

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Ottawa Carleton Construction c/o Frank Porcari

File N°: D02-02-23-0040 and D07-12-23-0060

Applicant: Fotenn Planning + Design c/o Jillian Simpson

Comments due date: June 26, 2023

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON, K2P2H7

Development Review Planner: Adrian van Wyk

Ward: Ward 14 - Somerset

Applicant E-mail: [simpson@fotenn.com](mailto:simpson@fotenn.com)

Ward Councillor: Ariel Troster

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x241

---

### Site Location

224 Preston Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop a 6-storey mixed-use building with 30 residential units and 2 ground-floor commercial units.

### Proposal Details

The subject property is located on the south-west corner of Preston and Larch Streets in the Centretown West neighbourhood. It is approximately 471 square metres in size and has 15 metres of frontage on Preston Street and 30 metres of frontage on Larch Street. It is currently occupied by a two-storey detached brick building and paved surface parking. The site is surrounded by low-rise residential, mixed-use and commercial uses. It is located across the street from the Sala San Marco Banquet and Conference Centre. The property is within 600 metres of the future Corso Italia LRT Station.

A Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application has been submitted to facilitate the redevelopment of the site. The new building will include 19 bachelor units, 6 one-bedroom units, 3 two-bedroom units, 2 three-bedroom units and 2 ground-floor commercial units. 4 residential parking spaces and 30 bicycle parked spaces are proposed, with garage access provided off of Larch Street. A total of 149 square metres of amenity space is proposed in the form of private balconies, communal terraces and outdoor patio space.

The proposed building is rectangular in shape and steps back after the 4<sup>th</sup> storey to assist with transition to surrounding uses. The building will be clad in a combination of dark and light grey paneling and beige brick. Building entrances will be provided along Larch and Preston Streets. 1 new street tree is proposed to be planted within the Larch Street right of way.

The property is currently zoned TM[78] H(15) – Traditional Mainstreet Zone, Urban Exception 78, with a height limit of 15 metres. A site-specific Zoning By-law Amendment is requested to permit a rear yard setback of 3.361 metres, whereas 7.5 metres is required; a building height of 19.96 metres; a corner side yard setback of 2.5 metres, whereas 3 metres is required; a reduction in the required number of visitor parking spaces from 2 to 0; and a driveway gradient of 17.85%, whereas an average gradient of 8% may not be exceeded.

## Related Planning Applications

D02-02-23-0040 – Zoning By-law Amendment

D07-12-23-0060 – Site Plan Control

## Roadway Modifications

N/A

## 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 and Housing Committee, is August 25, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## 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. D02-02-23-0040 and D07-12-23-0060 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.

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.

**Adrian van Wyk**, 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. 21607  
[Adrian.vanWyk@ottawa.ca](mailto:Adrian.vanWyk@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Ottawa Carleton Construction  
c/o Frank Porcari

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-23-0040 et D07-12-23-0060

Requérant : Fotenn Planning + Design, att. :  
Jillian Simpson

Date limite des commentaires : 26 juin 2023

Urbaniste : Adrian van Wyk

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau  
300, Ottawa (Ottawa) K2P2H7

Quartier : 14 – Somerset

Conseillère du quartier : Ariel Troster

Courriel du requérant : [simpson@fotenn.com](mailto:simpson@fotenn.com)

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-5709, poste  
241

---

### Emplacement

224, rue Preston

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages abritant 30 logements et deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

### Détails de la proposition

La propriété visée, située à l'angle sud-ouest des rues Preston et Larch au centre-ville Ouest, couvre une superficie d'environ 471 mètres carrés et présente des façades de 15 mètres sur la rue Preston et de 30 mètres sur la rue Larch. Elle est actuellement occupée par un immeuble isolé de deux étages en brique et une aire de stationnement de surface asphaltée. L'emplacement est entouré d'utilisations résidentielles, polyvalentes et commerciales de faible hauteur. Il se trouve de l'autre côté de la rue du Sala San Marco Banquet and Conference Centre et à moins de 600 mètres de la future station Corso Italia de TLR.

Des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont été présentées en vue de permettre le réaménagement de l'emplacement. Le nouvel immeuble comprendra 19 studios, six logements d'une chambre à coucher, trois logements de deux chambres à coucher, deux logements de trois chambres à coucher ainsi que deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Il est proposé de créer quatre places de stationnement pour les résidents et 30 places de stationnement pour vélos, accessibles par la rue Larch. Au total, 149 mètres carrés d'aires d'agrément seraient aménagés sous la forme de balcons privés, de terrasses communes et d'espace-terrasse extérieur.

L'immeuble rectangulaire présentera un retrait au-dessus du 4<sup>e</sup> étage contribuant à créer une transition vers les utilisations environnantes. Il sera recouvert de panneaux foncés et clairs et de briques beiges. Les entrées donneront sur les rues Larch et Preston. Un nouvel arbre de rue serait planté dans l'emprise de la rue Larch.

La propriété est actuellement désignée TM[78] H(15) – Zone de rue principale traditionnelle, exception urbaine 78, assortie d'une limite de hauteur de 15 mètres. Une modification du Règlement de zonage propre à l'emplacement doit être apportée pour permettre un retrait de cour arrière de 3,361 mètres, alors qu'un retrait de 7,5 mètres est requis, une hauteur de bâtiment de 19,96 mètres, un retrait de cour latérale d'angle de 2,5 mètres, alors qu'un retrait de 3 mètres est requis, une réduction de 2 à 0 du nombre requis de places de stationnement pour visiteurs et une pente de 17,85 % dans l'entrée de cour, alors que cette pente ne peut excéder 8 % en moyenne.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D02-02-23-0040 – Modification du Règlement de zonage

D07-12-23-0060 – Réglementation du plan d'implantation

## **Modifications aux chaussées**

S.O.

## **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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 25 août 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **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**

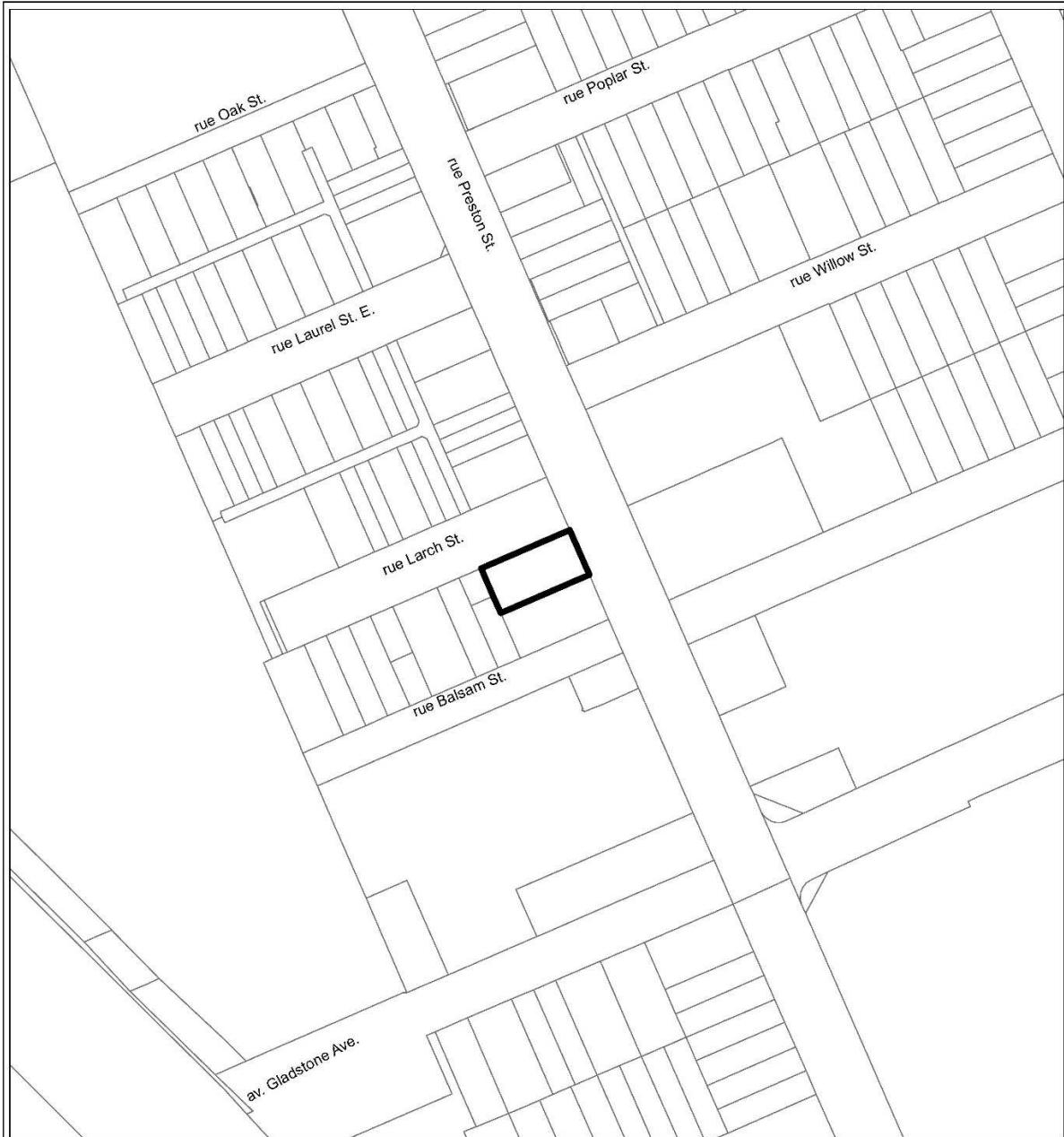
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## Restez informé et participez

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 D02-02-23-0040 et D07-12-23-0060 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
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, de l'immobilier 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> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D02-02-23-0040 D07-12-23-0060	23-0464-Y		
I:\CO\2023\Zoning\Preston224			
<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 Entreprises Inc. et                  à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans                  autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2023 / 05 / 23		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)	
		<b>224, rue Preston Street</b>	



## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

