

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

Owner: NOVATECH Engineers, Planners & Landscape Architects

File N°: D02-02-22-0079 & D07-12-22-0120

Applicant: NOVATECH Engineers, Planners & Landscape Architects

Comments due date: November 8, 2022

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Suite 200, Ottawa, ON, K2M 1P6

Development Review Planner: M Masha Wakula

Ward: 15 – Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant E-mail: [r.poulton@novatech-eng.com](mailto:r.poulton@novatech-eng.com)

Applicant Phone Number: 613.254.9643  
Ext: 311

---

### Site Location

211 Armstrong Street, as shown on Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop a three-storey low-rise residential apartment building that will contain a total of 12 dwelling units. No off-street motor vehicle parking spaces are proposed. Bicycle parking spaces are proposed at the rear of the property together with the enclosed garbage storage. The application seeks relief from existing performance standards in the Residential Fourth Density Zone, Subzone UB. The existing building is to be demolished.

### Proposal Details

The subject site is located on the western part of Armstrong Street, between Parkdale Avenue and Hinchey Avenue, in the Hintonburg Neighbourhood. The irregular lot has an area of 468.3 square metres, with 15.36 metres frontage on Armstrong Street and an irregular lot depth varying from 31.29 metres (along eastern interior side lot line) to 29.68 metres (along western interior side lot line). The site is currently zoned Residential Fourth Density Zone, Subzone UB (R4UB) and is subject to Scott Street Secondary Plan.

The property is currently occupied by a detached residential building and a surface motor vehicle parking area.

The area surrounding the subject site is generally characterized by residential uses typical to R4UB zone, i.e. low-rise residential, with a mix of detached, semi-detached and low-rise multi-unit buildings. To the west of the subject property is Parkdale Avenue with a predominantly low-rise built form and a mix of uses, including residential, characteristic of Traditional Mainstreet, Mixed-Use Centre, Light Industrial Zone, and Community Leisure Facility Zone. To the west of the subject property are

Parkdale Park and Parkdale Market too. The Tunney's Pasture LRT Station is located approximately 500 metres northwest of the subject property.

The purpose of this application is to accommodate the redevelopment of the site to construct a three-storey low-rise residential apartment building that will contain a total of 12 dwelling units. No off-street motor vehicle parking spaces are proposed. Bicycle parking spaces are proposed at the rear of the property together with the enclosed garbage storage.

The applicant seeks to rezone the subject site in R4UB to introduce new site-specific provisions to permit the following requested relief:

- The minimum rear yard setback of 30% of the lot depth or 9.132 metres is required. Relief from the zoning provision is required to permit a reduced minimum rear yard setback of 25% of the lot depth or 7.621 meters.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **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 Committee, is to be determined. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning 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. D02-02-22-0079 & D07-12-22-0120 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.

**M Masha Wakula**, 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. 27029  
[mmashawakula.vakula@ottawa.ca](mailto:mmashawakula.vakula@ottawa.ca)

## Modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation Sommaire de la proposition

Propriétaire : NOVATECH Engineers,  
Planners & Landscape Architects

N° de dossier : D02-02-22-0079 et D07-12-22-0120

Requérant : NOVATECH Engineers, Planners  
& Landscape Architects

Date limite des commentaires : 8 novembre 2022

Urbaniste : M Masha Wakula

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

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Courriel du requérant : [r.poulton@novatech-eng.com](mailto:r.poulton@novatech-eng.com)

N° de tél. du requérant : 613.254.9643  
Ext: 311

---

### Emplacement du site

211, rue Armstrong, comme l'illustre le plan de localisation.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de trois étages (faible hauteur) abritant 12 logements au total. Aucune place de stationnement hors voirie pour véhicule n'est proposée. Des places de stationnement pour vélos seraient aménagées à l'arrière de la propriété, tout comme un local de stockage des ordures. La demande vise à obtenir une dispense des normes fonctionnelles appliquées dans la Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UB. Le bâtiment existant sera démoli.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve dans la partie ouest de la rue Armstrong, entre les avenues Parkdale et Hinchey, dans le secteur Hintonburg. Ce lot de forme irrégulière couvre une superficie de 468,3 mètres carrés. Il présente une façade de 15,36 mètres sur la rue Armstrong et une profondeur irrégulière variant de 31,29 mètres (le long de la ligne de lot intérieure est) à 29,68 mètres (le long de la ligne de lot intérieure ouest). Il est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UB (R4UB) et est assujéti au Plan secondaire de la rue Scott.

Ce bien-fonds est actuellement occupé par une habitation isolée et une aire de stationnement de surface pour véhicules.

Le secteur environnant est généralement caractérisé par la présence d'habitations habituellement construites dans une zone R4UB, c'est-à-dire des immeubles de faible hauteur comme des habitations isolées, jumelée et à logements multiples de faible hauteur. À l'ouest, on retrouve l'avenue Parkdale et ses formes bâties essentiellement de faible hauteur abritant diverses utilisations, notamment résidentielles caractéristiques d'une rue principale traditionnelle ou encore polyvalentes d'une zone d'industrie légère et d'une zone d'installations de loisirs communautaires. Plus à l'ouest, on peut apercevoir le parc Parkdale et le marché Parkdale. La station de TLR Tunney's Pasture se trouve à environ 500 mètres au nord-ouest.

Cette demande a pour objet de permettre le réaménagement de l'emplacement en y construisant un immeuble résidentiel de trois étages (faible hauteur) qui comprendra 12 logements au total. Aucune place de stationnement hors voirie pour véhicule n'est proposée. Des places de stationnement pour vélos seraient aménagées à l'arrière de la propriété, tout comme un local de stockage des ordures.

Le requérant souhaite modifier la désignation R4UB de l'emplacement visé en y ajoutant de nouvelles dispositions propres à l'emplacement, permettant les dispenses suivantes :

- Un retrait minimal de cour arrière correspondant à 30 pour cent de la profondeur du lot, soit 9,132 mètres, est requis. La dispense de la disposition de zonage est requise pour permettre une réduction du retrait minimal de cour arrière à 25 pour cent de la profondeur du lot, soit 7,621 mètres.

## **Demandes d'aménagement connexes**

N/A

## **Modifications aux chaussées**

N/A

## **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 l'urbanisme de la Ville, reste à confirmer. 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 D02-02-22-0079 et D07-12-22-0120 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, des biens immobiliers 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>	
D02-02-22-0079	22-0969-X	<b>211 rue Armstrong Street</b>	
I:\CO\2022\Zoning\Armstrong_211		Area A to be rezoned from R4UB to R4UB[xxxx] Le zonage du secteur A sera modifié de R4UB à R4UB[xxxx]	
<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>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>	
REVISION / RÉVISION - 2022 / 09 / 29		 <small>NOT TO SCALE</small>	