

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

Owner: Theberge Homes c/o Jeremy Silburt

File N°: D02-02-22-0106 / D07-12-22-0162

Applicant: Fotenn Planning + Design c/o  
Patricia Warren

Comments due date: January 4, 2023

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite  
300, Ottawa, ON, K1P 2H7

Development Review Planner: Kersten Nitsche

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Applicant E-mail: [warren@fotenn.com](mailto:warren@fotenn.com)

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext.  
225

---

### Site Location

266 and 268 Carruthers Avenue.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop a three-and-one-half-storey low-rise apartment building with 18 rental units. No on-site parking is proposed.

### Proposal Details

The subject site is located on the west side of Carruthers Avenue between Ladouceur and Armstrong Streets in the Hintonburg neighbourhood.

The site is L-shaped and approximately 429m<sup>2</sup> in size. It currently contains two single-detached homes. Immediately surrounding the site are residential buildings consisting of single- and semi-detached homes and low-rise apartment buildings.

A Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application has been submitted to facilitate the redevelopment of the site to include a three-and-one-half-storey low-rise apartment building with 18 rental units. No on-site parking is proposed. The site is currently zoned R4UB and R4UB[2702] – Residential Fourth Density Zone, which permits a wide mix of residential building forms, including low-rise apartment buildings. A re-zoning is requested to reduce the minimum required lot area, front yard-, interior side yard- and rear yard setbacks and increase the maximum number of units.

The proposed building is L-shaped following the configuration of the lot. It would be approximately 11 metres in height with a projecting mechanical penthouse. 18 rental units of varying sizes (from studios to two-bedrooms) are proposed. No vehicular parking is proposed, but bicycle parking is proposed to be provided at a ratio of one space per unit. The main building entrance will be provided from Carruthers Avenue, as well as a barrier-free entrance and bicycle storage entrance. A front yard setback of 3.75

metres is proposed to align the building the building with its neighbours. Outdoor amenity space is proposed to be shared with the neighbouring property at 177 Armstrong Street.

## Related Planning Applications

D02-02-22-0106 – Zoning By-law Amendment

D07-12-22-0162 – Site Plan Control

## 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 March 6, 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. D02-02-22-0106 / D07-12-22-0162 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.

**Kersten Nitsche**, 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. 29233  
[Kersten.Nitsche@ottawa.ca](mailto:Kersten.Nitsche@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Theberge Homes, att. : Jeremy Silburt

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-22-0106 / D07-12-22-0162

Requérant : Fotenn Planning + Design, att. : Patricia Warren

Date limite des commentaires : 4 janvier 2023

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K1P 2H7

Quartier : 15 – Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Courriel du requérant : [warren@fotenn.com](mailto:warren@fotenn.com)

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 225

---

### Emplacement

266 et 268, avenue Carruthers

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de trois étages et demi (faible hauteur) abritant 18 logements locatifs. Aucune place de stationnement ne sera aménagée sur place.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté ouest de l'avenue Carruthers, entre les rues Ladouceur et Armstrong, dans le secteur Hintonburg.

En forme de « L » et couvrant une superficie d'environ 429 m<sup>2</sup>, il est actuellement occupé par deux habitations isolées. Des habitations isolées et jumelées ainsi que des immeubles résidentiels de faible hauteur entourent cet emplacement.

Des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont été présentées afin de permettre le réaménagement de l'emplacement en y construisant un immeuble résidentiel de trois étages et demi (faible hauteur) abritant 18 logements locatifs. Aucune place de stationnement ne serait aménagée sur place. L'emplacement est actuellement désigné R4UB et R4UB[2702] – Zone résidentielle de densité 4, un zonage qui permet diverses formes bâties résidentielles, notamment des immeubles résidentiels de faible hauteur. Une modification de zonage est nécessaire pour réduire la superficie de lot minimale requise et les retraits de cour avant, latérale intérieure et arrière, et pour augmenter le nombre maximal de logements.

L'immeuble proposé serait en forme de « L », épousant ainsi la configuration du lot. S'élevant à environ 11 mètres, il serait surmonté d'une cabine de machinerie en saillie. Dix-huit logements locatifs de superficie variée (allant du studio au logement de deux chambres à coucher) seraient créés. Aucune place de stationnement pour véhicule n'est prévue, mais des places de rangement des vélos seraient aménagées selon un taux d'une place par logement. L'entrée principale de l'immeuble, une entrée sans obstacle et l'accès à l'aire de rangement des vélos donneront sur l'avenue Carruthers. Un retrait de cour avant de 3,75 mètres est proposé, permettant ainsi son alignement avec les immeubles voisins. Une aire d'agrément extérieure serait aménagée et partagée avec la propriété voisine au 177, rue Armstrong.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D02-02-22-0106 – modification du Règlement de zonage

D07-12-22-0162 – réglementation du plan d'implantation

## **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 6 mars 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 les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-22-0106 / D07-12-22-0162 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, de l'immobilier 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> <b>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</b>	
D02-02-22-0106	22-1119-X	<b>266, 268 avenue Carruthers Avenue</b>	Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
D07-12-22-0162			
I:\CO\2022\Zoning\Carruthers_266_268		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>©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small> <small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises 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 - 2022 / 11 / 17		NOT TO SCALE	

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

