



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

File Number:

D02-02-19-0056 (Zoning)

D07-12-19-0082 (Site Plan)

Date: June 04, 2019**Applicant:** Novatech c/o Danna Seehar**Email:** d.seehar@novatech-eng.com**Phone:** 613-254-9643**Owner:** 11258770 Canada Inc**Comments due date:** July 2, 2019**Planner:** Kimberley Baldwin**Ward:** 12 - Rideau-Vanier**Councillor:** Mathieu Fleury

Site Location:

73-77 Guigues Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan application to permit the construction of a three-storey, seven-unit townhouse building along Parent Avenue and Guigues Avenue. Each unit will have a private entry and porch, six will front onto Parent Avenue while one will front onto Guigues Avenue.

The City of Ottawa has also received a Zoning By-law Amendment application for the proposed development. The application seeks to amend the required lot area, corner side-yard setback, interior yard width setback, permitted projection setbacks, principal entranceway alignment, and heritage overlay provisions.

Site Context

The property is situated in the Lowertown West neighbourhood, at the northeast corner of Parent Avenue and Guigues Avenue, within the Lowertown West Heritage Conservation District.

The site is currently occupied by a three-unit townhouse dwelling and a detached garage, with the remainder of the site paved in asphalt. West of the site, across Parent Avenue, is a restaurant and a series of low-rise residential buildings. To the north, south and east of the site, are low-rise residential buildings. Further north, is the Elisabeth-Bruyere Hospital and Bingham Park. The commercial Byward Market area is approximately 100 metres south of the site.

Proposed Site Plan Details

The intent of the site plan application is to demolish the existing three-unit townhouse building and garage to construct a new three-storey, seven-unit townhouse, primarily facing onto Parent Avenue. A rooftop patio and one parking space will be provided for the proposed most northerly unit. Rear patios and balconies are proposed for all the proposed units. The development proposes to enhance the Parent Avenue and Guigues Avenue streetscapes through the introduction of street-facing porches and three new street trees.

Proposed Zoning Amendment Details

The parcel is currently zoned R4S “Residential Fourth Density Zone, Subzone S” in the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250, a zone that permits townhouses. The applicant proposes to reduce the minimum lot area from 165m² to lot areas ranging from 60-124m². The applicant also seeks to reduce the corner side yard setback from 3 metres to 0.7 metres and minimum interior yard width from 3.8 metres to 2.5 metres. Additionally, the applicant requests to allow the primary entranceways of units 1-6 to face the side yard rather than the front yard.

Further, the applicant seeks to reduce the distance required between permitted projections and lot lines. Specifically, they request a rooftop access setback to be reduced from 2.4 metres to 0.0 metres, to reduce the permitted projection for front porches from the required 1 metre to 0.0 metres, for covered balconies from 1 metres to 0.5 metres, for steps from 0.6 metres to 0.0 metres and for canopies from 0.6 metres to 0 metres.

Relief is also sought from the heritage overlay provisions in the zoning bylaw that require replacement buildings to replicate the massing and character of demolished heritage buildings. The proposed townhouse units are not proposed replicate the massing and character of the existing heritage building.

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 **August 22, 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. D02-02-19-0056/ D07-12-19-0082 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 **July 2, 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 :

D02-02-19-0056 (zonage)

D07-12-19-0082 (plan d'implantation)

Date : 4 juin 2019**Date limite des commentaires :**
2 juillet 2019**Requérant :** Novatech c/o Danna Seehar**Courriel :** d.seehar@novatech-eng.com**Téléphone :** 613-254-9643**Propriétaire :** 11258770 Canada Inc**Urbaniste :** Kimberley Baldwin**Quartier :** 12 – Rideau-Vanier**Conseiller :** Mathieu Fleury

Emplacement

73-77, avenue Guigues

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation pour permettre la construction d'une rangée de sept maisons de trois étages le long des avenues Parent et Guigues. Chaque unité aura une entrée privée et un porche. Six d'entre elles donneront sur l'avenue Parent et une sur l'avenue Guigues.

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 à la superficie du lot, au retrait de cour latérale d'angle, au retrait de cour latérale intérieure, aux saillies permises, à l'alignement de l'entrée principale et aux dispositions patrimoniales.

Contexte de l'emplacement

La propriété est située dans la Basse-Ville Ouest à l'angle nord-est des avenues Parent et Guigues, dans le District de conservation du patrimoine de la Basse-Ville Ouest.

L'emplacement est actuellement occupé par une rangée de trois maisons et un garage isolé, le reste de l'emplacement est asphalté. À l'ouest de l'emplacement, de l'autre côté de l'avenue Parent, se trouvent un restaurant et une série de bâtiments résidentiels de faible hauteur. Au nord, au sud et à l'est se trouvent également des bâtiments résidentiels bas. Plus au nord sont situés l'hôpital Élisabeth-Bruyère et le parc Bingham. Le secteur commercial du marché By se trouve à environ 100 mètres au sud.

Détails de la proposition de réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation vise à démolir la rangée de trois maisons et le garage existants en vue de construire une nouvelle rangée de sept maisons de trois étages, donnant principalement sur l'avenue Parent. Une terrasse sur le toit et une place de stationnement seront prévues pour l'unité proposée la plus au nord. Des terrasses et balcons arrière sont prévus pour toutes les unités proposées. L'aménagement vise à mettre en valeur les avenues Parent et Guigues par des porches faisant face à la rue et trois nouveaux arbres de rue.

Détails de la proposition de modification au Règlement de zonage

La parcelle est actuellement désignée Zone R4S (« Zone résidentielle de densité 4, sous-zone S ») dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa, une désignation qui permet les maisons en rangée. Le requérant propose de réduire la superficie de lot minimale de 165 m² à des superficies variant de 60 à 124 m². Le requérant souhaite également réduire le retrait de la cour latérale d'angle de 3 mètres à 0,7 mètre et la largeur minimale de la cour intérieure de 3,8 mètres à 2,5 mètres. De plus, il demande que les entrées principales des unités 1 à 6 soient orientées vers la cour latérale plutôt que vers la cour avant.

De plus, le requérant souhaite réduire la distance requise entre les saillies permises et les lignes de lot. Plus précisément, il demande la réduction du retrait de l'accès au toit de 2,4 mètres à 0,0 mètre, de la saillie des porches avant de 1 mètre à 0,0 mètre, de la saillie des balcons couverts de 1 mètre à 0,5 mètre, de la saillie des marches de 0,6 mètre à 0,0 mètre et de la saillie des auvents de 0,6 mètre à 0,0 mètre.

Le requérant souhaite également obtenir la dispense des dispositions du règlement de zonage en matière patrimoniale qui exigent que les bâtiments de remplacement reproduisent la masse et le caractère des bâtiments patrimoniaux démolis. Les maisons en rangée proposées n'ont pas l'ambition de reproduire la volumétrie et le caractère de l'édifice patrimonial existant.

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 **22 août 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 numéros de dossier D02-02-19-0056 et D07-12-19-0082 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 **2 juillet 2019**.

Location Map/ Plan de localisation



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-19-0056	19-0566-Y	 73, 75, 77 avenue Guigues Avenue	
I:\CO\2019\Zoning\Guigues73			
<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>		 Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
<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 / 05 / 30		 <small>NOT TO SCALE</small>	