

Zoning By-law Amendment & Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Alexander Fleck House Inc.

File N°: D02-02-19-0144 / D07-12-19-0207

Applicant: Novatech (Teresa Thomas)

Comments due date: February 12, 2020

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

Development Review Planner: Andrew McCreight

Applicant E-mail: t.thomas@novatech-eng.com

Ward: 14 - Somerset

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: Catherine McKenney

Site Location

593 Laurier Avenue West, as shown on the Location Map

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit a new apartment building with approximately 85 dwelling units by adding a high-rise residential tower addition to the existing heritage building (Alexander Fleck House).

Proposal Details

The subject site is located at the northwest corner of Laurier Avenue West and Bronson Avenue, in Somerset Ward (14). The is irregular in shape with 29.29 metres of frontage along Laurier Avenue West and 39.9 metres of frontage along Bronson Avenue, with a lot area of approximately 1,400 square metres.

Currently existing on site is a residential building, known as the Alexander Fleck House, which is designated under Part IV of the Ontario *Heritage Act*. The existing building contains four dwelling units, with a small parking area and garage accessed from Laurier Avenue West.

The surrounding area contains a variety of land uses and range of building heights with the subject site situated atop the escarpment. Immediately north is a two-storey low-rise apartment, and due to the grade change the roof of the apartment is generally level with the rear yard of subject site. Further north is the future site of the new Ottawa Public Library and Archives Canada joint facility, with LeBreton Flats further north and west. To the east is Nanny Goat Hill and community garden, the Ottawa Technical High School and a variety of low- to high-rise residential buildings. South of the site are a variety of mid- and high-rise residential buildings, as well as some commercial uses like the Bronson Centre along Bronson Avenue. Bruyere Saint-Vincent Hospital on Cambridge Street North is located in close proximity to southwest. Immediately west of the site are two low-rise apartments also atop the escarpment.

The applicant is proposing to construct an addition that will frame the existing residential heritage building resulting in a 17-storey high-rise apartment building with approximately 85 dwelling units. The addition is mainly concentrated to the western and northern parts of the property. Zero residential parking and two visitor parking spaces are proposed, and an indoor bicycle storage room with 60 bicycle parking spaces and a bicycle maintenance station.

Zoning By-law Amendment

The subject property is currently zoned Residential Fourth Density, Subzone T (R4T), which permits a range of residential uses from single-detached to low-rise apartment buildings and heights up to 11 metres. The application seeks to rezone the site to Residential Fifth Density, Subzone Q, with a site-specific urban exception and 52 metre height limit (R5Q [xxxx] H(52)). The proposed exception also requests the following:

- Reduce the minimum front yard setback from 3.0 metres to 1.2 metres.
- Reduce the minimum rear yard setback from 7.5 metres to 5.2 metres.
- Reduce the minimum interior side yard setback from 7.5 metres to 1.0 metres.
- Reduce the residential parking from 37 required to zero.
- Reduce the minimum visitor parking spaces required from 7 to 2 spaces.
- To permit the amenity area to be located in the corner side yard.
- To increase the maximum width of a walkway from 1.8 metres to 3.0 metres.

Additional zoning details or provisions may be determined through application review.

Site Plan

The Site Plan application will facilitate the above noted development proposal, including details such as landscaping, servicing, architectural design and materiality.

The proposal will also be subject to a heritage application to alter under the Ontario *Heritage Act*.

Related Planning Applications

Note: A Heritage application to alter will be submitted at a later date prior to Site Plan approval and will be subject to public consultation.

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 9, 2020.

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 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 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-19-0144 / D07-12-19-0207 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 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.

Andrew McCreight, 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. 22568
Fax: 613-560-6006
Andrew.McCreight@ottawa.ca

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

Propriétaire : Alexander Fleck House Inc.

N^{os} de dossier : D02-02-19-0144 / D07-12-19-0207

Requérant : Novatech (Teresa Thomas)

Date limite des commentaires : 12 février 2020

Adresse du requérant : 200-240, prom. Michael Cowpland, Kanata (Ontario) K2M 1P6

Urbaniste : Andrew McCreight

Courriel du requérant : t.thomas@novatech-eng.com

Quartier : 14 – Somerset

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

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

Emplacement

593, avenue Laurier Ouest, comme l'illustre la carte de l'emplacement

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble d'habitation contenant environ 85 logements, par le biais d'un projet d'ajout d'une tour résidentielle à un édifice historique existant (Maison Alexander-Fleck).

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-ouest des avenues Laurier Ouest et Bronson, dans le quartier Somerset (14). De forme irrégulière, il présente une façade de 29,29 mètres sur l'avenue Laurier Ouest et de 39,9 mètres sur l'avenue Bronson, et couvre une superficie d'environ 1 400 m².

On retrouve actuellement sur cet emplacement un immeuble résidentiel, connu sous le nom de Maison Alexander-Fleck et désigné aux termes de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Cet immeuble de quatre logements est assorti d'une petite aire de stationnement et d'un garage accessible depuis l'avenue Laurier Ouest.

Aux alentours de cet emplacement situé au sommet de l'escarpement, on observe diverses utilisations du sol et des bâtiments de hauteurs variées. On retrouve juste au nord un immeuble de faible hauteur (deux étages) dont le toit, en raison du dénivellement, est au même niveau que la cour arrière de l'emplacement visé. Le futur emplacement de l'installation partagée par la nouvelle Bibliothèque publique d'Ottawa et Archives Canada se trouve plus au nord, tandis que les plaines LeBreton s'étendent encore plus au nord et à l'ouest. À l'est, on retrouve le Jardin communautaire Nanny Goat Hill, l'Ottawa Technical High School ainsi qu'une variété d'immeubles résidentiels de

faible à grande hauteur. Au sud de l'emplacement, on retrouve une variété d'immeubles résidentiels de moyenne à grande hauteur ainsi que des utilisations commerciales comme le Centre Bronson sur l'avenue Bronson. L'hôpital Bruyère Saint-Vincent, situé sur l'avenue Cambridge Nord, est à proximité immédiate de l'emplacement au sud-ouest. Juste à l'ouest, deux immeubles résidentiels surplombent également l'escarpement.

Le requérant propose de construire une annexe autour de l'édifice historique existant, qui sera constituée d'un immeuble résidentiel de 17 étages contenant environ 85 logements. Cette annexe occupera essentiellement les parties ouest et nord de la propriété. Aucune place de stationnement pour résidents n'est prévue, mais deux places de stationnement pour visiteurs seront aménagées. Un local de rangement pouvant accueillir 60 vélos et un poste d'entretien des vélos sont prévus.

Modification au Règlement de zonage

La désignation de la propriété visée est actuellement Zone résidentielle de densité 4, sous-zone T (R4T), un zonage qui permet une variété d'utilisations résidentielles, notamment des habitations isolées et des immeubles d'habitation de faible hauteur, et des hauteurs pouvant atteindre 11 mètres. La demande vise à faire passer ce zonage à Zone résidentielle de densité 5, sous-zone Q, assortie d'une exception urbaine propre à l'emplacement et d'une limite de hauteur de 52 mètres (R5Q [xxxx] H(52)). L'exception proposée vise également à appliquer les dispositions suivantes :

- Réduction du retrait minimal de cour avant, qui passerait de 3,0 mètres à 1,2 mètre.
- Réduction du retrait minimal de cour arrière, qui passerait de 7,5 mètres à 5,2 mètres.
- Réduction du retrait minimal de cour latérale intérieure, qui passerait de 7,5 mètres à 1,0 mètre.
- Réduction du nombre de places de stationnement pour résidents, qui passerait de 37 (nombre requis) à aucune.
- Réduction du nombre de places de stationnement pour visiteurs, qui passerait de 7 à 2 places.
- Aménagement de l'aire d'agrément dans la cour latérale d'angle.
- Augmentation de 1,8 mètre à 3,0 mètres de la largeur maximale d'une allée piétonne.

D'autres détails ou dispositions relatives au zonage pourraient être déterminées lors du processus d'examen de la demande.

Plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation facilitera l'aménagement décrit plus haut, notamment en ce qui concerne l'aménagement paysager, la viabilisation, la conception architecturale et l'importance relative.

La proposition fera par ailleurs l'objet d'une demande de modification d'un bien patrimonial, conformément à la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Demandes d'aménagement connexes

Nota : Une demande de modification d'un bien patrimonial sera présentée ultérieurement, avant l'approbation de la réglementation du plan d'implantation, et fera l'objet d'une consultation publique.

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 9 avril 2020.

Exigences de soumission

Modification au 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 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 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 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 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D02-02-19-0144 / D07-12-19-0207 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 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.

Steve Gauthier urbaniste responsable des projets d'aménagement

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

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

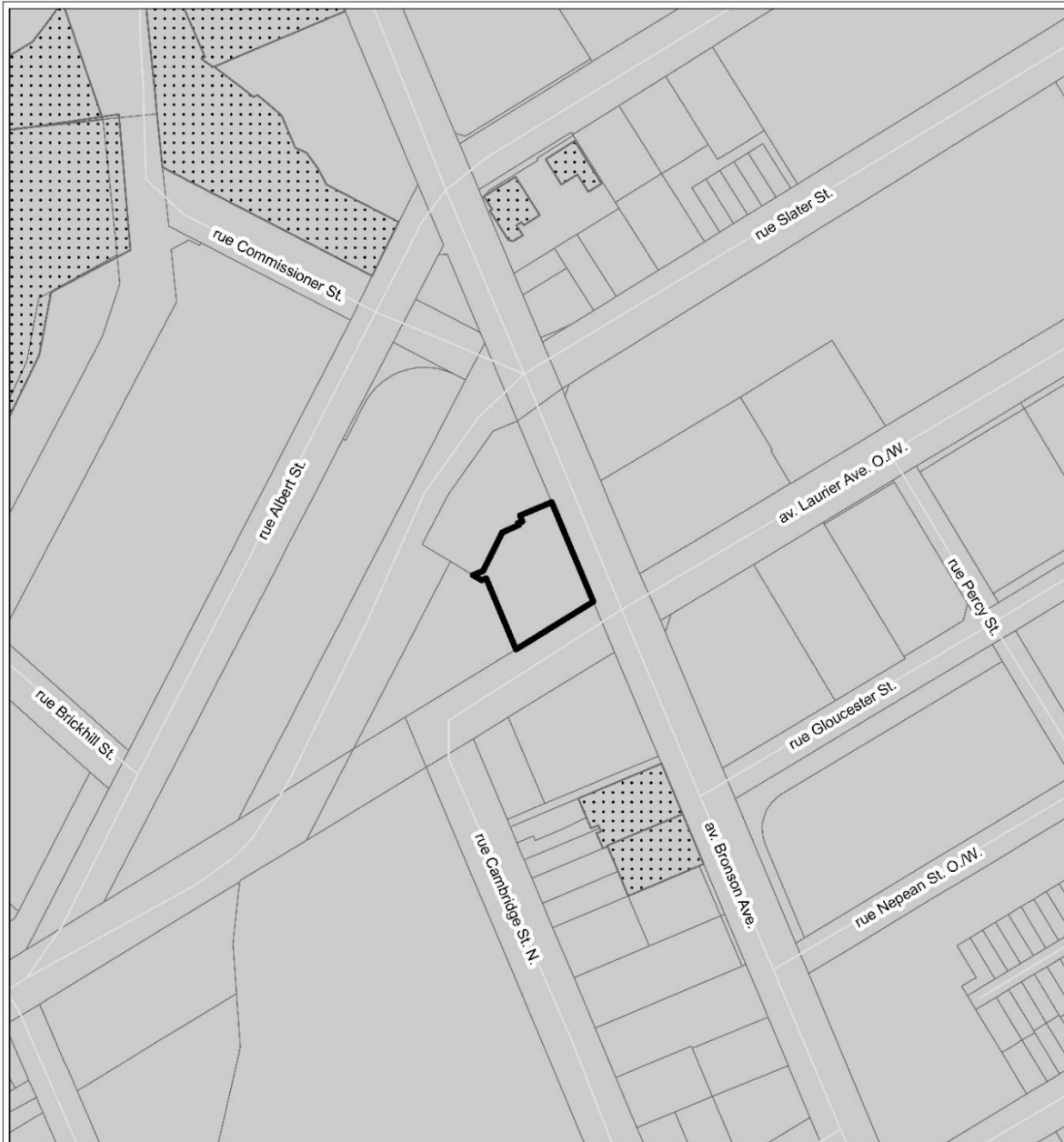
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889

Télécopieur : 613-560-6006

Steve.Gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



| | |
|--|-----------|
| | |
| D02-02-19-0144 D07-12-19-0207 | 20-0018-B |
| I:\CO\2020\Zoning\Laurier_W_593 | |
| <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 - 2020 / 01 / 6 | |

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

593 av. Laurier Ave. Ouest/West

Heritage (Section 60)
Patrimoine (Article 60)

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)

N