent to Preston Street which is classified as a Traditional Mainstreet. The area is characterized by a mix of typologies of housing (mainly semi-detached homes), along with various retail, commercial and institutional uses. The subject site was occupied by two, low-rise residential buildings and a small industrial building that has been demolished.

The purpose of the application is to permit a temporary parking lot for a period of three years. The intention of the site is to redevelop the lot into a six-storey, mid-rise mixed-use residential building in the foreseeable future. For temporary basis, the rezoning of the parking area will be reserved for Preston Hardware staff only and customer parking. There will be a fixed time in place for traffic to arrive and leave.

### 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.

## 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. D02-02-22-0063 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://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.

**John Bernier** , Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 21576  
[john.bernier@ottawa.ca](mailto:john.bernier@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Ottawa Preston Holdings Ltd

N° de dossier : D02-02-22-0063

Requérant : John Moser (GBA Group)

Date limite des commentaires : 16 août 2022

Adresse du requérant : 1339, rue Wellington  
Ouest, Ottawa

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : jmoser@gbagroup.ca

Quartier : 14 - Somerset

N° de tél. du requérant : (613) 680-9450

Conseillère du quartier : Catherine McKenny

---

### Emplacement

139 et 143, rue Balsam et 20, rue Larch

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification (mineure) du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre l'exploitation d'une aire de stationnement pour une période de trois ans. Il est prévu de réaménager cet emplacement en y construisant, dans un avenir proche, un immeuble résidentiel et polyvalent de six étages.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'extrémité ouest des rues Larch et Balsam. Il se trouve au fond de l'impasse adjacente à l'emplacement aménagé par (Logement communautaire d'Ottawa). Du côté de la rue Balsam, il est également adjacent à l'aire de stationnement des clients du Preston Hardware, situé du côté nord de l'édifice commercial. L'emplacement est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 4 (R4UB). Les deux rues concernées sont adjacentes à la rue Preston, une voie désignée rue principale traditionnelle. Le secteur est caractérisé par la présence de diverses typologies de logement (essentiellement des habitations jumelées) et d'utilisations de vente au détail, commerciales et institutionnelles. L'emplacement visé était occupé par deux immeubles résidentiels de faible hauteur et un petit bâtiment industriel, qui ont été démolis.

La demande a pour objet de permettre l'exploitation d'une aire de stationnement pour une période de trois ans. Il est prévu de réaménager cet emplacement en y construisant, dans un avenir proche, un immeuble résidentiel et polyvalent de six étages. Temporairement, la modification de zonage de l'aire de stationnement sera réservée exclusivement au personnel et aux clients du Preston Hardware. Un horaire d'arrivée et de départ des véhicules sera mis en place.

### 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.

## 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**

### **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 le n° de dossier D02-02-22-0063 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://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, des biens immobiliers et du développement économique  
Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27629

[jean-charles.renaud@ottawa.ca](mailto:jean-charles.renaud@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-22-0063	22-0716-L		<b>139, 143 rue Balsam St.</b> <b>20 rue Larch St.</b>
I:\CO\2022\ZKP\Balsam_139_143_Larch_20			
<small>©Parce! data is owned by Teracore 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 Teracore Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. Ceci N'EST PAS UN PLAN D'APPARTENANCE.</small>		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 - 2022 / 07 / 14			