

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Claridge Homes (Walkley) Inc.

File N°: D02-02-22-0101 & D07-12-22-0155

Applicant: Claridge Homes (Walkley) Inc.

Comments due date: January 11, 2023

Applicant Address: 210 Gladstone Avenue,
Ottawa, K2P 0Y6

Development Review Planner: Kelby Lodoen
Unseth

Applicant E-mail:
Vincent.denomme@clardigehomes.com

Ward: Ward 10 - Gloucester-Southgate

Applicant Phone Number: 613-233-6030 x247

Ward Councillor: Jessica Bradley

Site Location

2510 St. Laurent Boulevard

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a planned unit development that consists of 192 back-to-back townhomes and 36 townhomes on private streets with a section dedicated as a public park.

Proposal Details

Located in between parcels this lot has is abutting St. Laurent Boulevard to the south, with Walkley Road to the North, Conroy Road to the East and Don Reid Drive to the West adjacent to the property.

The site is currently underdeveloped and highly vegetated. Across the site on the North side of Walkley Road there is a vacant City owned parcel. To the East and West of this are existing low-density residential neighbourhoods of Guildwood Estates and Elmvale-Canterbury. Through this parcel an NCC multi-use pathway runs north from Walkey Road to the Kilborn Community Gardens and further north. There is a commercial plaza located on the Southwest Corner of Conroy Road and Walkley Road to the East of the site. To the South of the property a two-storey office building abuts the site. To the West is the Cornerstone EarlyON Child and Family Centre, the Heatherington Nursery School, and office and warehouse uses. A portion of 1900 Walkey Road abutts the northwest area of the proposed development and is included in the Zoning By-law amendment application and will be subject to a separate Site Plan Control application for a retirement home and residential care facility.

The application has been submitted to accommodate the new development of a planned unit development comprised of 192 back to back townhomes and 36 townhomes on private streets with a public park. The required uses would be permitted if the provisions requested to be removed from the GM[1327] Zone were approved. The official plan land use designation complies with the proposed use.

The proposed planned-unit development holds 228 dwelling units with their own garage and driveway. Access to the dwellings is provided via private streets with two connections to Don Reid Drive and two connections to St. Laurent Boulevard. The development requires municipal servicing. Additional on-street parking will be located on three separate streets, where the parking will be located along the east side of Street 5, along the east side of Street 6 and along the south side of Street 3. Sidewalks will be located along the east side of Street 1 and Street 5, along the south side of Street 3 and north side of Streets 6 and 7. Mid-block pathway connections are provided between back-to-back townhouse Blocks 39 and 40 and townhouse lots 26 and 27. The proposed public park is 0.59 hectares in area with 77 metres of frontage along Street 3 and 79 metres of frontage along Don Reid Drive. The planned-unit development will be subject to a condominium.

Related Planning Applications

D07-12-22-0155

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 15, 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. D02-02-22-0101 & D07-12-22-0155 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**.
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.

Kelby Lodoen Unseth, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-809-1984
kelby.lodoenunseth@ottawa.ca

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

Propriétaire : Claridge Homes (Walkley) Inc.

N^{os} de dossier : D02-02-22-0101 et D07-12-22-0155

Requérant : Claridge Homes (Walkley) Inc.

Date limite des commentaires : 11 janvier 2023

Adresse du requérant : 210, avenue Gladstone,
Ottawa K2P 0Y6

Urbaniste : Kelby Lodoen Unseth

Courriel du requérant :
Vincent.denomme@clardigehomes.com

Quartier : 10 – Gloucester-Southgate

Conseillère du quartier : Jessica Bradley

N^o de tél. du requérant : 613-233-6030, poste
247

Emplacement

2510, boulevard Saint-Laurent

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 complexe immobilier composé de 192 logements en rangée dos à dos et de 36 habitations en rangée donnant sur des rues privées dont un tronçon sera réservé à l'aménagement d'un parc public.

Détails de la proposition

Situé entre des parcelles, ce lot donne sur le boulevard St-Laurent au sud, le chemin Walkley au nord, le chemin Conroy à l'est et la promenade Don Reid à l'ouest.

Cet emplacement non aménagé est recouvert de végétation. En face, du côté nord du chemin Walkley, on retrouve un terrain municipal vacant. Les lotissements résidentiels de faible densité Guildwood Estates et Elmvale-Canterbury s'étendent à l'est et à l'ouest. Un sentier polyvalent de la CCN traverse l'emplacement vers le nord, entre le chemin Walkey et les jardins communautaires Kilborn et ensuite vers le nord. Un centre commercial se trouve à l'angle sud-ouest des chemins Conroy et Walkley, à l'est de l'emplacement. Un immeuble de bureaux de deux étages s'élève sur le lot contigu au sud de l'emplacement. À l'ouest, on retrouve le Centre pour l'enfant et la famille ON y va Cornerstone, la prématernelle Heatherington ainsi que des bureaux et des entrepôts. Une partie du 1900, chemin Walkey jouxte la zone nord-ouest de l'aménagement proposé et est visée par la demande de modification du Règlement de zonage. Cette partie de lot fera l'objet d'une demande distincte de réglementation du plan d'implantation, en prévision de la construction d'une maison de retraite et d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes.

Les demandes ont été présentées en vue de la création d'un complexe immobilier composé de 192 logements en rangée dos à dos et de 36 habitations en rangée donnant sur des rues privées, et assorti d'un parc public. Les utilisations requises seraient autorisées après approbation de la suppression de certaines dispositions du zonage GM[1327]. La désignation d'utilisation du sol dans le Plan officiel est conforme à l'utilisation proposée.

Le complexe immobilier comprendrait 228 logements disposant chacun d'un garage et d'une entrée privée. On accéderait à ces logements par des rues privées disposant de deux liens vers la promenade Don Reid et de deux liens vers le boulevard St-Laurent. L'aménagement doit être raccordé aux services municipaux. Des places de stationnement sur rue seront créées sur trois rues distinctes, soit du côté est de la rue 5, du côté est de la rue 6 et du côté sud de la rue 3. Les trottoirs longeront le côté est des rues 1 et 5, le côté sud de la rue 3 et le côté nord des rues 6 et 7. Des liens piétonniers à mi-îlot sont prévus entre les îlots 39 et 40 de logements dos à dos et les lots 26 et 27 d'habitations en rangée. Le parc public proposé, d'une superficie de 0,59 hectare, présenterait des façades de 77 mètres sur la rue 3 et de 79 mètres sur la promenade Don Reid. Le complexe immobilier sera assujéti à une copropriété.

Demandes d'aménagement connexes

D07-12-22-0155

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 15 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 les n^{os} de dossier D02-02-22-0101 et D07-12-22-0155 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.

Mélanie Gervais, 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 24025
Melanie.Gervais@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

