

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

Owner: 2592532 Ontario Inc.

File N°: D02-02-19-0037 & D07-12-19-0059

Applicant: Novatech (Danna See-Har)

Date Submitted: April 9, 2019

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

Comments due date: May 31, 2019

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

Development Review Planner: Andrew McCreight

Applicant Phone Number: 613-254.9643

Ward: 15 - Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

### Site Location

433, 435 Churchill Avenue North, and 468, 472 Byron Place, as shown on the Location Map below.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit a new six-storey mixed-use building with approximately 75 residential units, and two at-grade commercial units facing Churchill Avenue.

Roadway Modifications may be required.

### Proposal Details

The subject site is located on the south side of Byron Place between Churchill Avenue North and Highcroft Avenue, with frontage on all three streets. The site is approximately 1900 m<sup>2</sup> in size, with 30.7 metres of frontage on Churchill Avenue N., 60.8 metres of frontage on Byron Place and 31.9 metres of frontage on Highcroft Avenue.

Currently, the site consists of a low-rise apartment building and automobile sales centre facing Churchill Ave. N, and low-rise residential buildings fronting Byron Place. To the north is the Byron Linear Tramway Park, low-rise residential, and the Richmond Road Traditional Mainstreet corridor beyond. West of the subject site includes a mix of low-rise commercial, institutional and residential uses along Churchill, and predominantly low-rise residential uses further west. Immediately south of the subject site along Churchill are a mix of local commercial uses, with predominantly low-rise residential uses further south and east.

The proposed development is a six-storey, mixed-use building containing 76 residential units and two commercial units. The commercial units are designed for pedestrian access from Churchill. An

underground parking garage with 59 resident parking spaces, 6 visitor spaces, and 45 bicycle parking spaces accessed via Highcroft is proposed. Additional proposal details include the building design with stepbacks at the fifth and sixth levels along Churchill, and stepbacks after the fourth storey along Byron and Highcroft. A roof-top terrace that provides communal amenity area is included on the western portion of the building. Waste collection is designed for internal storage with collection from Churchill.

The submission material also includes three “parkette” concepts for a section of Byron Place adjacent to the west end of the subject site. The applicant provided the concepts and proposed modifications to Byron Place to facilitate a public discussion about the possible use of this area since Byron Place would no longer be required to provide vehicular access across the whole frontage of the subject site.

Rezoning the site to a Residential Fifth Density Zone, Subzone B, with a height limit of 19.5 metres (R5B H(19.5)) has been requested to accommodate the proposed development. A site-specific Urban Exception is also requested for reductions to the front yard setback, corner side yard setback, interior side yard setback, amount of landscaping, and to permit a variety of ancillary commercial uses. 468 and 472 Byron Place are currently zoned Residential Third Density, Subzone R (R3R), which permits a range of low-rise residential from single-detached homes to three-unit dwellings. 433 and 435 Churchill are currently zoned Local Commercial, Exception 772 (LC [772]), which permits a variety of non-residential and residential uses, with a height limit of 12.5 metres.

The site is designated General Urban Area in Schedule B of the Official Plan.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Roadway Modifications**

Roadway Modifications may be required.

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 22, 2019.

A decision regarding the Site Plan Control application will be made once the Zoning By-Law Amendment application has been considered by City Council.

## **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 Zoning By-law Amendment 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. D02-02-19-0037 & D07-12-19-0059 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, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Andrew McCreight**, 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. 22568  
Fax: 613-560-6006  
[Andrew.McCreight@ottawa.ca](mailto:Andrew.McCreight@ottawa.ca)

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

Propriétaire : 2592532 Ontario Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-19-0037 et D07-12-19-0059

Requérant : Novatech (Danna See-Har)

Date de soumission : 9 avril 2019

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

Date limite des commentaires : 31 mai 2019

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

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Andrew McCreight

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

Quartier : 15 – Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

---

## Emplacement

433 et 435, avenue Churchill Nord, et 468 et 472, place Byron, comme l'illustre la carte d'emplacement ci-dessous.

## 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 la construction d'un immeuble polyvalent de six étages comprenant environ 75 unités d'habitation et deux unités commerciales au niveau du sol et donnant sur l'avenue Churchill.

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

## Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé du côté sud de la place Byron, entre les avenues Churchill Nord et Highcroft, présente une façade sur ces trois voies de circulation. D'une superficie d'environ 1 900 m<sup>2</sup>, il présente des façades de 30,7 mètres sur l'avenue Churchill N., de 60,8 mètres sur la place Byron et de 31,9 mètres sur l'avenue Highcroft.

Actuellement, cet emplacement est occupé par un immeuble résidentiel de faible hauteur et un concessionnaire automobile, qui donnent sur l'avenue Churchill N, et par des immeubles résidentiels de faible hauteur donnant sur la place Byron. Au nord de l'emplacement, on retrouve le parc linéaire Byron Tramway, des immeubles résidentiels de faible hauteur et, plus loin, le couloir du chemin Richmond, une rue principale traditionnelle. À l'ouest, diverses utilisations commerciales, institutionnelles et résidentielles de faible hauteur longent l'avenue Churchill, et on retrouve essentiellement des habitations de faible hauteur plus à l'ouest. Juste au sud de l'emplacement, le

long de l'avenue Churchill, on retrouve une variété de commerces et des surtout des utilisations résidentielles de faible hauteur plus au sud et à l'est.

Le projet consisterait à construire un immeuble polyvalent de six étages, abritant 76 d'habitation et deux unités commerciales. Ces unités commerciales seraient conçues pour être accessibles à pied depuis l'avenue Churchill. Un garage de stationnement souterrain comprenant 59 places pour résidents, 6 places pour visiteurs et 45 places pour le rangement des vélos serait accessible depuis l'avenue Highcroft. Parmi les autres détails conceptuels proposés, mentionnons le retrait des cinquième et sixième étages de l'immeuble du côté de l'avenue Churchill, et des retraits après le quatrième étage du côté de Byron et Highcroft. L'aménagement d'une terrasse sur le toit, servant d'aire d'agrément commune, est prévu dans la partie ouest de l'immeuble. Les ordures seraient stockées à l'intérieur et ramassées depuis l'avenue Churchill.

On compte parmi les documents soumis avec la demande trois plans conceptuels d'un « miniparc » qui longerait un tronçon de la place Byron adjacent à l'extrémité ouest de l'emplacement visé. Le requérant a proposé ces concepts et des modifications à la place Byron en vue d'une consultation publique sur l'utilisation éventuelle de cette zone, puisque la place Byron ne servirait plus à la circulation automobile sur la totalité de la façade de l'emplacement.

La modification de désignation de l'emplacement, qui passerait à Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, assortie d'une limite de hauteur de 19,5 mètres (R5B H(19.5)), a été demandée afin de permettre l'aménagement proposé. Une exception urbaine propre à l'emplacement est également demandée afin de réduire le retrait de cour avant, le retrait de cour latérale d'angle et le retrait de cour latérale intérieure, de réduire la superficie de l'aire paysagée et de permettre une variété d'utilisations commerciales accessoires. La désignation des 468 et 472, place Byron est actuellement Zone résidentielle de densité 3, sous-zone R (R3R), une désignation qui permet diverses utilisations résidentielles de faible hauteur, allant des habitations isolées aux triplex. La désignation des 433 et 435, avenue Churchill est actuellement Zone de commerces locaux, exception 772 (LC [772]), une désignation qui permet diverses utilisations non résidentielles et résidentielles, et qui est assortie d'une limite de hauteur de 12,5 mètres.

L'emplacement est désigné Secteur urbain général à l'annexe B du Plan officiel.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications à la chaussée**

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 22 août 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 la modification au Règlement de zonage proposée ne soit adoptée, 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<sup>os</sup> de dossier D02-02-19-0037 et D07-12-19-0059 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études 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 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<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889

Télécopieur : 613-560-6006

[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

## Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-19-0037		19-0437-X	
D07-12-19-0059			
I:\CO\2019\Zoning\Churchill_433			
<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>©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</small>			
REVISION / RÉVISION - 2019 / 04 / 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)	