

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 258 Carruthers Ltd.

File N°: D02-02-18-0096 & D07-12-18-0163

Applicant: Robertson Martin Architects

Date: November 14, 2018

Applicant Address: 216 Pretoria Avenue, Ottawa,
ON, K1S 1X2

Comments due date: December 18, 2018

Applicant E-mail: em@robertsonmartin.com

Development Review Planner: Jenny Kluge

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-567-1361

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

258 Carruthers Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Site Plan Control and Zoning By-law Amendment applications to permit the construction of a three-storey, 16-unit apartment building.

Proposal Details

The subject property is located on the west side of Carruthers Avenue between Ladouceur Street and Armstrong Street in the neighbourhood of Hintonburg. The site has 19.2 metres of frontage on Carruthers Avenue, and has a lot area of 540.4 square metres. A two-storey residential use building and a one-storey accessory building currently occupy the property. Surrounding the subject property is a mix of low-rise residential uses, ranging from detached dwellings to low-rise apartment dwellings.

Site Plan Control and Zoning By-law Amendment applications have been submitted in order to permit the development of a three-storey, 16-unit apartment building on the subject property. The proposed building will have a varied façade of fibre cement and finished metal cladding, with an extruded wood accent and metal canopy above the main entrance to the building. An inset bicycle parking area is proposed at the front of the building, beside which is a screened waste and recycling storage area with access from the southerly side yard. Communal amenity space is provided at grade in the rear yard, and additional amenity space is provided on four rear-facing balconies associated with units on the second and third floors.

The proposed development is not in conformity with the applicable zoning provisions in the R4H zone that applies to the subject property. The following relief is being sought through a Zoning By-law Amendment application:

- A reduced rear yard setback of 5.2 metres, whereas the By-law requires a minimum setback of 30% of the lot depth, which in this case is 8.4 metres;

- A reduced parking rate of 0 spaces per dwelling unit for four of the units, whereas the By-law requires 0.5 parking spaces per unit, excluding the first 12 units;
- An increase in the number of units to 16 units, whereas the By-law permits a maximum of four units in a low-rise apartment dwelling in the R4H zone; and
- An increased walkway width of 2.5 metres, whereas the By-law permits a maximum walkway width of 1.25 metres.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority – Zoning Amendment

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is February 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 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 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 approval is given, 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.

Timelines and Approval Authority – Site Plan Control

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is January 21, 2019.

Note: the Zoning By-law Amendment must be approved prior to approval of the Site Plan Control application.

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 development, 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 Nos. D02-02-18-0096 and D07-12-18-0163 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.

Jenny Kluke, 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. 27184
Fax: 613-560-6006
Jenny.Kluke@ottawa.ca

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

Propriétaire : 258 Carruthers Ltd.

Requérant : Robertson Martin Architects

Adresse du requérant : 216, avenue Pretoria,
Ottawa (Ontario) K1S 1X2

Courriel du requérant : em@robertsonmartin.com

N° de tél. du requérant : 613-567-1361

N^{os} de dossier : D02-02-18-0096 et D07-12-18-0163

Date de soumission : 2018-11-14

Date limite des commentaires : 18 décembre 2018

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Jean-Charles Renaud

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement

258, avenue Carruthers

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de réglementation du plan d'implantation et de modification au Règlement de zonage en vue de la construction d'un bâtiment résidentiel de trois étages abritant 16 appartements.

Détails de la proposition

Le bien-fonds en question est situé du côté ouest de l'avenue Carruthers, entre les rues Ladouceur et Armstrong, dans le quartier de Hintonburg. L'emplacement a 19,2 mètres de façade sur l'avenue Carruthers et a une superficie de 540,4 mètres carrés. Un bâtiment résidentiel de deux étages et un bâtiment accessoire de plain-pied occupent actuellement la propriété. Autour de la propriété en question se trouve un mélange d'utilisations résidentielles à profil bas, allant des maisons individuelles isolées aux immeubles d'appartements de faible hauteur.

Les demandes de réglementation du plan d'implantation et de modification au Règlement de zonage ont été soumises afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment de trois étages comprenant 16 appartements sur la propriété visée. La façade du bâtiment proposé aura un traitement varié composé d'un revêtement en fibrociment et métal fini aux accents de bois extrudé et un auvent métallique au-dessus de l'entrée principale. Un stationnement pour vélos est prévu dans un abri à l'avant de l'immeuble. Juste à côté se trouve un enclos pour les poubelles et bacs de recyclage accessible par la cour latérale sud. Des espaces d'agrément communs sont aménagés au rez-de-chaussée dans la cour arrière et des aires d'agrément supplémentaires sont prévues sur quatre balcons orientés vers l'arrière associés à des unités situées aux deuxième et troisième étages.

L'aménagement proposé ne sera pas conforme aux dispositions applicables de la Zone R4H à laquelle est assujéti le bien-fonds en question. Par la demande de modification au Règlement de zonage, le requérant cherche à obtenir les dispenses qui suivent :

- La réduction du retrait de la cour arrière à 5,2 mètres, alors que le règlement exige un retrait d'au moins 30 % de la profondeur du lot, dans ce cas-ci, 8,4 mètres;
- La réduction du nombre de places de stationnement à 0 pour quatre des unités résidentielles, alors que le règlement exige 0,5 place de stationnement par unité à partir des 12 premières unités;
- L'augmentation du nombre des unités résidentielles à 16, alors que le règlement permet au maximum quatre unités dans un petit bâtiment résidentiel situé dans la Zone R4H et
- L'augmentation de la largeur de l'allée piétonne à 2,5 mètres, alors que le règlement permet une allée piétonne d'une largeur maximale de 1,25 mètre.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation – Modification au Règlement de zonage

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 en février 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 les demandes ne soient approuvées, 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 les demandes ne soient approuvées, 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.

Calendrier et pouvoir d'approbation – Réglementation du plan d'implantation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, par délégation de pouvoir, rendra une décision au sujet de la demande est fixée au 21 janvier 2019.

NOTA : la modification au Règlement de zonage doit être approuvée avant que ne soit approuvée la demande de réglementation du plan d'implantation.

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 l'aménagement 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 D02-02-18-0096 et D07-12-18-0163 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.

Jean-Charles Renaud, 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

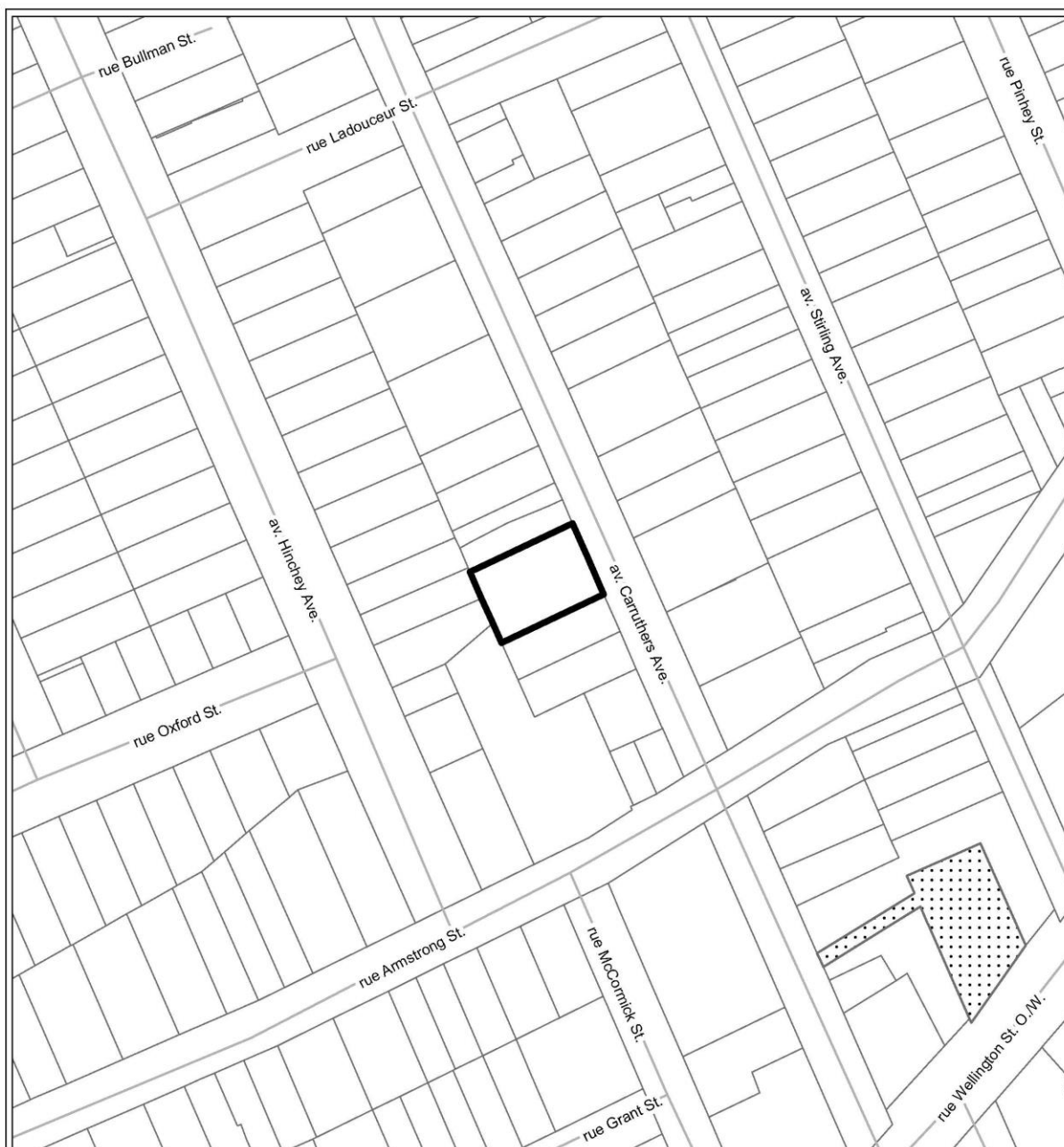
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27629

Télécopieur : 613-560-6006

Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Location Map/ Plan de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-18-0096	18-1903-X		
D07-12-18-0163			
I:\CO\2018\Zoning\Carruthers_258			
©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			
©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2018 / 11 / 14		258 avenue Carruthers Avenue Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60) 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)	
		 NOT TO SCALE	