

Zoning By-law Amendment & Site Plan Control Proposal Summary

File Number: D02-02-23-0052, D07-12-23-0084

Date: September 18, 2024

Applicant: Novatech Engineers, Planners & Landscape Architects

Comments due date: October 16, 2024

Applicant E-mail: a.soor@novatech-eng.com

Planner: Jack Smith & Eric Forhan

Applicant Phone Number: (613) 254-9643

Ward: 13 - Rideau-Rockcliffe

Owner: 2317916 Ontario Inc.

Ward Councillor: Rawlson King

Site Location

47 Beechwood Avenue, 12 Douglas Avenue, and 5 Springfield Road, as shown on the attached location map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the development of an eight-storey, mixed-use building, consisting of 4 commercial units at-grade, and 123 residential dwelling units. A total of 48 underground parking spaces and 128 bicycle parking spaces are proposed.

Proposal Details

The subject lands are located on the north side of Beechwood Avenue, between Springfield Road and Douglas Avenue. The subject lands have frontage on three streets; it has approximately 62 metres on Beechwood Avenue, 31 metres on Springfield Road, and 31 metres on Douglas Avenue. The site is composed of three properties – 47 Beechwood Avenue, 5 Springfield Road, and 12 Douglas Avenue – which have a total combined lot area of approximately 1,930.5 square metres. The site is currently occupied by low-rise, mixed-use buildings and associated surface parking. These buildings will be demolished to facilitate the proposed development.

The subject lands are located within the Lindenlea neighbourhood. Surrounding uses include a mix of low-rise residential uses to the north; low to mid-rise mixed-use buildings to the west; low-rise mixed-use buildings to the east; and a grocery store with a surface parking lot to the south. Notable landmarks include Rideau Hall and the Ottawa River to the west, and Beechwood Cemetery to the east.

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications have been submitted to facilitate the redevelopment of the subject property. The proposal includes constructing an eight-storey, mixed-use building with four commercial units on the ground floor and 123 residential dwelling units with a range of unit sizes; including 31 studios units, 50 one-bedroom units, 41 two-bedroom units, and one three-

bedroom unit. 48 underground parking spaces would be provided from an access off Springfield Road to serve the proposed commercial and residential uses, and a total of 128 bicycle parking spaces are proposed, including four spaces located outdoors to serve the commercial units. 880 square metres of amenity area is proposed, which includes private balconies, indoor communal amenity rooms, dog wash rooms, and a communal terrace.

The Zoning By-law Amendment proposes site specific amendments to:

- Increase the front yard setback requirements to include a 2m setback above the 6th storey, whereas the zoning by-law requires a 2m setback above the 3rd storey.
- Decrease the required rear yard setback to 3m, whereas the zoning by-law requires a 3m setback for up to half the lot width, and a 7.5 metre setback for the remainder of the lot width.
- Decrease the required setback in the rear yard above the third storey to 5.5m, whereas the zoning by-law requires a 7.5m setback in the rear yard above the third storey.
- Increase the maximum permitted height to 24.7m/8-storeys, whereas the zoning by-law permits a height of 20m/6 storeys.
- Increase the required 2m setback to above the sixth storey facing the front lot line and corner lot line, whereas the zoning by-law required a 2m setback above the 4th storey facing the front lot line and corner lot line.
- Alter the 45-degree angular plane for a rear yard abutting a residential zone to be measured at a height of 22m from a point 5.5m from the rear lot line, whereas the zoning by-law requires the 45-degree angular plane to be measured from a height of 15m from a point 7.5m from the rear yard abutting a residential zone.
- Reduce the minimum required landscaped area abutting a residential zone to 0m, whereas 3m is required.
- Reduce the minimum number of residential parking spaces to 30, whereas the zoning by-law requires 50 residential parking spaces.

The Site Plan Control application is required to facilitate the development concurrently with the Zoning By-law Amendment.

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 December 4, 2024.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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 Nos. D02-02-23-0052 and D07-12-23-0084 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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**.
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.

Jack Smith, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 21786
Jack.Smith@ottawa.ca

Synthèse de la proposition de modification du *Règlement de zonage* (RZ) et de réglementation du plan d'implantation (RPI)

N^{os} des dossiers :

D02-02-23-0052, D07-12-23-0084

Requérant : Novatech Engineers, Planners & Landscape Architects

Adresse de courriel du requérant :
a.soor@novatech-eng.com

N^o de téléphone du requérant : 613-254-9643

Propriétaire : 2317916 Ontario Inc.

Date : 18 septembre 2024

Date d'échéance pour le dépôt des commentaires :
16 octobre 2024

Urbanistes : Jack Smith et Eric Forhan

Quartier : 13 – Rideau-Rockcliffe

Conseiller municipal : Rawlson King

Coordonnées du site

47, avenue Beechwood, 12, avenue Douglas et 5, chemin Springfield comme l'indique le plan de localisation ci-joint.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du RZ et de RPI pour l'aménagement d'un immeuble polyvalent de huit étages, constitué de quatre locaux commerciaux au rez-de-chaussée et de 123 logements. On propose d'aménager au total 48 places de stationnement en sous-sol et 128 places de stationnement pour les vélos.

Détails de la proposition

Les terrains visés sont situés du côté nord de l'avenue Beechwood, entre le chemin Springfield et l'avenue Douglas. Ces terrains donnent sur trois rues; ils s'étendent sur environ 62 mètres de largeur sur l'avenue Beechwood, 31 mètres de largeur sur le chemin Springfield et 31 mètres de largeur sur l'avenue Douglas. Le site est constitué de trois propriétés : le 47, avenue Beechwood, le 5, chemin Springfield et le 12, avenue Douglas. La superficie totale combinée du lot est de l'ordre 1 930,5 mètres carrés. Le site est actuellement occupé par des immeubles polyvalents de faible hauteur et des places de stationnement en surface aménagées pour ces immeubles, qui seront démolis pour permettre de réaliser le projet d'aménagement proposé.

Les terrains visés sont situés dans le secteur Lindenlea. Les aménagements environnants comprennent un ensemble d'immeubles d'habitation de faible hauteur au nord, d'immeubles polyvalents de faible et de moyenne hauteur à l'ouest, d'immeubles polyvalents de faible hauteur à l'est et d'un supermarché avec terrain de stationnement en surface au sud. La résidence du

Gouverneur général et la rivière des Outaouais à l'ouest, ainsi que le cimetière Beechwood à l'est font partie des hauts lieux du secteur.

Les demandes de modification du *Règlement de zonage* et de réglementation du plan d'implantation ont été déposées pour permettre de réaménager la propriété visée. La proposition consiste à construire un immeuble polyvalent de huit étages, doté de quatre locaux commerciaux au rez-de-chaussée et de 123 logements de différentes tailles, soit 31 studios, 50 logements d'une chambre à coucher, 41 logements de deux chambres à coucher et un logement de trois chambres à coucher. Le promoteur aménagerait 48 places de stationnement en sous-sol, accessibles en sortant du chemin Springfield, pour servir les commerces et les logements proposés; il propose d'aménager un total de 128 places de stationnement pour les vélos, dont quatre places en extérieur à l'intention des commerces. On propose d'aménager 880 mètres carrés d'aires d'agrément, dont des balcons privés, des aires d'agrément communales en intérieur, des stations de lavage pour chiens et une terrasse communale.

Dans la demande de modification du *Règlement de zonage*, on propose d'apporter des modifications propres au site pour :

- accroître la marge de retrait de la cour avant afin de prévoir une marge de retrait de 2 mètres au-dessus du sixième étage, alors que le *Règlement de zonage* exige une marge de retrait de 2 mètres au-dessus du troisième étage;
- réduire à 3 mètres la marge de retrait obligatoire de la cour arrière, alors que le *Règlement de zonage* prévoit une marge de retrait de 3 mètres pour la moitié de la largeur du lot et une marge de retrait de 7,5 mètres pour le reste de la largeur du lot;
- réduire à 5,5 mètres la marge de retrait obligatoire de la cour arrière au-dessus du troisième étage, alors que le *Règlement de zonage* prévoit une marge de retrait de 7,5 mètres dans la cour arrière au-dessus du troisième étage;
- augmenter la hauteur maximum autorisée à 24,7 mètres ou huit étages, alors que le *Règlement de zonage* autorise une hauteur de 20 mètres ou de six étages;
- porter la marge de recul obligatoire de 2 mètres aux étages supérieurs au sixième étage de la façade donnant sur la ligne de lot avant et sur la ligne de lot d'angle, alors que le *Règlement de zonage* prévoit une marge de recul de 2 mètres aux étages supérieurs au quatrième étage donnant sur la ligne de lot avant ou sur ligne de lot d'angle;
- modifier les exigences pour un plan angulaire de 45 degrés pour la cour arrière jouxtant la zone résidentielle afin de plutôt le mesurer depuis une hauteur de 22 mètres à partir d'un point situé à 5,5 mètres de la ligne de lot arrière, alors que le *Règlement de zonage* prévoit un plan angulaire de 45 degrés à mesurer à partir d'une hauteur de 15 mètres depuis un point situé à 7,5 mètres à partir de la cour arrière jouxtant la zone résidentielle;
- réduire à 0 mètre la surface paysagée obligatoire minimum, alors qu'il faut prévoir une surface obligatoire de 3 mètres;
- réduire à 30 le nombre minimum de places de stationnement des logements, alors que le *Règlement de zonage* oblige à prévoir 50 places de stationnement pour les logements.

La demande de réglementation du plan d'implantation est nécessaire pour permettre de réaliser les travaux d'aménagement de concert avec la modification du *Règlement de zonage*.

Calendrier et pouvoirs d'approbation

La « date de décision en temps voulu », soit la date cible à laquelle la demande de modification du *Règlement de zonage* sera étudiée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 4 décembre 2024.

Mémoires à déposer

Les personnes physiques ou morales n'ont pas le droit d'en appeler de la décision du Conseil municipal d'Ottawa auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire si elles peuvent le faire par ailleurs sans toutefois s'être exprimées de vive voix dans les assemblées publiques ou sans avoir déposé de mémoires auprès de la Ville d'Ottawa avant que l'approbation soit délivrée.

Les personnes physiques ou morales qui ne font pas de commentaires aux assemblées publiques ou qui ne déposent pas de mémoires auprès de la Ville d'Ottawa avant que l'approbation soit délivrée ne peuvent pas intervenir en tant que tiers dans l'audience des appels portés devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire sauf si elles ont des motifs raisonnables de le faire selon le Tribunal.

Demande de publication de cette synthèse

Si vous recevez cet avis, c'est parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et que l'immeuble comprend au moins sept (7) logements. C'est pourquoi nous vous demandons d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents pour qu'ils puissent en prendre connaissance.

Tenez-vous au courant et continuez de participer

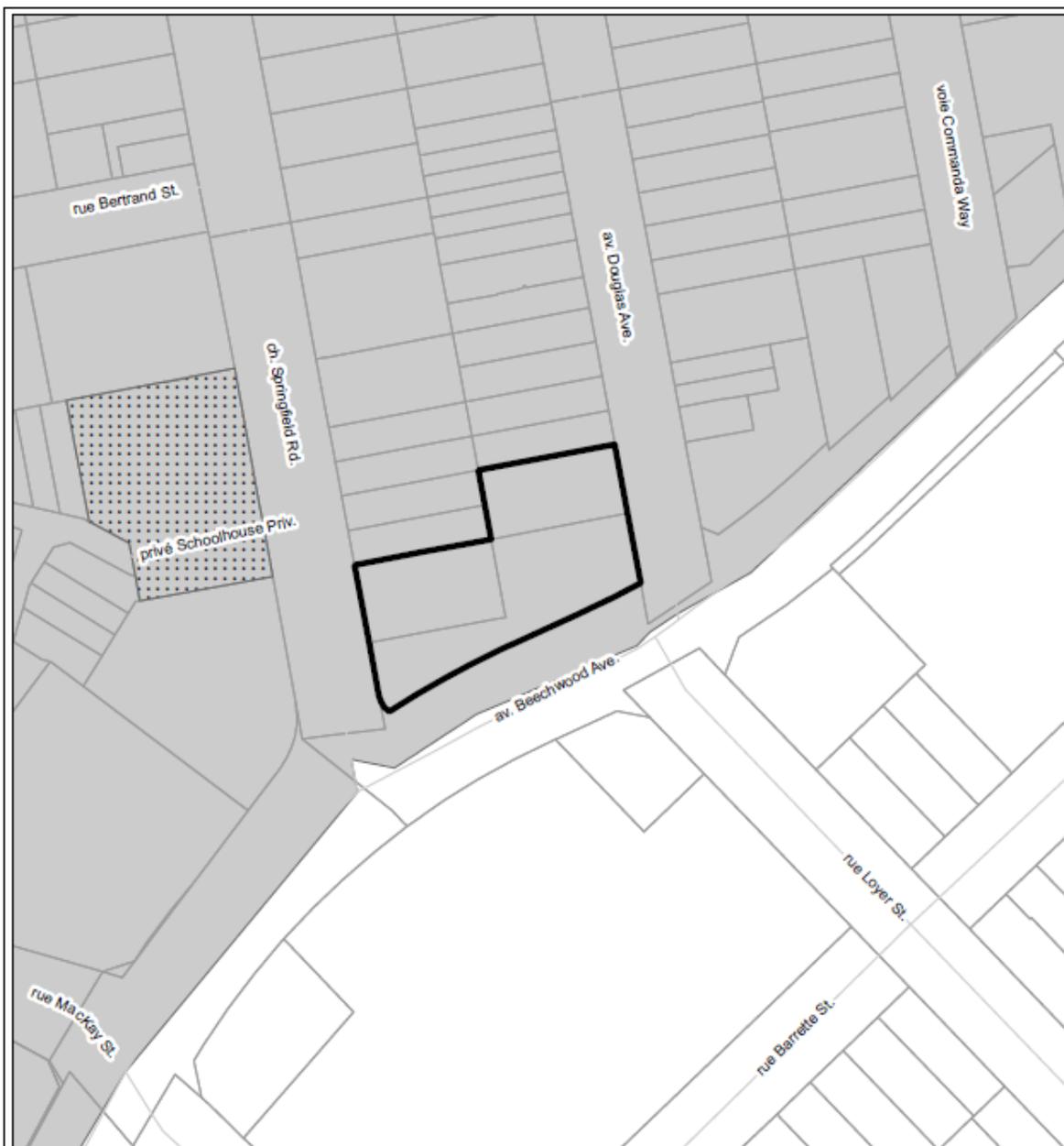
1. Inscrivez-vous aux avis qui seront publiés sur cette proposition et faites-nous parvenir vos commentaires en nous adressant par la poste le formulaire d'inscription aux avis dans ce dossier ou en m'envoyant un courriel et en rappelant dans l'objet les numéros des dossiers (D02-02-23-0052 et D07-12-23-0084).
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, il se peut qu'il ne soit pas tenu compte, dans le rapport du personnel, des commentaires déposés après cette date.
2. Vous pouvez consulter en ligne, sur le site ottawa.ca/DemDam, les plans et les études déposés pour cette demande.
3. Si vous souhaitez qu'on vous fasse parvenir l'avis de la décision qui sera rendue dans cette proposition, vous devez m'adresser votre demande par écrit. Vous trouverez ci-après mes coordonnées.
4. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec moi.

Jack Smith, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1



Tél. : 613-580-2424, poste 21786
Jack.Smith@ottawa.ca

Location Map/Plan de localisation



| | | | |
|--|-----------|---|--|
| | | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT | |
| D02-02-23-0052 | 23-0588-X | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> <p>47 avenue Beechwood Avenue, 12 avenue Douglas Avenue, 5 chemin Springfield Road</p> </div> </div> | |
| D07-12-23-0084 | | | |
| I:\CO\2023\Zoning\Beechwood_47 | | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px dotted gray; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> <p>Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)</p> </div> </div> | |
| <small>©Parcel data is owned by Teramet 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 Teramet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small> | | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="background-color: #cccccc; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> <p>Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)</p> </div> </div> | |
| REVISION / RÉVISION - 2023 / 06 / 22 | | | |

Street-level View/Vue au niveau de la rue

