

Site Plan Control - Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: J&M Investments Ontario Inc.; JLG Developments Inc.

File N°: D07-12-19-0011 / D02-02-19-0013

Applicant: Danna See-Har, NOVATECH Eng. Consultants Ltd.

Date Submitted: January 28, 2019

Comments due date: March 27, 2019

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Dr 200 Ottawa

Development Review Planner: Jean-Charles Renaud

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

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-254-9643 x296

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

211 Loretta Avenue, Ottawa ON, K1S 4P6

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning Bylaw Amendment and Site Plan Control applications to facilitate the establishment of a fourth unit in the basement of the three-unit dwelling located at 211 Loretta Avenue.

Proposal Details

The site is located along the east side of Loretta Avenue, positioned near the centre of the block.

The property is 352 metres squared in size, having 9.75 metres of frontage on Loretta Avenue. The site currently features one three-unit dwelling. Along the north and east side of the site, a mix of townhouses and single detached dwellings exist. Further east lays the Trillium Pathway. To the South exists a mix of residential uses, including detached dwellings, semi-detached dwellings and town homes, as well as mid-high rise buildings. To the west lays a townhouse development and two schools.

The proposal submits to create a fourth residential unit within the existing structure on the site, maintaining its existing envelope. This converts the structure's classification from a three-unit dwelling to a low-rise apartment dwelling, which is permitted under the sites' current R4H Zoning designation. As permitted through committee of adjustment application (D08-02-16/A-00391), the three unit dwelling complies with the Zoning performance standards. However, the development will not meet the required setbacks and lot area requirements for a low-rise apartment.

Creation of bicycle parking and garbage storage in the rear yard will be part of the development.

Related Planning Applications

D08-02-16/A-00391 (Committee of Adjustment Application)

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 23, 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.

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. D07-12-19-0011 / D02-02-19-0013 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.

Jean-Charles Renaud, 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. 27629
Jean-Charles.Renaud@Ottawa.ca

Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation et de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : J&M Investments Ontario Inc.; JLG Developments Inc.

N^{os} de dossier : D07-12-19-0011 et D02-02-19-0013

Requérant : Danna See-Har, NOVATECH Eng. Consultants Ltd.

Date de soumission : 28 janvier 2019

Adresse du requérant : 240, promenade Michael Cowpland, bureau 200, Ottawa

Date limite des commentaires : 27 mars 2019

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

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

N^o de tél. du requérant : 613-254-9643, poste 296

Quartier : 15 – Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement

211, avenue Loretta, Ottawa (Ontario) K1S 4P6

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de permettre l'aménagement d'une quatrième unité d'habitation au sous-sol du triplex situé au 211, avenue Loretta.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté est de l'avenue Loretta, près du centre de l'îlot.

La propriété couvre une superficie de 352 m² et présente une façade de 9,75 mètres sur l'avenue Loretta. L'emplacement est actuellement occupé par un triplex. On retrouve au nord et à l'est de l'emplacement diverses habitations en rangée et isolées. Le sentier Trillium s'étend plus à l'est. Au sud, toute une gamme d'utilisations résidentielles sont implantées, notamment des habitations isolées, jumelées et en rangée, ainsi que des immeubles résidentiels de hauteur moyenne. À l'ouest on retrouve un lotissement d'habitations en rangée et deux écoles.

La proposition vise à créer une quatrième unité d'habitation dans la structure se trouvant déjà sur l'emplacement, en préservant l'enveloppe actuelle des deux bâtiments. Ce projet donnerait lieu à la transformation de ce triplex en immeuble résidentiel de faible hauteur, une utilisation autorisée en vertu du zonage R4H qui s'applique actuellement à cet emplacement. Comme le confirme l'autorisation accordée par le Comité de dérogation par suite de demandes qui lui ont été adressées (D08-02-16/A-00391), le triplex satisfera aux normes de rendement de zonage. Toutefois, l'aménagement ne respectera pas les exigences relatives aux retraits et à la superficie de lot pour un immeuble d'appartements de faible hauteur.

L'aménagement d'un espace de stationnement pour vélos et d'une aire d'entreposage des ordures dans la cour arrière est prévu dans le cadre de ce projet.

Demandes d'aménagement connexes

D08-02-16/A-00391 (demande adressée au Comité de dérogation)

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 Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 23 mai 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

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 D07-12-19-0011 / D02-02-19-0013 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 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 demandes d'aménagement
Planification, Infrastructure et Développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27629

Location Map/ Carte de l'emplacement

