



Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Number: D02-02-13-0069 (ZBLA) & D07-12-13-0146 (SPC) Date: August 16, 2013

Owner: Sherbrooke Urban Development Ltd.

Applicant/Agent: Lloyd Phillips and Jill Stewart, Lloyd Phillips & Associates Ltd.

Address: 1827 Woodward Drive, Suite 109, Ottawa, ON K2C 0P9

Phone: 613-236-5373

Site Location:

The site is municipally addressed as 1111 North River Road and is located at the southeast corner of Drouin Ave and North River Rd, east of the Rideau River and west of the Vanier Parkway between Highway 417 and Donald Street, within the Overbrook community.

Description of Site and Surroundings:

The site is a corner lot and approximately 645 square metres in area. The property is occupied by a two-storey single family dwelling, outdoor swimming pool, and a two-car garage with an attached pool house. The site is surrounded by low-profile residential development (including single detached homes and townhouses) to the north, east, and south and the Rideau River and green space to the west.

The site is designated General Urban Area in the City's Official Plan and is zoned Residential Third Density Subzone M (R3M). The R3M zone permits planned unit developments, townhouses, and semi-detached dwellings.

Purpose & Details of Site Plan Control Proposal:

The purpose of the site plan control application is to seek approval for a planned unit development consisting of two 3-storey semi-detached dwellings along North River Road and four 3-storey townhouse units that front along Drouin Avenue, for a total of 6 residential units. Each unit includes an attached car garage at grade. Existing on-site buildings and structures are to be removed.

Each unit contains a terrace on the second storey and the townhouse units have an at-grade rear yard patio while the semi-detached units have private amenity space along the side and front yards. There are existing mature trees along both public streets with proposed retention of two trees along North River Rd and proposed replacement trees for the four trees along Drouin Ave.

Details of Requested Zoning By-law Amendment:

The purpose of the Zoning By-law amendment is to amend the existing zoning to R3M with an exception to modify the performance standards for a planned unit development (consisting of semi-detached and townhouse dwellings) specific to the proposal, which includes: increasing maximum building height to 10m, decreasing minimum lot area, and reducing yard setbacks (front, corner side, rear, and interior side).

Related Planning Applications:

The Zoning By-law amendment and site plan control applications have been submitted concurrently. It is the intention of the applicant to apply for the lifting of part lot control following these applications to propose a number of severances resulting in 6 individual lots.

Approval Timelines & Authority:

The “On Time Decision Date”, i.e. the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is **October 22, 2013**.

Further Information:

To obtain further information relating to this proposal, e.g., plans, studies and assessments, go to Ottawa.ca/devapps, access the City’s Development Application Search Tool, and input the File Number in the “Search” criteria. To view the application, please contact the undersigned planner.

Submission Requirements:

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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

Please provide any comments to the undersigned planner by September 23, 2013.

Hieu Nguyen
City of Ottawa
Planning and Growth Management Department
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext.26936
Facsimile: 613-560-6006
hieu.nguyen@ottawa.ca



Résumé des propositions de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

N^{os} de dossier : D02-02-13-0069 (MRZ) et D07-12-13-0146 (RPI)

Date : 16 août 2013

Propriétaire : Sherbrooke Urban Development Ltd.

Requérante/Représentante : Jill Stewart, Lloyd Phillips & Associates Ltd.

Adresse : 1827, prom. Woodward, pièce 109, Ottawa (Ontario) K2C 0P9

Téléphone : 613-236-5373

Emplacement

L'emplacement visé est situé au le 1111, chemin North River. Il se trouve à l'angle sud-est de l'avenue Drouin et du chemin North River, à l'est de la rivière Rideau et à l'ouest de la promenade Vanier entre l'autoroute 417 et la rue Donald, dans la collectivité d'Overbrook.

Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

Il s'agit d'un lot d'angle d'une superficie d'environ 645 mètres carrés occupé par une maison individuelle isolée, une piscine extérieure et un garage pour deux autos avec un kiosque de piscine attenant. Un aménagement résidentiel à profil bas (maisons individuelles isolées et maisons en rangée) s'étend au nord, à l'est et au sud de l'emplacement, tandis que la rivière Rideau et un espace vert se trouvent à l'ouest.

L'emplacement est désigné Secteur urbain général dans le Plan officiel de la Ville et Zone résidentielle de densité 3, sous-zone M (R3M) dans le Règlement de zonage. Une zone R3M permet l'aménagement de complexes immobiliers, de maisons en rangée et de maisons jumelées.

Objet et détails de la proposition visant la réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation vise à obtenir l'approbation en vue de la construction d'un complexe immobilier composé de deux maisons jumelées de trois étages le long du chemin North River et de quatre maisons en rangée de trois étages le long de l'avenue Drouin, soit au total six unités d'habitation, chacune pourvue d'un garage attenant. Les bâtiments et constructions présents sur les lieux sont voués à la démolition.

Chaque unité d'habitation sera pourvue d'une terrasse au deuxième étage. Les maisons et rangée auront une terrasse à l'arrière au niveau du sol, tandis que les unités jumelées jouiront d'une aire d'agrément privée dans les cours avant et latérale. Des arbres matures poussent le long des deux rues en question. Il est proposé de conserver deux arbres le long du chemin North River et de remplacer quatre arbres le long de l'avenue Drouin.

Détails de la modification au Règlement de zonage

Il est proposé de modifier le Règlement de zonage en changeant le zonage R3M actuel en une zone R3M assujettie à une exception qui impose des normes fonctionnelles propres à l'aménagement du complexe immobilier (composé de maisons jumelées et en rangée) proposé en augmentant la hauteur maximale de bâtiment à 10 m, en diminuant la superficie minimale de lot et en réduisant les retraits des cour avant, latérale d'angle, arrière et latérale intérieure qui sont requis.

Demandes connexes

La demande de modification au Règlement de zonage et celle visant la réglementation du plan d'implantation ont été présentées en même temps. La requérante entend ultérieurement présenter une demande d'exemption de la réglementation relative aux parties de lot afin de pouvoir aller de l'avant avec des cessions qui auront pour résultat de créer six lots individuels distincts.

Délais et pouvoir d'approbation

La « date d'examen en temps voulu », c.-à-d. la date limite à laquelle le Comité de l'urbanisme de la Ville examinera la demande, est le **22 octobre 2013**.

Renseignements supplémentaires :

Afin d'obtenir de plus amples renseignements sur cette proposition, c.-à-d. les plans, les études et les évaluations, accédez à l'outil de recherche des demandes d'aménagement à ottawa.ca/demdam et entrez le numéro de dossier dans le champ « Recherche ». Pour consulter la demande ou toute information ou tout document relatif à ladite demande, veuillez communiquer avec l'urbaniste soussignée.

Avis et exigences de soumission

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 le règlement proposé soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

Veillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici au 23 septembre 2013.

Melissa Jort-Conway

Ville d'Ottawa

Urbanisme et Gestion de la croissance

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Téléphone : 613-580-2424, poste 16187

Télécopieur : 613-560-6006

Melissa.Jort-Conway@ottawa.ca