

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0062 (Minor Zoning By-law Amendment) and D07-12-24-0130 (Site Plan Control Complex)

Date: January 16, 2025

Comments due date: January 30, 2025

Applicant: Greystone Village Inc. (c/o Regional Group)

Planner: Ann O'Connor, Jack Smith

Ward: 17 - Capital

Applicant E-mail:
egarfinkel@regionalgroup.com

Ward Councillor: Shawn Menard

Applicant Phone Number: 613-230-2100

Owner: Greystone Village Inc.

Site Location

295 & 355 Deschâtelets Avenue.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and a Site Plan Control application to permit a Planned Unit Development with 18 semi-detached and 12 townhouse residential dwelling units.

Proposal Details

The subject site includes two municipal properties known as 295 and 355 Deschâtelets Ave and is located in Greystone Village within the Old Ottawa East neighbourhood. The two properties are located on the eastern side of the C-shaped, curved Deschâtelets Ave Right-of-Way. The lots are separated in the middle by the Grand Allée Park.

Both properties are currently vacant and are irregularly shaped. The property at 295 Deschâtelets Ave (also known as Block 29, Plan 4M-1596) is located north of the Grand Allée Park. It is a corner lot with approximately 52 metres of frontage along des Oblats Ave and 70 metres of frontage on Deschâtelets Ave and is approximately 2,520 square metres in area. The property at 355 Deschâtelets Ave (also known as Block 28, Plan 4M-1596) is located south of the Grand Allée Park; it has approximately 127 metres of frontage along Deschâtelets Ave and is approximately 2,395 square metres in area.

To the north, the subject site abuts the Oblats Avenue Right-of-Way, beyond which is a 3-storey building known as the "Convent of the Sisters of the Sacred Heart" (15 and 17 Oblats Ave). This building is on the Heritage Registry and is currently being proposed to be converted into a residential building. Further north, beyond the convent building, is Springhurst Ave and the established low-rise residential

neighbourhood of Old Ottawa East. Immediately to the east, the site abuts a future park known as “Forecourt Park” within Greystone Village (325 Deschâtelets Ave). This property is designated under Part IV of the *Ontario Heritage Act* and contains the “Deschâtelets Building”. Further east is Scholastic Dr and the Rideau River. South of the site is low- and mid-rise residential, Saint Paul University, Clegg Street, Brantwood Park, and the established low-rise residential neighbourhood of Old Ottawa East. To the west, the site abuts Deschâtelets Ave Right-of-Way, beyond which is an 8-storey residential building (10 Oblats Ave) and a surface parking lot (155 Hazel St). Further west is Main Street, which is recognized as a Mainstreet Corridor in the Official Plan.

The proposal seeks to permit a Planned Unit Development (PUD) consisting of 18 semi-detached and 12 townhouse residential dwelling units, for a total of 30 dwelling units. Vehicular access is provided to each dwelling unit from private car courts which have access from Deschâtelets Avenue and des Oblats Avenue.

The applicant has requested a Minor Zoning By-law Amendment (File No. D02-02-24-0062) to allow amendments to the provisions within the existing zoning exception. The site is zoned R3Q[2306] – Residential Third Density, Subzone Q, Exception 2306. The proposed zoning seeks to retain the parent R3Q zone, which already permits the proposed Planned Unit Development and semi-detached and townhouse uses. The proposed amendment seeks to revise the site-specific zoning exception by adding new provisions and removing or amending existing provisions. These provisions will address setbacks, projections, and specific Planned Unit Development provisions relating to such things as private way widths, setbacks, and landscaping.

The associated Site Plan Control application (File No. D07-12-24-0130) is intended to facilitate the development of the lands following the Zoning By-law Amendment.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City’s new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee targeted to be on April 2, 2025.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D07-12-24-0130 or D02-02-24-0062 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

Jack Smith, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 21786
Jack.Smith@ottawa.ca

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

N^{os} de dossier : D02-02-24-0062 (modification mineure du Règlement de zonage) et D07-12-24-0130 (réglementation du plan d'implantation – complexe)

Requérant : Greystone Village Inc. (a/s de Regional Group)

Courriel du requérant :
egarfinkel@regionalgroup.com

N^o de tél. du requérant : 613-230-2100

Propriétaire : Greystone Village Inc.

Date : 16 janvier 2025

Date limite des commentaires : 30 janvier 2025

Urbaniste : Ann O'Connor, Jack Smith

Quartier : 17 - Capitale

Conseiller : Shawn Menard

Emplacement

295 et 355, avenue Deschâtelets

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 l'aménagement d'un complexe immobilier comprenant 18 habitations jumelées et 12 habitations en rangée.

Détails de la proposition

L'emplacement, qui couvre deux propriétés municipales situées aux 295 et 355, avenue Deschâtelets, se trouve dans le village de Greystone, dans le Vieil Ottawa-Est. Ces deux propriétés se trouvent du côté est de l'emprise courbe en forme de « C » de l'avenue Deschâtelets. Elles sont divisées en leur centre par le parc Grande-Allée.

Ces deux propriétés de forme irrégulière sont inoccupées. Le 295, avenue Deschâtelets (également connu sous l'appellation d'îlot 29, Plan 4M-1596) se trouve au nord du parc Grande-Allée. Il s'agit d'un lot d'angle présentant des façades d'environ 52 mètres sur l'avenue des Oblats et de 70 mètres sur l'avenue Deschâtelets, et d'une superficie d'environ 2 520 mètres carrés. Le 355, avenue Deschâtelets (îlot 28, Plan 4M-1596) se trouve au sud du parc Grande-Allée. Ce lot présente une façade d'environ 127 mètres sur l'avenue Deschâtelets et couvre une superficie d'environ 2 395 mètres carrés.

Au nord, l'emplacement donne sur l'emprise de l'avenue des Oblats, au-delà de laquelle on peut apercevoir le couvent des Sœurs du Sacré-Cœur de Jésus, un immeuble de trois étages situé aux 15 et

17, avenue des Oblats. Cet immeuble figure au Registre du patrimoine et fait l'objet d'un projet de transformation en immeuble résidentiel. Plus au nord, de l'autre côté du couvent, on retrouve l'avenue Springhurst et le secteur résidentiel établi de faible hauteur du Vieil Ottawa-Est. Immédiatement à l'est, l'emplacement longe un futur parc, le « parc Forecourt », qui s'étendra dans le village de Greystone (325, avenue Deschâtelets). Cette propriété est désignée en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* et est occupée par l'Édifice Deschâtelets. La promenade Scholastic et la rivière Rideau se trouvent plus à l'est. Au sud de l'emplacement, on retrouve des habitations de faible et moyenne hauteur, l'Université Saint-Paul, la rue Clegg, le parc Brantwood et le secteur résidentiel établi de faible hauteur du Vieil Ottawa-Est. À l'ouest, l'emplacement donne sur l'emprise de l'avenue Deschâtelets, au-delà de laquelle on aperçoit un immeuble résidentiel de huit étages (10, avenue des Oblats) et une aire de stationnement de surface (155, rue Hazel). La rue Main, désignée couloir de rue principale dans le Plan officiel, s'étend plus à l'ouest.

La demande a pour objet de permettre l'aménagement d'un complexe immobilier comprenant 18 habitations jumelées et 12 habitations en rangée, pour un total de 30 logements. Un accès automobile à chaque logement sera fourni grâce à des cours privées accessibles depuis l'avenue Deschâtelets et l'avenue des Oblats.

Le requérant a demandé une modification mineure du Règlement de zonage (dossier n° D02-02-24-0062) afin d'apporter des modifications aux dispositions de l'exception de zonage existante. L'emplacement est désigné R3Q[2306] – Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Q, exception 2306. Le zonage proposé permettrait de conserver le zonage R3Q principal, qui autorise déjà la présence d'un complexe immobilier, d'habitations jumelées et d'habitations en rangée. La modification proposée a pour objet de réviser l'exception de zonage propre à l'emplacement, en ajoutant de nouvelles dispositions et en supprimant ou en modifiant les dispositions existantes. Ces dispositions porteront sur les retraits, les saillies et certaines particularités propres aux complexes immobiliers ayant trait à la largeur des voies privées, aux retraits et à l'aménagement paysager.

La demande connexe de réglementation du plan d'implantation (dossier n° D07-12-24-0130) vise à permettre l'aménagement du terrain conformément à la modification du Règlement de zonage.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre de la nouvelle délégation de pouvoirs conférée aux employés de la Ville pour traiter les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Le conseiller aura le pouvoir discrétionnaire de retirer ces pouvoirs délégués.

Si ces pouvoirs délégués sont retirés par le conseiller, la demande devrait être examinée par le Comité de la planification et du logement le 2 avril 2025.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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

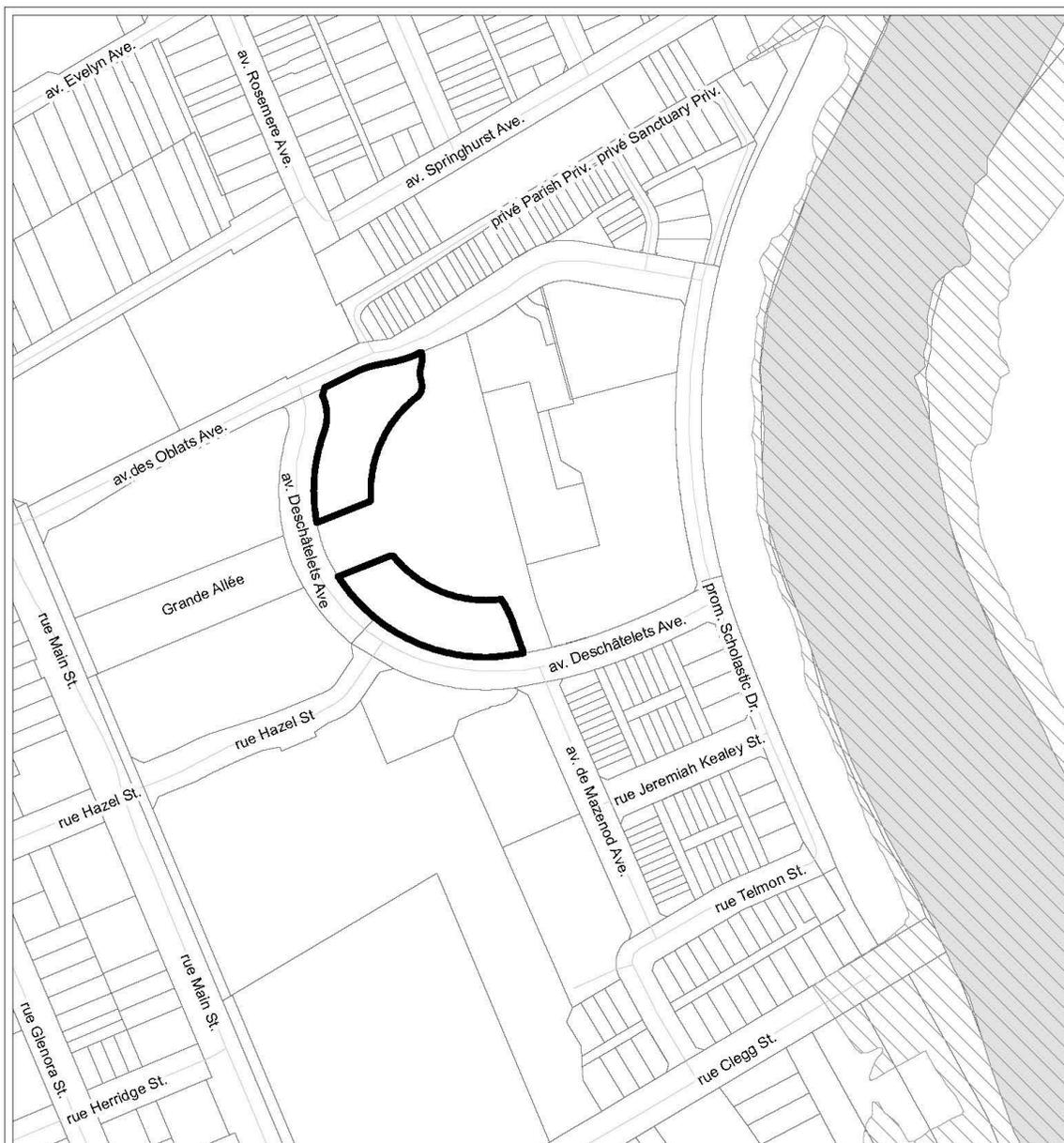
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D07-12-24-0130 ou D02-02-24-0062 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.

Jack Smith, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage



Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 21786
Jack.Smith@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-24-0062	24-1328-D	295, 355 av. Deschâtelets Avenue	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
D07-12-24-0130			
I:\CO\2024\ZKP\Deschatelets_265_355		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. ©Les données de parcelles appartient 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 - 2024 / 11 / 25			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

