

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: April 20, 2023

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

Development Review Planner: Adrian van Wyk

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Applicant E-mail: warren@fotenn.com

Ward Councillor: Jeff Leiper

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

Site Location

266 & 268 Carruthers Avenue and 177 Armstrong Street.

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 on 266 and 268 Carruthers Avenue. No on-site parking is proposed. The building, together with 177 Armstrong Street, will be considered a planned unit development (PUD).

Proposal Details

266 and 268 Carruthers Avenue 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 429m² 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 building, together with 177 Armstrong Street, will be considered a planned unit development (PUD). 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. 177 Armstrong Street is zoned R4UB[2701]-c. A low-rise apartment building is planned on this parcel. A re-zoning is requested to establish site-specific setbacks and increase the maximum number of units, increase the maximum permitted building height and decrease the minimum required parking rate.

The proposed building on 266 & 268 Carruthers Avenue is L-shaped following the configuration of the lot. It would be approximately 11.3 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 setback of 3.75 metres is proposed to align the building the building with its neighbours on Carruthers Avenue. Outdoor amenity space is proposed to be shared with the neighbouring property at 177 Armstrong Street.

Related Planning Applications

D07-12-22-0162

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 & Housing Committee, is June 7, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning & Housing 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.

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.

Adrian van Wyk, 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. 21607
Adrian.vanWyk@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^{os} de dossier : D02-02-22-0106 / D07-12-22-0162

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

Date limite des commentaires : 20 avril 2023

Urbaniste : Adrian van Wyk

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

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 225

Emplacement

266 et 268, avenue Carruthers et 177, rue Armstrong

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de trois étages et demi (faible hauteur) abritant 18 logements locatifs aux 266 et 268, avenue Carruthers. Aucune création de place de stationnement n'est proposée sur place. Cet immeuble et celui du 177, rue Armstrong seront considérés comme étant un complexe immobilier.

Détails de la proposition

Les 266 et 268, avenue Carruthers se trouvent du côté ouest de l'avenue Carruthers, entre les rues Ladouceur et Armstrong, dans le secteur Hintonburg. Cet emplacement en forme de « L » et couvrant une superficie d'environ 429 m², est actuellement occupé par deux habitations isolées. Aux alentours, on retrouve des habitations isolées et jumelées ainsi que des immeubles résidentiels de faible hauteur.

Des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont été présentées en vue 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 création de place de stationnement n'est proposée sur place. Cet immeuble et celui du 177, rue Armstrong seront considérés comme étant un complexe immobilier. 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. Le 177, rue Armstrong est désigné R4UB[2701]-c. Il est prévu de construire un immeuble résidentiel de

faible hauteur sur cette parcelle. Une modification de zonage doit être apportée pour établir des retraits de cour propres à l'emplacement, augmenter le nombre maximal de logements, augmenter la hauteur de bâtiment maximale et diminuer le taux de stationnement minimal requis.

L'immeuble proposé aux 266 et 268, avenue Carruthers serait en forme de « L », ce qui correspond à la configuration du lot. Il s'élèverait à environ 11,3 mètres et 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 de 3,75 mètres est proposé, permettant ainsi son alignement avec les immeubles voisins sur l'avenue Carruthers. Une aire d'agrément extérieure serait aménagée et partagée avec la propriété voisine au 177, rue Armstrong.

Demandes d'aménagement connexes

D07-12-22-0162

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 7 juin 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 D02-02-22-0106 / 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**.
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	
D02-02-22-0106	23-0293-D	266, 268 av. Carruthers Avenue 177 rue Armstrong Street	Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
D07-12-22-0162			
I:\CO\2023\ZKPI\Carruthers_266_268_Armstrong_177		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 Teranet 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 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>			
REVISION / RÉVISION - 2023 / 03 / 30			



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

