

Zoning By-law Amendment and Subdivision Proposal Summary

Owner: Theberge Homes (under agreement to purchase and sale)

File N°: D02-02-17-0104 and D07-16-17-0027

Applicant: Bill Holzman, Holzman Consultants Inc.

Date Submitted: November 3, 2017

Applicant Address: 1076 Castle Hill Crescent, Ottawa, ON, K2C 2A8

Comments due date: June 29, 2018

Applicant E-mail:
b.holzman@holzmanconsultants.com

Development Review Planner: Mary Dickinson

Ward: 8 - College

Applicant Phone Number: 613-226-1386

Ward Councillor: Rick Chiarelli

Site Location

21 Withrow Avenue

Applicant's Proposal

In November 2017 the City of Ottawa received a Zoning By-law Amendment application and Subdivision application to permit the construction of a ten-lot residential subdivision consisting of detached dwellings fronting onto a private street, with the existing detached house, designated under Part 5 of the Ontario Heritage Act, proposed to remain. Where the original application applied to part of 21 Withrow Avenue, with the exclusion of some lands adjacent to Withrow Avenue, they have since revised their proposal to include all of the property at this address.

Proposal Details

The subject property is located in the City View neighbourhood, which is south of Baseline Road and east of Merivale Road. The property has frontage at the terminus of Rita Avenue as well as Withrow Avenue and St. Helen's Place. The parcel is irregularly shaped and approximately 0.8 hectares in area. The site is surrounded on all sides by a residential neighbourhood consisting of detached homes.

The existing detached dwelling on the subject property dates back to the 1840s and is known as Kilmorie House. The City designated the structure under Part 5 of the Ontario Heritage Act in 2016. A garage and screened porch were more recent additions to the home, and are not part of the heritage designation. The site is prominently vegetated with larger and smaller trees, particularly around the periphery of the subject site.

The applicant's development plan is to construct four detached dwellings fronting onto Withrow Avenue, nine detached dwellings fronting onto a new private street, and maintain the existing heritage home, which will also access off of the proposed private street.

For the lots that are proposed to front onto a private street, the applicant is proposing changes to some of the development standards within the R1FF zone in order to accommodate reduced area and frontage requirements, reduction in some setback requirements, and to permit the lots to front onto a private street instead of a public roadway:

Provision subject to Amendment (R1FF)	Required	Proposed
Minimum Lot Width (m)	19.5 m	12.2 m
Minimum Lot Area (m ²)	600 m ²	350 m ²
Minimum Corner Side Yard Setback (m)	4.5 m	3 m
Minimum Rear Yard Setback (m)	Depth: 8.11 m Area: 110.38 m ² to 115.15 m ² [Sec. 155(6.1)(a)(iii)]	Depth: 7.5 m Area: 90 m

For the four lots that are proposed to front onto Withrow Avenue, the applicant is requesting three changes to the development standards for R1FF zone, including a reduction to the minimum lot width and area to permit 50 foot lots (15.2 metres) and an increase in height to address an existing average grade that is lower than the grades surrounding the property:

Provision subject to Amendment (R1FF)	Required	Proposed
Minimum Lot Width (m)	19.5 m	15.5 m
Minimum Lot Area (m ²)	600 m ²	441.5 m ²
Maximum height (m)	8.5 m	9.2 m

The private street is proposed to connect at St. Helen's Place. The new detached dwellings are proposed to be two storeys with double car garages. The heritage home is proposed to have a generously sized lot, with a new detached garage proposed to be constructed north of the house.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The target 'on time decision date' for this file has passed; staff continue to work towards a timely completion of the subject files.

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 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 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 approval is given, 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.

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 plan of subdivision, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-17-0104 and D07-16-17-0027 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
3. If you wish to be notified of the decision of on the proposed plan of subdivision, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Mary Dickinson, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 13923
Fax: 613-580-2576
Email: mary.dickinson@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de plan de lotissement et de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Theberge Homes (en vertu d'une entente vente-achat)

N^{os} de dossier : D02-02-17-0104 et D07-16-17-0027

Requérant : Bill Holzman, Holzman Consultants Inc.

Date de soumission : 3 novembre 2018

Adresse du requérant : 1076, croissant Castle Hill, Ottawa (Ontario) K2C 2A8

Date limite de commentaires : 29 juin 2018

Courriel du requérant :
b.holzman@holzmanconsultants.com

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Kathy Rygus

N^o de tél. du requérant : 613-226-1386

Quartier : 8 - Collège

Conseiller du quartier : Rick Chiarelli

Emplacement

21, avenue Withrow

Proposition du requérant

En novembre 2017, la Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage et une demande de lotissement pour permettre l'aménagement d'un lotissement résidentiel de dix lots sur lesquels seront bâties des maisons individuelles isolées donnant sur une rue privée. Il est proposé de conserver la maison isolée existante, désignée en vertu de la Partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Alors que la proposition originale s'appliquait à une partie du 21, avenue Withrow, à l'exclusion de certains terrains contigus à l'avenue Withrow, le requérant a depuis révisé sa proposition pour inclure la totalité de la propriété à cette adresse.

Détails de la proposition

Le bien-fonds en question est situé dans le quartier appelé City View qui s'étend au sud du chemin Baseline et à l'est du chemin Merivale. Ses façades donnent sur l'extrémité de l'avenue Rita et également sur l'avenue Withrow et la place St. Helen's. De forme irrégulière, la parcelle couvre quelque 0,8 hectare. Un quartier résidentiel composé de maisons isolées entoure l'emplacement de tous les côtés.

L'habitation isolée située sur la propriété date des années 1840 et porte le nom de Maison Kilmorie. La Ville l'a désignée bien patrimonial en vertu de la Partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* en 2016. Des ajouts plus récents – un garage et un porche grillagé – ne font pas partie de la désignation. L'emplacement est principalement occupé par des végétaux et des arbres grands et petits particulièrement autour de son périmètre.

Le plan d'aménagement du requérant consiste à construire quatre maisons isolées donnant sur l'avenue Withrow, neuf maisons isolées donnant sur une nouvelle rue privée et à garder la maison patrimoniale existante, qui sera également accessible depuis la rue privée proposée.

Pour les lots qui sont proposés en façade sur une rue privée, le requérant propose des changements à certaines normes fonctionnelles en vigueur dans la zone R1FF afin de permettre des exigences réduites en matière de superficie et de façade, la réduction de certaines exigences en matière de retraits et de permettre aux lots de donner sur une rue privée plutôt que sur une voie publique :

Dispositions modifiées (R1FF)	Exigé	Proposé
Largeur minimale de lot (m)	19,5 m	12,2 m
Superficie minimale de lot (m ²)	600 m ²	350 m ²
Retrait minimal de cour latérale d'angle (m)	4,5 m	3 m
Retrait minimal de cour arrière (m)	Profondeur : 8,11 m Superficie : 110,38 m ² à 115,15 m ² [alinéa 155(6.1)(a)(iii)]	Profondeur : 7,5 m Superficie : 90 m ²

Quant aux quatre lots proposés donnant sur l'avenue Withrow, le requérant propose trois modifications aux normes fonctionnelles de la Zone R1FF, y compris une réduction de la largeur de lot minimale requise afin de permettre des lots de 50 pieds (15,2 mètres) et une augmentation de la hauteur de bâtiment, le niveau moyen du sol étant inférieur à celui autour de la propriété.

Dispositions modifiées (R1FF)	Exigé	Proposé
Largeur minimale de lot (m)	19,5 m	15,5 m
Superficie minimale de lot (m ²)	600 m ²	441,5 m ²
Hauteur maximale (m)	8,5 m	9,2 m

La rue privée proposée rejoindra la place St. Helen's. Les nouvelles maisons isolées auront deux étages et des garages pour deux voitures. La maison patrimoniale se trouvera sur un lot surdimensionné et un nouveau garage isolé est prévu au nord de la maison.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Échéancier et autorité

La date de « décision en temps voulu » est passée. Le personnel s'emploie à mettre les touches finales à l'examen des dossiers cités en rubrique dans les plus brefs délais.

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 ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville 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 ne 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.

Demande d'affichage du présent résumé

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de plan de lotissement 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

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D02-02-17-0104 et D07-16-17-0027 dans la ligne objet.
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 du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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.

Kathy Rygus, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique
Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

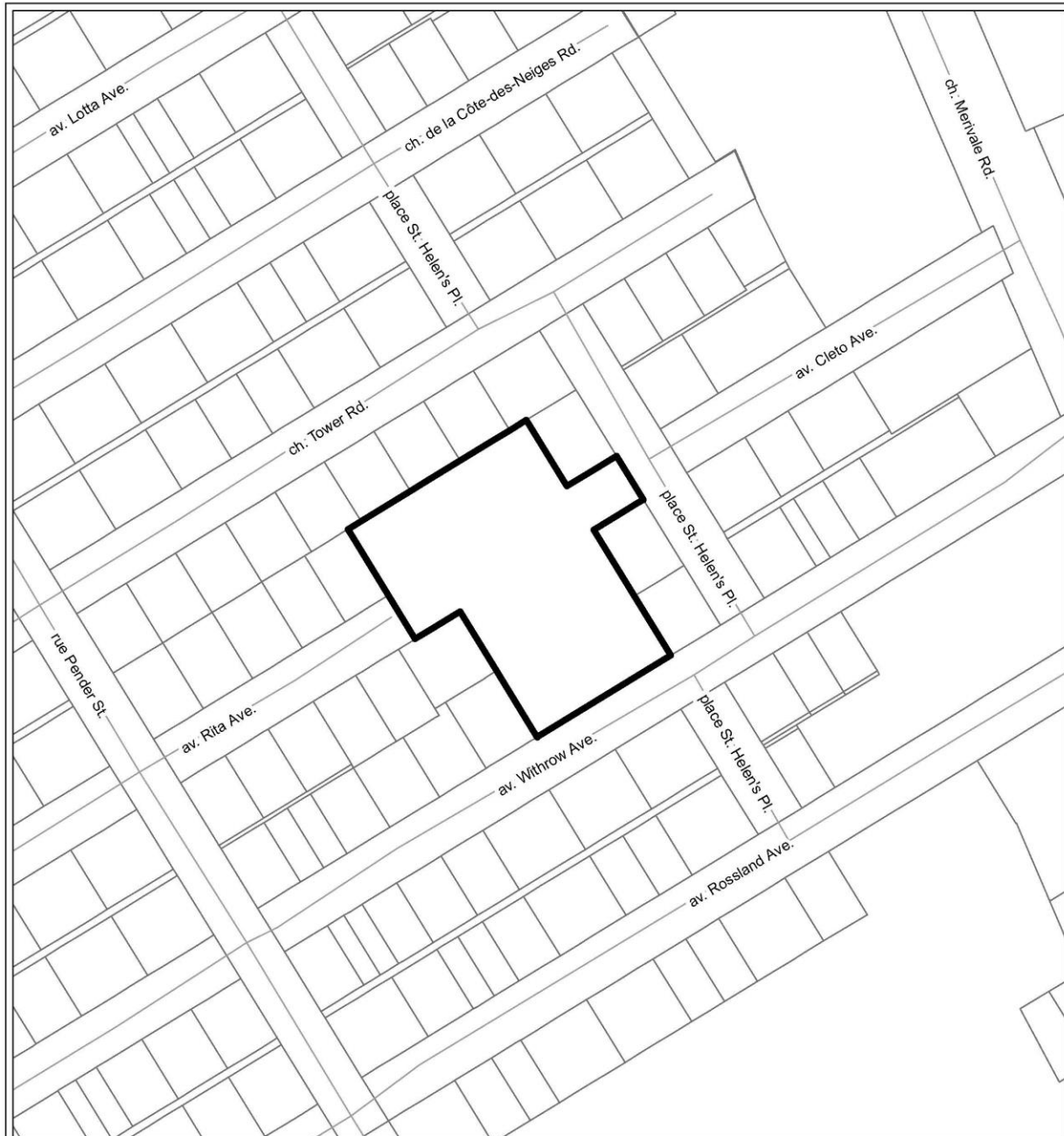
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-580-2576

kathy.rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-17-0104	D07-16-17-0027	18-0680-X	
I:\CO\2018\Zoning_Sub\Withrow_21			
<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 - 2018 / 05 / 25			
		21 avenue Withrow Avenue	
			 <small>NOT TO SCALE</small>

