

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 2673469 Ontario Inc. (Robin Mathew)

File N°: D02-02-19-0050 & D07-12-19-0079

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (Bria Aird)

Date Submitted: May 9, 2019

Applicant Address: 223 McLeod St., Ottawa, ON,
K2P0Z8

Comments due date: July 16, 2019

Applicant E-mail: aird@fotenn.com

Development Review Planner: Ann O'Connor

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

87 Stirling Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit a three-storey low-rise apartment dwelling with seven dwelling units.

Proposal Details

The site is located in Hintonburg neighbourhood and is approximately 357 square metres in area. The property has approximately 12 metres of frontage on Stirling Avenue. The site is currently occupied by a two and a half - storey duplex dwelling with a northern interior side yard parking space. The site is surrounded on all sides by low-rise residential with heights of two or three storeys.

The proposal is for a three-storey low-rise apartment dwelling with seven dwelling units. The proposal seeks retain a portion of the existing building on-site and provide extension in height and in length of the building. A portion of the exterior brick walls will be re-cladded and maintained. New walls will be constructed in order to extend the building into the rear yard by an additional 2.5 metres and extend the building in height to allow for a third storey with a flat roof. There are two communal entrances that serve multiple units, and two private entrances. One vehicular parking space and seven bicycle parking spaces are proposed. Amenity space is provided in the rear yard and on balconies.

The site is designated General Urban Area in the City of Ottawa Official Plan and is located within the Scott Street Secondary Plan and Community Design Plan study area. In the Scott Street Secondary Plan, the site is designated "Low-Rise Residential" on Schedule A – Land Use and designated as having a maximum building height of 3 storeys on Schedule B – Maximum Building Heights. The site is also illustrated as being within the stable, low-rise areas within the "Neighbourhood Lines". The General Urban Area and the Low-Rise Residential designations permit the proposed low-rise apartment dwelling use.

The property is currently zoned R4H – Residential Fourth Density, Subzone H. A low-rise apartment dwelling use is currently permitted in the zone. The requested Zoning By-law Amendment seeks to permit reduced minimum lot area for apartment dwelling use, reduced front yard setback for the 3rd storey addition (to be in-line with the existing front wall), a reduced southern interior side yard setback and increase the number of permitted dwelling units from four to seven. The proposal is also subject to the Mature Neighbourhoods Overlay, which requires that a Streetscape Character Analysis (SCA) be undertaken. Based on the results of the SCA, the proposed development conforms to the zoning provisions of the Mature Neighbourhood Overlay.

Related Planning Applications

Zoning By-law Amendment (File No. D02-02-19-0050) and Site Plan Control (D07-12-19-0079)

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the rezoning application will be considered by the City’s Planning Committee, is September 26, 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. D02-02-19-0050 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.

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

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

Propriétaire : 2673469 Ontario Inc. (Robin Mathew)

N^{os} de dossier : D02-02-19-0050 et D07-12-19-0079

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (Bria Aird)

Date de soumission : 9 mai 2019

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa (Ontario) K2P 0Z8

Date limite des commentaires : 16 juillet 2019

Courriel du requérant : aird@fotenn.com

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

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement

87, avenue Stirling

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des propositions de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de permettre un bâtiment résidentiel bas (3 étages) abritant sept logements.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé dans le quartier Hintonburg et a une superficie d'environ 357 mètres carrés. La propriété a environ 12 mètres de façade sur l'avenue Stirling. Elle est actuellement occupée par un duplex de deux étages et demi avec une place de stationnement dans la cour intérieure nord. L'emplacement en question est entouré de tous les côtés par des bâtiments résidentiels bas de deux ou trois étages.

La proposition concerne la construction d'un bâtiment résidentiel bas de trois étages comprenant sept logements. Il est proposé de conserver une partie du bâtiment existant sur les lieux et de l'agrandir en hauteur et en longueur. Une partie des murs extérieurs en brique sera refaite et sauvegardée. De nouveaux murs seront construits afin de prolonger le bâtiment de 2,5 mètres dans la cour arrière et d'agrandir le bâtiment en hauteur pour créer un troisième étage sous un toit plat. Il y a deux entrées communes qui desservent plusieurs logements et deux entrées privées. Une place de stationnement pour les véhicules et sept places pour les vélos sont proposées. L'aire d'agrément est fournie dans la cour arrière et sur les balcons.

L'emplacement est désigné Secteur urbain général dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa et est situé dans la zone d'étude du Plan secondaire et du Plan de conception communautaire de la rue Scott. Dans le plan secondaire de la rue Scott, l'emplacement est désigné « immeuble d'habitation de faible hauteur » à l'annexe A - Utilisation du sol et est désigné comme ayant une hauteur maximale de bâtiment de 3 étages à l'annexe B

- Hauteur maximale de bâtiment. L'emplacement est également noté comme se trouvant dans les zones stables et basses des « limites de quartier ». Les désignations de Secteur urbain général et de bâtiment résidentiel de faible hauteur permettent l'utilisation proposée de bâtiment résidentiel de faible hauteur.

La propriété est actuellement désignée Zone résidentielle de densité 4, sous-zone H (R4H). Un petit immeuble d'habitation de faible hauteur est actuellement permis dans la zone. La modification demandée au Règlement de zonage vise à permettre la réduction de la superficie minimale des lots pour l'utilisation de logements, la réduction du retrait de la cour avant pour l'agrandissement du 3^e étage (qui doit être aligné sur le mur avant existant), la réduction du retrait de la cour latérale intérieure sud et l'augmentation du nombre de logements autorisés de quatre à sept. La proposition est également assujettie aux exigences de la zone sous-jacente de Quartier établi, qui requiert qu'une analyse des caractéristiques du paysage de rue soit entreprise. D'après les résultats de l'analyse, l'aménagement proposé est conforme aux dispositions de la désignation de Quartier établi.

Demandes d'aménagement connexes

Modification au Règlement de zonage (dossier D02-02-19-0050) et Réglementation du plan d'implantation (dossier D07-12-19-0079)

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 26 septembre 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 l'approbation ne soit donnée, 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 l'approbation ne soit donnée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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 le n° de dossier D02-02-19-0050 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.

Steve Gauthier, 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 27889

Télécopieur : 613-580-2576

steve.gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-19-0050
D07-12-19-0079

19-0539-Y

I:\CO\2019\Zoning\Stirling87

©Parcel data is owned by Terranet 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 Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2019 / 05 / 28

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT



87 avenue Stirling Avenue

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)



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

