

## Site Plan Control and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Hillside Vista Inc. c/o DCR Phoenix Development Corporation Ltd.

File N°: D07-12-16-0133 and D02-02-17-0132

Date Submitted: December 22, 2017

Applicant: Novatech, Eric Bay, Project Planner

Comments due date: March 13, 2018

Applicant Address: 200-240 Michael Cowpland Dr. Ottawa, ON K2M 1P6

Development Review Planner: Steve Belan

Applicant E-mail: ebays@novatech-eng

Ward 1- Orleans

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: Bob Monette

---

### Site Location

241 (231) Eric Czapnik Way (PINs: 145080351,145080390 and 145080348)

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to construct five low-rise residential apartments consisting of 90 units with 119 associated parking spaces.

The zoning application amends the Zoning By-law will create a site-specific zone that will establish zoning performance standards, such as setbacks and density requirements that will reflect the proposed Site Plan.

### Proposal Details

The site is generally bordered between Regional Road 174 to the north and St. Joseph Boulevard to the south and 10<sup>th</sup> Line Road to the east and Vieux-Silo Street to the west, in the east end of the Orleans Town Centre.

The subject site is 8,961 square metres and fronts on to the south side of privé de la Récolte. The property has a significant slope from the south to the north. There is a public park, townhomes and a low-rise apartment constructed to the north of the property. To the east and west are vacant parcels and to the south is a block of open space and a condominium composed of back-to-back townhouse units fronting on to St. Joseph Boulevard.

The applicant is proposing to construct five low-rise apartment buildings with 119 parking spaces located under the buildings and on grade. There are two access points from privé de la Récolte and a third access to the vacant site to the east. Amenity space is located between the buildings and there are two accessory buildings for garbage and storage at the east and west ends of the site.

The zoning amendment will extend the zoned area from the west portion of the site and over to the east boundary of the site. It will also change the performance standards of this site specific zone to allow the following:

- Maximum building Height: 85.8 metres above sea level
- Minimum density: 50 units per hectare;
- Maximum density: 150 units per hectare;
- Minimum front yard setback: 2.85 m;
- No Landscaping area required;
- Maximum number of townhouse dwelling units: 52;
- If site plan approval has been given pursuant to the provisions of the Planning Act for development that meets the minimum density requirement of 50 units per hectare, then notwithstanding the requirement of a minimum density of 50 units per hectare, the development may be constructed in phases; and
- The lands zoned R5Z[2168] are considered one lot for zoning purposes, except with respect to the calculation of density;
- Minimum interior side yard setback for accessory buildings: 2 metres; and
- Cumulative Area of all accessory buildings: 105 square metres.

These changes are being proposed to accommodate new development

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is May 8, 2018.

## 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.

## 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 zoning by-law amendment, 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. D07-12-16-0133 and D02-02-17-0132 in the subject line.

2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://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 below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Steve Belan**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 27591  
Fax: 613-560-6006  
[Steve.Belan@ottawa.ca](mailto:Steve.Belan@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Hillside Vista Inc. a/s de DCR  
Phoenix Development Corporation Ltd.

N<sup>os</sup> de dossier : D07-12-16-0133 et D02-02-17-0132

Requérant : Eric Bay, planificateur de projet, Novatech

Date de soumission : 22 décembre 2017

Adresse du requérant : 200-240, promenade  
Michael-Cowpland, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Date limite des commentaires : 13 mars 2018

Courriel du requérant : ebays@novatech-eng

Urbaniste responsable des projets  
d'aménagement : Steve Belan

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-254-9643

Quartier : 1 - Orléans

Conseiller du quartier : Bob Monette

---

### Emplacement du site

241(231), voie Eric-Czapnik (NIP : 145080351, 145080390 et 145080348)

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation relative à la construction de cinq immeubles d'appartements de faible hauteur comprenant 90 unités d'habitation et 119 places de stationnement connexes.

La modification proposée au Règlement de zonage aura comme effet de créer une zone propre à l'emplacement dont les normes fonctionnelles – retraits et densité, entre autres – correspondent au plan d'implantation proposé.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve dans le secteur délimité par la route régionale 174 au nord, le boulevard Saint-Joseph au sud, le chemin 10<sup>th</sup> Line à l'est, la rue Vieux-Silo à l'ouest; il est situé à la limite est du centre-ville d'Orléans.

Il s'agit d'un emplacement qui couvre 8 961 mètres carrés; sa façade donne du côté sud de la rue privée de la Récolte. Le terrain est en forte pente du sud vers le nord. Au nord sont situés un parc public, des maisons en rangée et un immeuble d'appartements de faible hauteur. À l'est et à l'ouest se trouvent des parcelles vacantes. Au sud s'étendent un îlot d'espace vert et une copropriété composée de maisons en rangée dos-à-dos donnant sur le boulevard Saint-Joseph.

Le requérant propose la construction de cinq immeubles d'appartements de faible hauteur et de 119 places de stationnement situées sous les bâtiments et en surface. Il est prévu aménager deux accès depuis la rue privée de la Récolte et un troisième depuis l'emplacement vacant à l'est. Les aires d'agrément seront situées entre

les bâtiments. Deux bâtiments accessoires – remisage et poubelles – seront situés aux extrémités est et ouest de l'emplacement.

La modification au Règlement de zonage élargira les dispositions de la zone qui régissent la partie ouest de l'emplacement jusqu'à sa limite est. Les normes fonctionnelles propres à l'emplacement prévoient ce qui suit :

- Hauteur maximale de bâtiment : 85,8 m au-dessus du niveau de la mer
- Densité minimale : 50 unités par hectare;
- Densité maximale : 150 unités par hectare;
- Retrait minimal de cour avant : 2,85 m;
- Aucune aire paysagée requise;
- Nombre maximal d'unités d'habitation en rangée : 52;
- Si l'approbation du plan d'implantation accordée en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit une densité minimale de 50 unités par hectare, alors, malgré l'exigence d'une densité minimale de 50 unités par hectare, l'aménagement peut néanmoins être bâti par phases et
- Aux fins de l'application du Règlement de zonage, le terrain zoné R5Z[2168] est considéré comme étant un seul lot, sauf en ce qui concerne le calcul de la densité;
- Retrait minimal de cour latérale intérieure des bâtiments accessoires : 2 m et
- Surface cumulative maximale des bâtiments accessoires : 105 m<sup>2</sup>.

Ces changements sont proposés afin de pouvoir procéder à la réalisation du nouvel aménagement.

## **Demandes d'aménagement connexes**

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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au 8 mai 2018.

## **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**

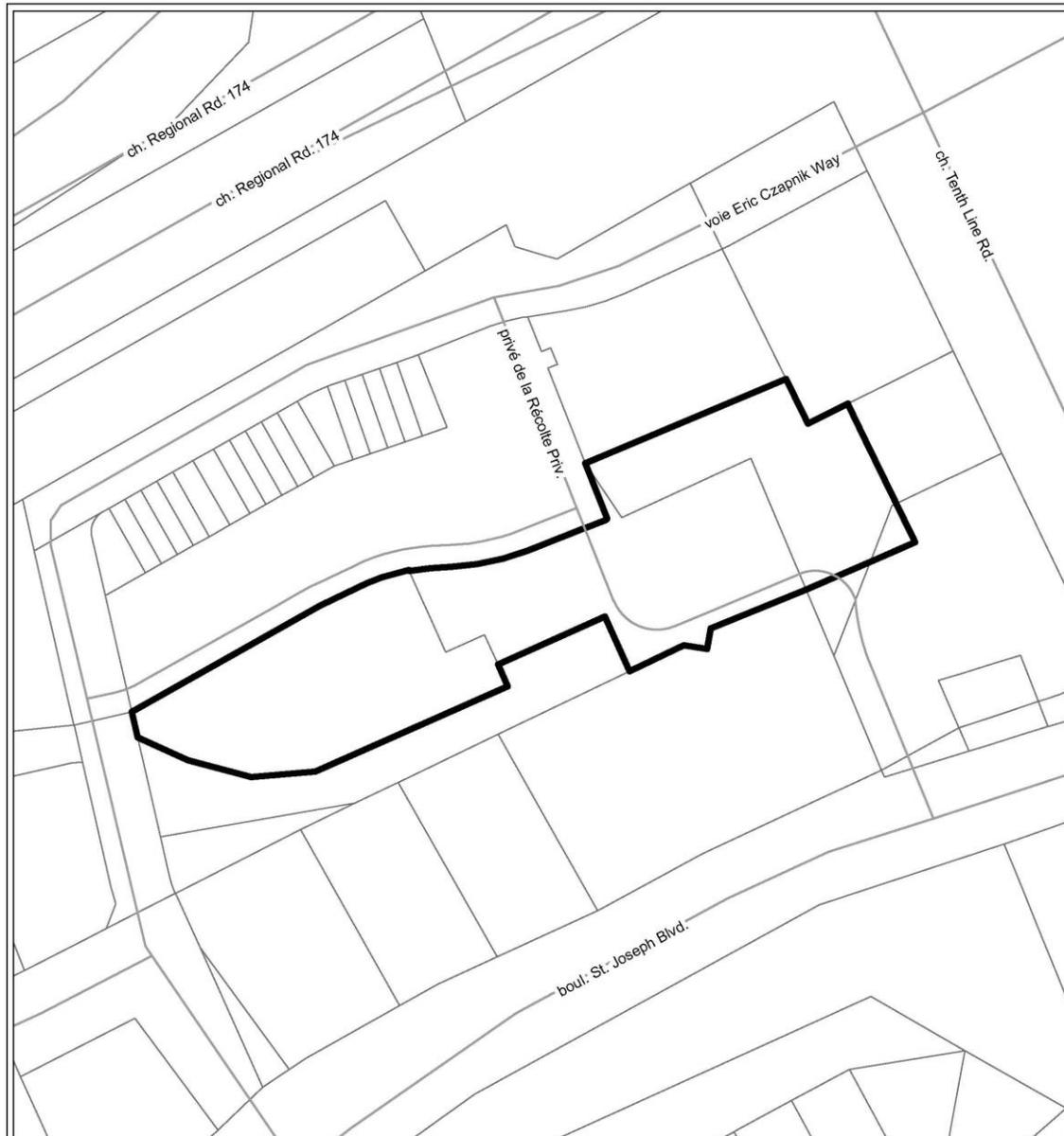
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de modification du Règlement de zonage et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## 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 D07-12-16-0133 et D02-02-17-0132 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://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. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Julie Lebrun, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 27816  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Julie.Lebrun@ottawa.ca](mailto:Julie.Lebrun@ottawa.ca)

## Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-17-0132 D07-12-16-0133	18-0147-X	<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 15px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> <b>Part of 231 Eric Czapnik Way and unaddressed parcels /                  partie de 231 voie Eric Czapnik et des parcelles contiguë                  sans adresse</b>	
I:\CO\2018\Zoning\241_Eric_Czapnik			
<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>NOT TO SCALE</small>	
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc.                  et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit                  sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2018 / 02 / 07			