

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Azure Winona Inc.

File N°: D02-02-22-0100/ D07-12-22-0154

Applicant: NOVATECH Engineers, Planners & Landscape Architects c/o Jeffrey Kelly

Comments due date: December 21, 2022

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

Development Review Planner: Nader Kadri

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Applicant E-mail: j.kelly@novatech-eng.com

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant Phone Number: (613) 254 9643 x350

Site Location

377 and 381 Winona Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to construct a six-storey mixed-use building with two ground-floor commercial units and 60 residential units. One level of underground parking is proposed for 18 parking spaces with access off Picton Avenue.

Proposal Details

The subject site is located on the south-east corner of Winona Avenue and Picton Avenue, north of Richmond Road.

The subject site has a lot area of approximately 958m² and currently contains two 2.5-storey single detached houses. It is surrounded by low-rise residential buildings to the north and west, a surface parking lot immediately to the east and commercial uses to the south.

This application has been submitted to permit the redevelopment of the site into a six-storey mixed-use building with two ground floor commercial units and 60 residential units. The subject site is currently zoned TM – Traditional Mainstreet. A Zoning By-law Amendment is requested to provide relief for a decrease to the required side yard setback, a decrease to the minimum required required off-street parking and an increase to the maximum permitted driveway.

The proposed new building will have two ground floor commercial units with access off Winona Avenue and 60 residential units ranging from studios to two-bedroom units above. One level of underground parking will be provided for 18 residential and visitor parking spaces, with access off Picton Avenue. Bicycle parking is proposed to be provided along Winona Avenue and within the building. A 0m setback is proposed on both the front and corner side yards. The building will be articulated through a change in

materiality, recesses, upper-floor step-backs and through the use of canopies and glazing. Outdoor patios and unit pavers are proposed to create an extended public realm.

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 February 8, 2023. 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. D02-02-22-0100/ D07-12-22-0154 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. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

Nader Kadri, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 25193
nader.kadri@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Azure Winona Inc.

N° de dossier : D02-02-22-0100/ D07-12-22-0154

Requérant : NOVATECH Engineers, Planners & Landscape Architects, att. : Jeffrey Kelly

Date limite des commentaires : 21 décembre 2022

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

Urbaniste : Nader Kadri

Quartier : 15 – Kitchissippi

Courriel du requérant : j.kelly@novatech-eng.com

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

N° de tél. du requérant : (613) 254 9643, poste 350

Emplacement

377 et 381, avenue Winona

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages abritant deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 60 logements. Une aire de stationnement souterraine d'un niveau et d'une capacité de 18 véhicules serait aménagée et accessible depuis l'avenue Picton.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'angle sud-est des avenues Winona et Picton, au nord du chemin Richmond.

Couvrant une superficie d'environ 958 m², il est actuellement occupé par deux habitations isolées de deux étages et demi. Il est entouré d'immeubles résidentiels de faible hauteur au nord et à l'ouest, d'une aire de stationnement de surface immédiatement à l'est et de commerces au sud.

Cette demande a été présentée en vue de permettre le réaménagement de l'emplacement, en y construisant un immeuble polyvalent de six étages abritant deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 60 logements. L'emplacement visé est actuellement désigné TM – Zone de rue principale traditionnelle. Une modification doit être apportée au Règlement de zonage afin d'accorder une dispense permettant une diminution du retrait de cour latérale requis, une diminution du nombre de places de stationnement hors voirie requis et une augmentation de la largeur maximale de l'entrée privée.

Ce nouvel immeuble comprendra deux locaux commerciaux accessibles par l'avenue Winona et 60 logements aux étages, allant du studio aux logements de deux chambres à coucher. Une aire de stationnement souterraine d'un niveau et de 18 places pour les résidents et les visiteurs serait aménagée et accessible depuis l'avenue Picton. Des places de stationnement pour vélos seraient créées le long de l'avenue Winona et dans l'immeuble. Un retrait de 0 m est proposé dans les cours avant et latérale d'angle. L'immeuble sera articulé grâce à un changement de matériaux, à des renforcements, à des marges de recul aux étages supérieurs, à des auvents et à du vitrage. Des terrasses et des pavés viendraient prolonger le domaine public.

Demandes d'aménagement connexes

N/A

Modifications aux chaussées

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 sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 8 février 2023. 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 D02-02-22-0100 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**.
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, de l'immobilier et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27629
jean-charles.renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-22-0100	22-1077-D		
D07-12-22-0154			
H:\CO\2022\ZKP\Winona_377_381		377, 381 av. Winona Avenue	
©Parcel data is owned by Teravel 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 Teravel Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
REVISION / RÉVISION - 2022 / 11 / 03		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)	