

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owners: Falsetto Homes Inc., Urbanlux Homes,
Antilia Homes Corp., Caruso Investments Inc.

Applicant: Novatech (attn.: Danna See-Har)

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

Applicant E-mail: d.seehar@novatech-eng.com

Applicant Phone Number: 613-254-9643

File N°: D02-02-18-0044

Date Submitted: April 27, 2018

Comments due date: November 27, 2018

Development Review Planner: Ann O'Connor

Ward Number - Name: 15 - Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

566, 570, 574, 576 Byron Avenue
430, 430B, 432, 432B, 434, 434B, 436, 436B, 440 Roosevelt Avenue
411 A-C, 415 A-C, 419 A-C, 423A-C, 425, 431 Ravenhill Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to re-zone the subject properties from Residential Third Density, Subzone R (R3R) to Residential Fourth Density, Subzone G (R4G) with site-specific exceptions to permit low-rise apartment dwellings with up to four dwelling units, and reduced lot width, area, setbacks, and amenity space requirements.

Proposal Details

The proposed rezoning was originally circulated on July 5, 2018. This re-circulation is taking place because the applicant has added a new property to the area proposed to be rezoned. The property recently added to the rezoning application is municipally known as 431 Ravenhill Avenue.

The subject site consists of twelve properties that are located in the Westboro neighbourhood. The cumulative area of the site is approximately 5,500 square metres, with approximately 61 metres of frontage on Roosevelt Avenue, 81 metres of frontage on Byron Avenue, and 101 metres of frontage on Ravenhill Avenue. The site is occupied by a variety of low-rise residential dwellings, including detached, semi-detached and triplex dwellings. A non-conforming medical facility also occupies 566 Byron Avenue.

To the north of Byron Avenue is the Westboro Station development, which includes two nine-storey mixed-use buildings and one ten-storey mixed-use building. The Dominion Transit Station is also located approximately 500 metres north of the subject site. To the east and south of the subject site there is a mix of low-rise residential uses with a few site-specific institutional uses as well as parks and open space. To the west, the subject site abuts low-rise residential dwellings and the Highland Park Lawn Bowling Club. Further west is Golden Avenue, which marks a transition between two zones: west of Golden Avenue is zoned Residential First Density, Subzone K (R1K), and east of Golden Avenue is Residential Third Density, Subzone R (R3R).

The subject site is designated General Urban Area within the City of Ottawa's Official Plan. The property is zoned Residential Third Density, Subzone R (R3R) and is subject to the Mature Neighbourhoods Overlay. The existing R3R zone permits a range of low-rise residential uses, including detached, duplex, semi-detached, three-unit, and townhouse dwelling and does not permit apartment dwelling uses.

The purpose of the Major Zoning By-law Amendment is to re-zone the subject site to allow for low-rise apartment dwellings. The proposed zone is Residential Fourth Density, Subzone G (R4G) with an exception that limits the number of dwelling units to four and permits a reduced lot area, lot width, front yard setback, interior side yard setback, rear yard setback, and amenity area for a low-rise apartment dwelling. Any proposed low-rise apartment dwellings will be subject to Site Plan Control.

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date the application will be considered by the City's Planning Committee, in early 2019.

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 Local Planning Appeal Tribunal.

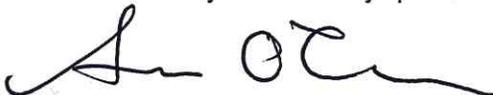
If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Local Planning Appeal Tribunal unless, in 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 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. D02-02-18-0044 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 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.



Ann O'Connor, 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. 12658, Fax: 613-580-2576

ann.oconnor@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Falsetto Homes Inc., Urbanlux
Homes, Antilia Homes Corp., Caruso Investments
Inc.

Requérant : Novatech (a/s de Danna See-Har)

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

Courriel du requérant : d.seehar@novatech-
eng.com

N° de tél. du requérant : 613-254-9643

N° de dossier : D02-02-18-0044

Date de soumission : 27 avril 2018

Date limite des commentaires : 27 novembre 2018

Urbaniste responsable des demandes
d'aménagement : Ann O'Connor

N° Quartier – NOM 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement du site

566, 570, 574 et 576, avenue Byron
430, 430B, 432, 432B, 434, 434B, 436, 436B et 440, avenue Roosevelt
411 A-C, 415 A-C, 419 A-C, 423 A-C, 425, et 431 avenue Ravenhill

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à changer le zonage des propriétés en question de Zone résidentielle de densité 3, sous-zone R (R3R) à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone G (R4G), assortie d'exceptions propres à l'emplacement afin de permettre les immeubles d'appartements de faible hauteur contenant au plus quatre logements, ainsi que la réduction des exigences relatives à la largeur et à la superficie du lot, aux retraits et aux espaces d'agrément.

Détails de la proposition

La proposition de rezonage a été diffusée initialement le 5 juillet 2018. Elle est diffusée à nouveau parce que, récemment, le requérant a ajouté une nouvelle propriété, dont la désignation municipale est le 431, avenue Ravenhill, au secteur dont on propose de changer le zonage.

L'emplacement visé consiste en douze propriétés situées dans le secteur Westboro. Sa superficie cumulative est d'environ 5 500 mètres carrés avec une façade d'environ 61 mètres sur l'avenue Roosevelt, de 81 mètres sur l'avenue Byron et de 101 mètres sur l'avenue Ravenhill. L'emplacement est occupé par diverses habitations de faible hauteur, dont des habitations unifamiliales, des habitations jumelées et des triplex. De plus, une clinique dérogatoire occupe le 566, avenue Byron.

Au nord de l'avenue Byron se trouve l'aménagement de la station Westboro, qui comprend deux immeubles polyvalents de neuf étages et un immeuble polyvalent de dix étages. À environ 500 m au nord de

l'emplacement en question se trouve également la station de transport en commun Dominion. À l'est et au sud, on retrouve un ensemble d'utilisations résidentielles de faible hauteur, quelques utilisations institutionnelles propres à l'emplacement, ainsi que des parcs et des espaces verts. À l'ouest, l'emplacement jouxte des immeubles résidentiels de faible hauteur et le club de bowling de Highland Park. Plus à l'ouest se trouve l'avenue Golden, qui marque la transition entre deux zones : l'ouest de l'avenue Golden est désigné Zone résidentielle de densité 1, sous-zone K (R1K) et l'est de cette avenue, Zone résidentielle de densité 3, sous-zone R (R3R).

L'emplacement en question est désigné secteur urbain général dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa. La propriété est désignée Zone résidentielle de densité 3, sous-zone R (R3R) et elle est située dans une zone sous-jacente de quartier établi. La zone R3R permet diverses utilisations résidentielles de faible hauteur, dont des habitations isolées, des duplex, des habitations jumelées, des triplex et des habitations en rangée, et ne permet pas les immeubles d'appartements.

Le but de la modification majeure au Règlement de zonage est de changer le zonage de l'emplacement visé afin de permettre les immeubles d'appartements de faible hauteur. La zone proposée est la Zone résidentielle de densité 4, sous-zone G (R4G), assortie d'une exception limitant le nombre de logements à quatre et permettant la réduction de la superficie et de la largeur du lot, des retraits de cour avant, de cour latérale intérieure et de cour arrière et de l'aire de l'espace d'agrément pour un immeuble d'appartements de faible hauteur. Tout immeuble d'appartements de faible hauteur proposé sera assujéti à la réglementation du plan d'implantation.

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 début de 2019.

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 le Tribunal d'appel de l'aménagement local.

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 devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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 le n° de dossier D02-02-18-0044 dans la ligne objet.

2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/devapps**.
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.



Steve Gauthier, urbaniste responsable des demandes 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 27889, Télécopieur : 613-580-2576
steve.gauthier@ottawa.ca

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-18-0044	18-0597-X	566, 570, 574, 576 avenue Byron Avenue, 430, 430B, 432, 432B, 434, 434B, 436, 436B, 440 avenue Roosevelt Avenue, 411 A-C, 415 A-C, 419 A-C, 423 A-C, 425, 431 avenue Ravenhill Avenue	
<small>I:\CO\2018\Zoning\Byron_566</small>			
<small>© Parcel data is owned by Teranel 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 Teranel 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 / 10 / 24		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)	