



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

File Number:

D02-02-19-0083 (Zoning)

D07-12-19-0126 (Site Plan)

Date: August 16, 2019**Comments due date:** September 13, 2019**Applicant:** Robert Verch, RLA Architecture**Email:** rverch@rlaarchitecture.ca**Phone:** 613.724.9932 x224**Owner:** JB Holdings Inc, attn: John Bassi**Planner:** Kimberley Baldwin**Ward:** 17 – Capital**Councillor:** Shawn Menard

Site Location:

24-30 Pretoria Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Application to permit a six-storey, 49-unit apartment building, with 18 underground parking spaces.

The City of Ottawa has also received a Zoning By-law Amendment Application for the proposed development. The application seeks to increase the maximum building permitted, reduce the minimum number of required parking spaces and reduce the required minimum interior side yard setback on the western side of the site.

Site Context

The property is situated in the Glebe neighbourhood, on Pretoria Avenue, between Metcalfe Street and Queen Elizabeth Driveway.

The site is currently occupied by three residential buildings: a two-storey semi-detached at 24 and 26 Pretoria Avenue, a two-and-a-half-storey single-detached home with a large tree on the front lawn at 28 Pretoria Avenue and a two-and-a-half-storey building at 30 Pretoria Avenue.

North of the site, across Pretoria Avenue, is the blank rear wall of a grocery store. To the east, is a one-storey, two-unit commercial building. To the west, is a two-storey residential building. To the south of the site is a block of two-storey detached and semi-detached homes that front onto Strathcona Avenue.

The surrounding area is primarily low- and mid-rise residential area that features many amenities. Approximately 500 meters south of the site is Patterson Creek Park; 200 metres to the east is the Rideau Canal and pathway; 400 metres to the north is the YMCA; and 500 metres to the west is the Bank Street commercial corridor.

Proposed Site Plan Details

The intent of the site plan application is to demolish the three existing buildings and to construct a new six-storey, 49-unit apartment building, facing onto Pretoria Avenue. The development proposes underground parking with access provided via a ramp at the east end of the building. The underground parking area will provide 18 vehicular spaces (14 spaces for residents and 4 for visitors). Twenty-nine bicycle parking spaces are also proposed on the site. Waste is to be managed within the building and will be screened from view by a garage door. The building will incorporate private balconies on the front and back façade of the building. Common amenity area will be included indoors on the ground floor, and outdoors at the back of the property.

Proposed Zoning Amendment Details

The parcel is currently split zoned R4S “Residential Fourth Density Zone, Subzone S” and R5C[87] H(18) “Residential Fifth Density Zone, Subzone C, Urban Exception 87, Maximum Building Height 18 Metres” in the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250. The applicant seeks to rezone the entire parcel to a R5 “Residential Fifth Density Zone” with site specific exceptions.

The applicant requests relief from three Zoning By-law provisions. First, the applicant seeks to increase the maximum building permitted. The proposed building height is greater than permitted for the portion of the site currently zoned R4S, which has a maximum permitted height of 14.5 metres or 4 storeys. The development proposes a six-storey building at a height of 18 metres across the entire site. The development proposes to reduce the minimum number of required parking spaces. The project proposes to provide 14 residential parking spaces whereas the bylaw requires 17 residential parking spaces. Finally, relief is also sought for the required western interior side yard setback. The applicant proposes a 1.5 metre interior side yard setback for the first 21 metres from the lot line before stepping back to 6 metres whereas the bylaw requires an interior side setback of 7.5 metres where the side lot line abuts a R4 zone.

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the zoning bylaw amendment application will be considered by the City’s **Planning Committee**, is **October 24, 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. D02-02-19-0083/ D07-12-19-0126 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 **September 13, 2019**.



Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation Approbation du directeur, consultation publique

N^{os} de dossier :

D02-02-19-0083 (zonage)

D07-12-19-0126 (plan d'implantation)

Date : 16 août 2019**Date limite des commentaires :** 13 septembre 2019**Urbaniste :** Kimberley Baldwin**Requérant :** Robert Verch, RLA
Architecture**Courriel :** rverch@rlaarchitecture.ca**Téléphone :** 613.724.9932, poste 224**Propriétaire :** JB Holdings Inc, att. : John Bassi**Quartier :** 17 – Capitale**Conseiller :** Shawn Menard

Emplacement

Du 24 au 30, avenue Pretoria

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble résidentiel de six étages et contenant 49 unités d'habitation ainsi que l'aménagement de 18 places de stationnement souterraines.

La Ville d'Ottawa a également reçu une demande de modification au Règlement de zonage pour ce même projet. Cette demande vise à permettre une augmentation de la hauteur de bâtiment maximale, une réduction du nombre minimal de places de stationnement requises et une réduction du retrait minimal de cour latérale intérieure du côté ouest de l'emplacement.

Contexte de l'emplacement

La propriété se trouve sur l'avenue Pretoria dans le Glebe, entre la rue Metcalfe et la promenade Reine Élisabeth.

L'emplacement est actuellement occupé par trois immeubles résidentiels : une habitation jumelée de deux étages aux 24 et 26, avenue Pretoria, une habitation isolée de deux étages et demi avec son grand arbre dans la cour avant au 28, avenue Pretoria, et un immeuble de deux étages et demi au 30, avenue Pretoria.

Le nord de l'emplacement, de l'autre côté de l'avenue Pretoria, donne sur le mur aveugle d'une épicerie. À l'est, on retrouve un édifice de plain-pied occupé par deux

commerces et, à l'ouest, un immeuble résidentiel de deux étages. Un îlot donnant sur l'avenue Strathcona et occupé par des habitations isolées et jumelées de deux étages se trouve au sud de l'emplacement.

Le secteur est essentiellement résidentiel. Il présente un profil de faible et moyenne hauteur, et offre de nombreuses commodités : le parc du ruisseau Patterson à environ 500 mètres, le canal et le sentier Rideau à 200 mètres à l'est, le YMCA à 400 mètres au nord et le couloir commercial de la rue Bank à 500 mètres à l'ouest.

Détails de la proposition de réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation a pour objet de permettre la démolition des trois immeubles existants et la construction d'un immeuble résidentiel de six étages et contenant 49 unités d'habitation, qui donnerait sur l'avenue Pretoria. Cet aménagement comprendrait une aire de stationnement souterraine, accessible depuis une rampe située à l'extrémité est de l'immeuble. Cette aire de stationnement souterraine contiendra 18 places pour véhicules (14 pour les résidents et quatre pour les visiteurs). La création de 29 places de stationnement pour vélos est également proposée sur place. Les ordures seraient stockées dans l'immeuble et seraient dissimulées derrière une porte de garage. L'immeuble comprendra des balcons privés sur les façades avant et arrière. Des aires d'agrément communes seront aménagées à l'intérieur, au rez-de-chaussée, et à l'extérieur à l'arrière de la propriété.

Détails de la proposition de modification au Règlement de zonage

La désignation du terrain est actuellement double : R4S « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone S » et R5C[87] H(18) « Zone résidentielle de densité 5, sous-zone C, exception urbaine 87, hauteur de bâtiment maximale de 18 mètres » dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. Le requérant souhaite que soit attribuée à l'ensemble de la parcelle une désignation R5 « Zone résidentielle de densité 5 », assortie d'exceptions propres à l'emplacement.

Le requérant souhaite obtenir une dispense de trois dispositions du Règlement de zonage. Tout d'abord, il voudrait augmenter la hauteur de bâtiment maximale autorisée. La hauteur de l'immeuble proposé est en effet supérieure à celle autorisée sur la partie de l'emplacement dont le zonage est actuellement R4S et permet une hauteur maximale de 14,5 mètres ou quatre étages. L'immeuble proposé atteindrait six étages et une hauteur de 18 mètres sur l'ensemble de l'emplacement. Ensuite, l'aménagement prévoit une réduction du nombre minimal de places de stationnement requises, soit 14 places de stationnement résidentielles, alors que le règlement exige 17 places de stationnement résidentielles. Enfin, le requérant souhaite obtenir une dispense concernant le retrait de cour latérale intérieure ouest. Il propose un retrait de cour latérale intérieure de 1,5 mètre sur les 21 premiers mètres depuis la ligne de lot, avant de passer à 6 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale intérieure de 7,5 mètres lorsque la ligne de lot latérale jouxte une zone R4.

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 **24 octobre 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

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 numéros de dossier D02-02-19-0083 et D07-12-19-0126 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, Central
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 **13 septembre 2019**.

Location Map/ Plan de localisation



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-19-0083	19-0861-D	 24 - 30 av. Pretoria Avenue	
D07-12-19-0126			
I:\CO\2019\Zoning\Pretoria_24_30			
<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>		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)	
<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 - 2019 / 08 / 07		