



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

File Number:

D02-02-19-0031 (Zoning)

D07-12-19-0054 (Site Plan)

Date: May 10, 2019**Applicant:** Roderick Lahey Architect Inc.**Email:** rverch@rlaarchitecture.ca**Phone:** 613-724-9932 x224**Owner:** Beech Holdings Ltd.**Comments due date:** June 7, 2019**Planner:** Kimberley Baldwin**Ward:** 14 - Somerset**Councillor:** Catherine McKenney

Site Location:

70 Beech Street & 75 Norman Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan application to permit the construction of a six-storey mixed use building along Beech Street, with commercial uses on the ground floor and 40 residential units above.

The City of Ottawa has also received a Zoning By-law Amendment application for the proposed development. The application seeks to amend the required the rear-yard and side-yard setbacks, rear-yard angular plane, visitor parking space requirements and aisle width provisions. The applicant also seeks permission for an enclosed rooftop amenity area not to be included in the overall height of the building.

Site Context

The property is situated in the Litty Italy neighbourhood, 30 metres east of the Preston Street mainstreet.

The subject site consists of two parcels of land, known municipally as 70 Beech Street, and 75 Norman Street. 70 Beech Street is currently occupied by an automobile body shop and 75 Norman Street is currently occupied by a one-and-a-half storey dwelling. West of the site, along Beech Street, is the two-storey "Prescott" restaurant. East of the site, along Beech Street, are one-storey commercial and office buildings. To the north, across Beech Street, is a large commercial parking lot. To the south, along Norman Street, is a residential neighbourhood consisting of two and three-storey residential dwellings.

Proposed Site Plan Details

The intent of the site plan application is to demolish the existing automobile body shop building and construct a new six-storey mixed-use building along Beech Street. The existing dwelling at 75 Norman Street is proposed to be retained, and the detached garage will be demolished to provide five parking spaces for the new building. Vehicular access to the site is proposed off of Norman Street. Fifty-two bicycle spaces are currently proposed in the basement of the proposed building. Rooftop terraces and an enclosed rooftop gym are proposed as amenity space for tenants. The development proposes to enhance the Beech street frontage through the introduction of a 2 metre sidewalk and three new street trees.

Proposed Zoning Amendment Details

The Beech street parcel is currently zoned “Traditional Mainstreet, Urban Exception 86” and the Norman Street parcel is zoned “Residential Fourth Density, Subzone T” in the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250. For the Beech Street parcel, the applicant proposes to reduce the required rear yard setback from 7.5 metres to 1.5 metres, eliminate the rear yard angular plane requirement, and reduce the eastern interior side yard setback from 3 metres to 0 metres. They propose to increase the permitted height from 20 metres to 21.3 metres. They propose to enclose a 180 square metre rooftop amenity area and request that it not be included in the overall height of the building. For the Norman Street parcel, the applicant proposes to reduce the required aisle width from 6.7 metres to 6.07 metres and to provide no visitor parking whereas 4 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 **July 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 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. D02-02-19-0031/ D07-12-19-0054 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*:

Kimberley Baldwin
Planner
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 23032
Kimberley.Baldwin@ottawa.ca

*Please provide comments by **June 7, 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 :

D02-02-19-0031 (zonage)

D07-12-19-0054 (plan d'implantation)

Date : 10 mai 2019**Requérant :** Roderick Lahey Architect Inc.**Courriel :** gvaillancourt@rodericklahey.ca**Téléphone :** 613-724-9932**Propriétaire :** Beech Holdings Ltd.**Urbaniste :** Kimberley Baldwin**Quartier :** 14 - Somerset**Conseillère :** Catherine McKenney

Emplacement

70, rue Beech et 75, rue Norman

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction d'un bâtiment à utilisations polyvalentes de six étages le long de la rue Beech, avec des commerces au rez-de-chaussée et 40 logements aux étages.

La Ville d'Ottawa a également reçu une demande de modification au Règlement de zonage pour le projet proposé. La demande vise à modifier les dispositions relatives aux retraits de cour arrière et de cour latérale, au plan angulaire dans la cour arrière, aux exigences en matière de places de stationnement pour visiteurs et à la largeur des allées. Le requérant demande également la permission de ne pas inclure dans la hauteur totale du bâtiment une aire d'agrément fermée sur le toit.

Contexte de l'emplacement

La propriété est située dans le quartier appelé la Petite Italie à 30 mètres à l'est de la rue principale, la rue Preston.

L'emplacement en question comprend deux parcelles situées aux 70, rue Beech et 75, rue Norman, respectivement. Le 70, rue Beech est actuellement occupé par un atelier de carrosserie automobile et le 75, rue Norman par une maison d'un étage et demi. À l'ouest de l'emplacement, le long de la rue Beech, se trouve « Prescott », un restaurant à deux étages. À l'est, le long de la rue Beech, se trouvent des immeubles commerciaux et de bureaux de plain-pied. Au nord, de l'autre côté de la rue Beech, est situé un grand parc de stationnement commercial. Au sud, le long de la rue Norman, s'étend un quartier résidentiel composé d'habitations de deux et trois étages.

Détails de la proposition de réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation vise la démolition de l'atelier de carrosserie existant et la construction d'un nouvel immeuble à utilisations polyvalentes de six étages sur la rue Beech. Il est proposé de conserver la maison existante au 75, rue Norman et de démolir le garage isolé afin de fournir cinq places de stationnement pour le nouveau bâtiment. L'accès motorisé à l'emplacement est proposé à partir de la rue Norman. Cinquante-deux places pour vélos sont également prévues au sous-sol du bâtiment proposé. Des terrasses sur le toit et un gymnase fermé sur le toit sont proposés aux locataires à titre d'aires d'agrément. Il est projeté d'améliorer la façade de la rue Beech par l'aménagement d'un trottoir d'une largeur de 2 mètres et par la plantation de trois nouveaux arbres de rue.

Détails de la proposition de modification au Règlement de zonage

La parcelle de la rue Beech est actuellement désignée « Zone de rue principale traditionnelle, exception urbaine 86 » et la parcelle de la rue Norman est désignée « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone T » dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. Quant à la parcelle de la rue Beech, le requérant propose de réduire le retrait requis de cour arrière de 7,5 mètres à 1,5 mètre, d'éliminer l'exigence relative au plan angulaire dans la cour arrière et de réduire de 3 mètres à 0 mètre le retrait de cour latérale est. Il propose également d'augmenter la hauteur permise de 20 mètres à 21,3 mètres. Enfin, il propose de fermer une aire d'agrément de 180 mètres carrés sur le toit et demande qu'elle ne soit pas incluse dans le calcul de la hauteur totale du bâtiment. Pour ce qui est de la parcelle de la rue Norman, le requérant propose de réduire la largeur de l'allée de circulation requise de 6,7 mètres à 6,07 mètres et de ne prévoir aucun stationnement pour les visiteurs, alors que 4 places sont exigées.

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 **11 juillet 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 n^{os} de dossier D02-02-19-0031 et D07-12-19-0054 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.

Kimberley Baldwin
Urbaniste
Examen des projets d'aménagement, 23032
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 23032
Télécopieur : 613-560-6006
Kimberley.Baldwin@ottawa.ca

*Veuillez présenter vos commentaires d'ici le **7 juin 2019**.

Location Map/ Plan de localisation



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-19-0031 D07-12-19-0054	19-0438-X	70 rue Beech Street, 75 rue Norman Street	
I:\CO\2019\Zoning\Beech_70		 NOT TO SCALE	
<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. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</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 - 2019 / 04 / 24			