

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Summary

Owner: Building Investments Inc.

File N°: D07-12-19-0018 & D02-02-19-0017

Applicant: Danna See-Har, Novatech

Date Submitted: February 25, 2019

Applicant Address: 200-240 Michael Cowland
Drive, Ottawa, ON, K2M 1P6

Comments due date: March 25, 2019

Applicant E-mail: d.seehar@novatech-eng.com

Development Review Planner: Laurel McCreight

Applicant Phone Number: (613) 254-9643

Ward: 7

Ward Councillor: Theresa Kavanagh

Site Location

841, 845, and 855(A) Grenon Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Zoning By-Law Amendment and Site Plan Control to permit construction of a four-storey apartment dwelling, with 34 residential units.

Proposal Details

Location

The subject lands are located on the east side of Grenon Avenue between Carling Avenue and Richmond Road. Currently there is one detached dwelling occupying the property at 841 Grenon. The property is approximately 0.14 hectares. Lands directly to the north are occupied by a 15 metre access to Judge Park; further north, there are town homes and a high-rise apartment. Lands to the east are occupied by Judge Park, while lands to the west of Grenon Avenue are occupied by detached dwellings; past the detached dwellings to the west is Marlene Catterall Park. Lands south of the property consist of a townhouse complex.

Site Plan Control

The Site Plan Control application proposes to create a four-story apartment complex consisting of thirty-four (34) residential units. There is a mix of bachelor and two-bedroom apartments within the complex. There is purposed surface and underground parking; thirty-three (33) parking spaces underground for residents and four (4) surface parking spaces for visitors. There is a communal amenity area located at the rear yard which include pathways for residents of the new development and residents of the townhomes located near the southern interior lot line.

Zoning

The subject properties currently have two different zoning designations: Residential First Density, Subzone O (R1O) and Residential Third Density, Subzone A (R3A). The application proposes to rezone the subject lands to Residential Fourth Density, Subzone M (R4M) with site-specific exceptions.

Residential Fourth Density zone permits a range of residential development, from detached to low rise apartment dwellings. The intent of this zone is to expand the housing options in residential areas with consideration to the existing land use patterns.

The proposed zoning amendment seeks to:

- Rezone both the Residential First Density and Residential Third Density zones to Residential Fourth Density with exceptions.
- Give relief from the performance standards associated with the Residential Fourth Density, Subzone M, Exception XXXX to include:
 - A reduction of the interior yard setback within 21 metres of front lot line from 2.5 metres to 1.5 metres and a reduction of interior yard setback beyond 21 metres from 6 metres to 1.5 metres;
 - A reduction of the minimum rear yard setback from 7.5 metres to 6 metres;
 - A reduction of the interior yard Setback for accessory structures from 1.5 metres to 0 metres;
 - A reduction of the parking spaces required for residential parking and visitor parking; residential parking reduced from 41 spaces to 33 spaces and visitor parking reduced from 7 spaces to 4 spaces;
 - An increase of parking lot maximum driveway width from 3.6 metres to 6.1 metres and a reduction of the minimum aisle width from 6.7 metres to 6 metres; and
 - A reduction of the requirements for a landscape buffer from 3 metres to 0.4 metres.

Related Planning Applications

NA

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is May 23, 2019.

A decision regarding the Site Plan Control application will be made once the Zoning By-Law Amendment application has been considered by the City’s Planning Committee.

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

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 D07-12-19-0018 /D02-02-19-0017 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 of on the proposed plan of subdivision, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Laurel 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. 16587
Fax: 613-560-6006
laurel.mccreight@ottawa.ca

Sommaire des propositions de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Building Investments Inc.

N^{os} de dossier : D07-12-19-0018 et D02-02-19-0017

Requérant : Danna See-Har, Novatech

Date de soumission : 25 février 2019

Adresse du requérant : 200-240, promenade Michael-Cowpland, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Date limite des commentaires : 25 mars 2019

Courriel du requérant : d.seehar@novatech-eng.com

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Kathy Rygus

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

Quartier : 7

Conseillère du quartier : Theresa Kavanagh

Emplacement

841, 845 et 855(A), avenue Grenon

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction d'un immeuble d'appartements de quatre étages comprenant 34 unités résidentielles.

Détails de la proposition

Emplacement

Le terrain en question est situé du côté est de l'avenue Grenon, entre l'avenue Carling et le chemin Richmond. Actuellement, il y a une maison individuelle isolée qui occupe la propriété au 841, avenue Grenon. La propriété couvre environ 0,14 hectare. Les terrains situés directement au nord sont occupés par un accès de 15 mètres au parc Judge; plus au nord, il y a des maisons en rangée et une tour d'appartements. Les terrains à l'est sont occupés par le parc Judge, tandis que les terrains à l'ouest de l'avenue Grenon sont occupés par des maisons individuelles isolées; après ces dernières vers l'ouest se trouve le parc Marlene-Catterall. Les terrains situés au sud de la propriété sont occupés par un ensemble de maisons en rangée.

Réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation propose de créer un complexe d'appartements de quatre étages composé de trente-quatre (34) unités résidentielles. Il y aura un mélange d'appartements de type studio et de deux chambres à coucher dans le complexe. Il est prévu fournir des places de stationnement souterraines et en surface; trente-trois (33) places souterraines pour les résidents et quatre (4) places en

surface pour les visiteurs. Une aire d'agrément commune est située dans la cour arrière, qui comprend des sentiers pour les résidents du nouvel aménagement et les résidents des maisons en rangée situées près de la limite intérieure sud du lot.

Modification au Règlement de zonage

Les propriétés visées ont actuellement deux désignations de zonage différentes : Résidentiel de densité 1, sous-zone O (R1O) et Résidentiel de densité 3, sous-zone A (R3A). La demande propose de changer ces désignations en Zone résidentielle de densité 4, sous-zone M (R4M), assortie d'exceptions propres à l'emplacement.

La Zone résidentielle de densité 4 permet une gamme d'aménagements résidentiels, allant des maisons isolées aux immeubles d'appartements de faible hauteur. L'objectif de cette zone est d'élargir les options de logement dans les zones résidentielles en tenant compte des modes d'utilisation du sol existants.

La modification de zonage proposée vise à :

- Changer les désignations des Zones résidentielles de densité 1 et 3 en Zone résidentielle de densité 4, assortie d'exceptions.
- Obtenir la dispense des normes fonctionnelles de la Zone résidentielle de densité 4, sous-zone M, exception XXXX de sorte à :
 - réduire le retrait de cour latérale intérieure jusqu'à 21 mètres depuis la limite de lot avant de 2,5 m à 1,5 m et au-delà de 21 mètres de 6 m à 1,5 m;
 - réduire le retrait minimal de cour arrière de 7,5 m à 6 m;
 - réduire le retrait de cour latérale intérieure des constructions accessoires de 1,5 m à 0 m;
 - réduire le nombre de places de stationnement requises pour les résidents et les visiteurs, respectivement de 41 places à 33 places et de 7 places à 4 places;
 - augmenter la largeur maximale de l'allée conduisant au parc de stationnement de 3,6 m à 6,1 m et réduire l'allée de circulation minimale de 6,7 m à 6 m et
 - réduire la largeur de la bande tampon paysagée requise de 3 m à 0,4 m.

Demandes d'aménagement connexes

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 de modification au Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, suivra la date à laquelle aura été approuvée la proposition de plan de lotissement.

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 qu'une décision soit prise, 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 qu'une décision soit prise, 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 plan de lotissement 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 D02-02-19-0017/D07-12-19-0018 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.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Kathy Rygus, 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

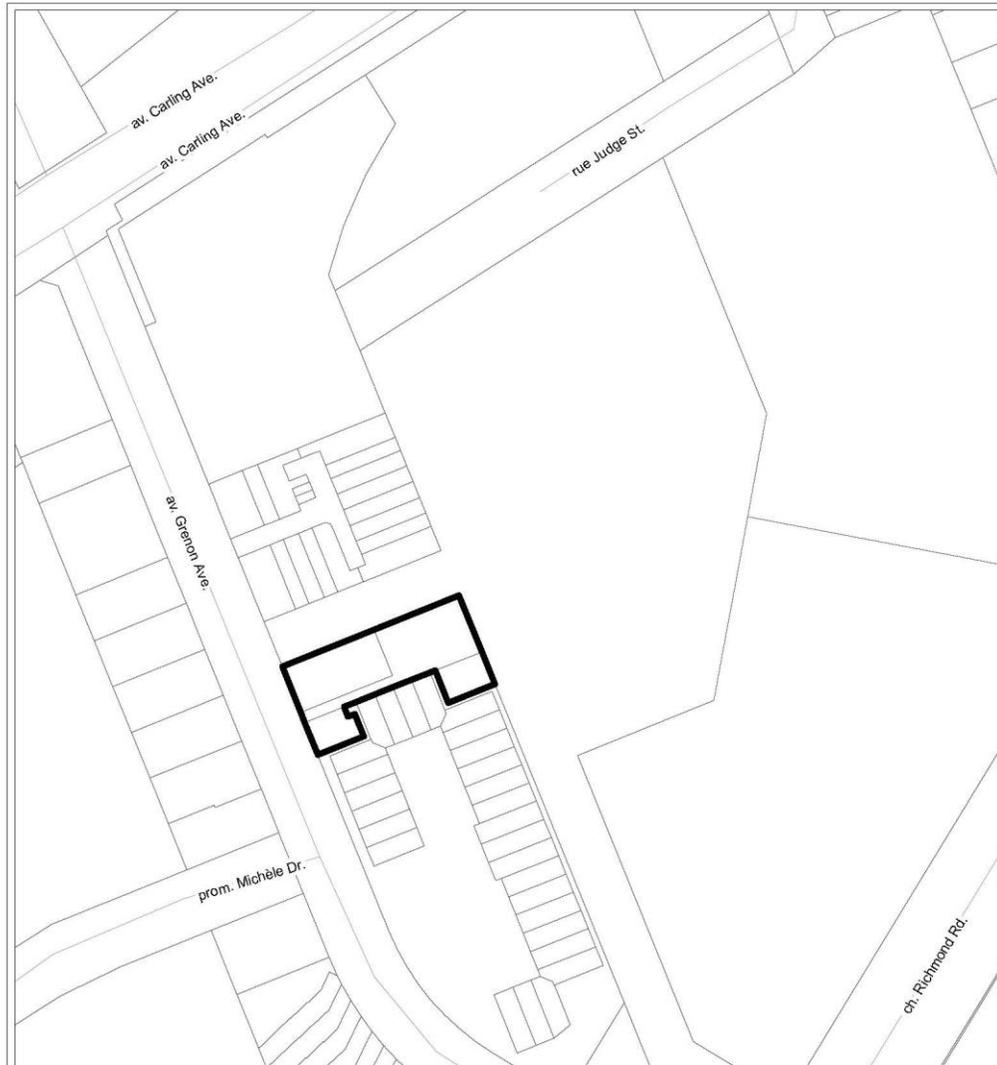
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-560-6006

kathy.rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-19-0017	19-0139-D		
D07-12-19-0018			
I:\CO\2019\Zoning\Grenon_841_845_855			
©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			
©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CEI N'EST PAS UN PLAN D'ARPEMENT			
REVISION / RÉVISION - 2019 / 02 / 11			
		841, 845, 855A av. Grenon Avenue	