



Site Plan Control and Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary Manager Approval, Public Consultation

File Number: D07-12-17-0118 and D02-02-17-0087

Date: September 29, 2017

Applicant: Dan Nixon
Email: jakub@surfacedevelopments.com
Phone: 613-233-4210

Comments due date: October 25, 2017
Planner: Steve Gauthier
Ward: 15
Councillor: Jeff Leiper
Owner: 2490936 Ontario Inc.

Site Location:
1946 Scott Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Minor Zoning By-law Amendment, as well as Site Plan Control to permit the construction of a 12-storey, 56-unit apartment building with a one-storey lounge on the rooftop. This application amends the Zoning By-law. Roadway Modifications may be required.

Proposal Details

The subject site is located on the south side of Scott Street between Clifton Road and West Village Private in the Westboro neighbourhood. The site is bounded by Scott Street and the future Light Rail Transit (LRT) line to the north, a utility substation to the west, a private landscaping strip to the east, and low-rose residential uses to the south and southeast. The subject site is approximately 665 square metres in size, with 22 metres of frontage along Scott Street. Currently, the property is vacant having been previously used for surface parking and storage.

Zoning

The subject site is currently zoned Residential Fifth Density, Subzone B, Exception 1195, Maximum Height 18 metres (R5B[1195]H[18]), which permits a range of residential uses ranging from detached to mid-to-high-rise apartment dwellings, so as to provide multiple housing options. The applicant has submitted a minor zoning by-law amendment to seek relief from several performance standards. Specifically, the applicant is requesting relief from the following: 1) The Zoning By-law requires a minimum lot area of 675 metres, and the subject site is 665 square metres in size; 2) a reduction in the minimum lot width from 22.5 metres to 22 metres; 3) a reduction in the minimum front yard setback from 6 metres to 0.5 metres; 4) a reduction of the minimum interior side yard setback from 7.5 metres to 1.5 metres, as well as a reduction in the minimum interior side yard setback within 21 metres of the front lot line, from 1.5 metres to 0.9 metres; 5) the maximum building height of 18 metres, increasing the height to

39.3 metres; 6) a reduction in the number of parking spaces required, from 22 resident space and 4 visitor spaces to 13 spaces, 9 for residents and 4 for visitors; 7) a reduction in the minimum parking space width from 2.6 to 2.4 for three parking space only; 8) a reduction in the minimum required drive aisle width from 6.7 metres to 6.0 metres; and, 9) a reduction in the minimum percentage of lot area designated for landscaping, from 30% to 3%.

Site Plan

The applicant is proposing to develop a 12-storey, 56-unit apartment building, with an additional one-storey lounge on the roof. Each unit will have an exterior balcony, providing residents with amenity space. Two units on the ground floor will have independent accesses. The seventh storey will feature large private terraces, available to adjacent units, thereby adding further amenity space to the development.

It is proposed that the rooftop contain both indoor and outdoor amenity space, including a 122 square metre lounge, wood pergolas, a stone patio, a wood deck, and a barbeque enclosure. Grasses native to the area will be planted along the perimeter of the rooftop.

Surface parking will be provided in the rear of the site, with access off of Scott Street via a driveway on the west side of the building. A total of 13 parking spaces are proposed, with 9 spaces being allocated for residents and 4 being allocated for visitors. The applicant is currently exploring opportunities to reserve one parking space for a car-share service.

In addition to surface parking, 32 bicycle parking spaces will be provided, 10 in the front yard for visitors, and 22 in the basement of the building for residents. The basement will also feature accessory storage lockers for bicycle parking, as well as an area to wash and repair bicycles.

Roadway Modifications

Roadway modifications could be required.

Timelines and Approval Authority

The target date upon which a decision for the Zoning By-law Amendment application is to be rendered by the City's Planning Committee is December 12, 2017.

The decision for the Site Plan Control application will not be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department until the zoning application is complete.

Submission Requirements

Zoning 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 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.

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. D07-12-17-0118 and D02-02-17-0087 in the subject line.
2. Access to submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
3. If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is provided below.
4. Should you have any questions, please contact me.



Steve Gauthier
Planner II
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 27889
Fax No.: 613-560-6006
steve.gauthier@ottawa.ca

*Please provide comments by **October 25, 2017**.



Demandes d'approbation du plan d'implantation et de modification mineure au *Règlement de zonage*

Résumé de la proposition

Approbation du gestionnaire, consultation publique

N° de dossier : D07-12-17-0118 et D02-02-17-0087

Date: 29 Septembre 2017

Requérant : Dan Nixon

Courriel : jakub@surfacedevelopments.com

Téléphone : 613-233-4210

Date limite pour les commentaires :
25 octobre 2017

Urbaniste : Steve Gauthier

Quartier : 15

Conseiller : Jeff Leiper

Propriétaire : 2490936 Ontario Inc.

Emplacement

1946, rue Scott.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification mineure au *Règlement de zonage* et d'approbation du plan d'implantation en vue de la construction d'un immeuble d'habitation de 12 étages et de 56 logements, avec une aire de repos d'un étage sur le toit. Cette demande aura pour effet de modifier le *Règlement de zonage*.

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté sud de la rue Scott, entre le chemin Clifton et le privé West Village, dans le quartier de Westboro. Il est délimité par la rue Scott et la future ligne du train léger au nord, par une sous-station de services publics à l'ouest, par une bande paysagée privée à l'est, et par des bâtiments à utilisation résidentielle de faible hauteur au sud et au sud-est. Il s'étend sur une superficie d'environ 665 mètres carrés et comporte 22 mètres de façade sur la rue Scott. La propriété est actuellement vacante; elle était auparavant utilisée comme parc de stationnement en surface et comme lieu d'entreposage.

Zonage

L'emplacement visé est actuellement une zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception 1195, hauteur maximale de 18 mètres (R5B[1195]H[18]), où sont permises diverses utilisations résidentielles, notamment des maisons individuelles et des immeubles d'habitation de moyenne ou de grande hauteur, de façon à offrir différents types de logement. Le requérant a présenté une demande de modification mineure au *Règlement de zonage* pour être exempté de plusieurs normes fonctionnelles : 1) une exemption relative à la superficie minimale de lot de 675 mètres carrés selon le *Règlement de zonage*, la superficie de l'emplacement visé étant de 665 mètres carrés; 2) une réduction de la largeur minimale de lot, qui passerait de 22,5 mètres

à 22 mètres; 3) une réduction du retrait minimal de cour avant, qui passerait de 6 mètres à 0,5 mètre; 4) des réductions du retrait minimal de cour latérale intérieure, qui passerait de 7,5 mètres à 1,5 mètre, et de 1,5 mètre à 0,9 mètre à une distance de 21 mètres de la ligne de lot avant; 5) une augmentation de la hauteur maximale de bâtiment, qui passerait de 18 mètres à 39,3 mètres; 6) une réduction du nombre de places de stationnement exigées, qui passerait de 22 places pour les résidents et 4 places pour les visiteurs à un total de 13 places, soit 9 pour les résidents et 4 pour les visiteurs; 7) une réduction de la largeur minimale des places de stationnement, qui passerait de 2,6 mètres à 2,4 mètres, mais seulement pour trois places; 8) une réduction de la largeur minimale des allées, qui passerait de 6,7 mètres à 6 mètres; 9) une réduction du pourcentage minimal de la superficie du lot réservée à l'aménagement paysager, qui passerait de 30 % à 3 %.

Plan d'implantation

Le requérant propose de construire un immeuble d'habitation de 12 étages et de 56 logements, avec une aire de repos d'un étage sur le toit. Chaque logement sera doté d'un balcon, qui servira d'aire d'agrément pour les résidents. Deux logements du rez-de-chaussée auront leurs propres entrées. Au septième étage, il y aura de grandes terrasses privées, accessibles aux résidents des logements adjacents, lesquelles feront aussi office d'aires d'agrément dans l'immeuble.

Il est proposé que le toit comporte une aire d'agrément tant intérieure qu'extérieure, comprenant une aire de repos de 122 mètres carrés, des pergolas en bois, une terrasse en pierre et une autre en bois, ainsi qu'une enceinte pour barbecue. Des graminées indigènes de la région seront plantées sur le pourtour du toit.

Un parc de stationnement en surface sera offert à l'arrière de la propriété; il sera accessible depuis la rue Scott par une allée située du côté ouest de l'immeuble. Le requérant propose d'aménager 13 places de stationnement, soit 9 pour les résidents et 4 pour les visiteurs. Il envisage d'en réserver une à un service d'autopartage.

En outre, 32 places de stationnement pour bicyclettes sont prévues : 10 dans la cour avant pour les visiteurs, et 22 dans le sous-sol de l'immeuble pour les résidents. Il y aura aussi au sous-sol des casiers de rangement pour les accessoires de bicyclette, ainsi qu'une aire de nettoyage et de réparation des bicyclettes.

Modifications aux chaussées

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La date prévue à laquelle le Comité de l'urbanisme rendra une décision relativement à la demande de modification au *Règlement de zonage*, est le 12 décembre 2017.

La décision, par pouvoir délégué et relative à la demande d'approbation du plan d'implantation, ne sera rendue par la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra que lorsque la demande de modification au règlement de zonage sera complétée.

Exigences de soumission

Modification du 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 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.

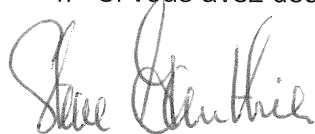
La personne ou l'organisme public qui ne présente pas d'observations à la Ville d'Ottawa avant l'adoption du règlement proposé ne peut non plus être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis 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 le plan de lotissement 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D07-12-17-0118 et D02-02-17-0087 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études 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 au *Règlement de zonage*, vous devez m'en faire la demande par écrit. Mes coordonnées figurent ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.



Steve Gauthier
Urbaniste II
Examen des projets d'aménagement – Centre
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 27889
Télécopieur : 613-560-6006
steve.gauthier@ottawa.ca

* Veuillez fournir vos commentaires d'ici le **25 octobre 2017**.

Location Map

