

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

Owner: Urbandale Construction

File N°: D07-12-19-0075 & D02-02-19-0069

Applicant: Marcel Denomme, Urbandale

Date Submitted: May 8, 2019

Applicant Address: 2193 Arch Street

Comments due date: October 16, 2019

Applicant E-mail: mdenomme@urbandale.com

Development Review Planner: Kelby Lodoen-Unseth

Applicant Phone Number: 613-731-6331

Ward: Ward 18- Alta Vista

Ward Councillor: Jean Cloutier

### Site Location

The subject property is municipally addressed as 2190 Halifax Drive.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application for the purpose of constructing a 17-storey apartment building. A Zoning By-law Amendment has also been submitted to enable the development by providing exemptions to height, landscaping, and landscape buffer restrictions.

### Proposal Details

The subject site is located on the corner of Walkley Road and Halifax Drive. The site is situated in the Elmvale Acres community, directly to the east of Canterbury High School. To the south of the site on the opposite side of Walkley Road are lands used for employment purposes. To the north and west of the site, on the other side of Halifax Drive, is a low-rise residential neighbourhood.

The 4.36 hectare site is used for residential purposes and currently contains two 12 storey apartment buildings and 51 townhouse dwellings. The proposal retains all existing buildings on the site, but will modify the existing parking structures.

The Site Plan Control application has been submitted for the purpose of constructing a 17 (56.5 metres) storey apartment building on the southwestern corner of the site. The development includes the reconfiguration of the existing parking structure, and the addition of 151 new parking spaces. The proposal also includes the provision of 89 bicycle parking spaces, and 188 lockers in the parking garage. Additionally, two new vehicular entrances to the site from Walkley Road are proposed.

The general intent of the R5 Zone is to allow for allow a wide mix of residential building forms ranging from detached to mid-high rise apartment dwellings in areas designated as General Urban Area, Mixed Use Centre or Central Area in the Official Plan. In order to accommodate the proposed development a Zoning By-law Amendment was submitted, requesting the rezoning of the lands from R5B H39 (Residential Fifth Density

Subzone B Height Limit 39 Metres) to R5B H50 [XXXX] (Residential Fifth Density Subzone B Height Limit 50 metres with an urban exception). The requested urban exception would allow for a reduction from the minimum landscaped area requirement of 30%, and a reduction of the required landscape buffer where not abutting a street from 3 metres to 0 metres.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is December 12, 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. D07-12-19-0075 & D02-02-19-0069 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 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.

**Kelby Lodoen-Unseth**, 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. 12852  
[Kelby.LodoenUnseth@ottawa.ca](mailto:Kelby.LodoenUnseth@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Urbandale Construction

Requérant : Marcel Denomme, Urbandale

Adresse du requérant : 2193, rue Arch

Courriel du requérant : mdenomme@urbandale.com

N° de tél. du requérant : 613-731-6331

N°s de dossier : D07-12-19-0075 et D02-02-19-0069

Date de soumission : 2019-05-08

Date limite des commentaires : 2019-10-16

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Mélanie Gervais

Quartier : 18 – Alta Vista

Conseillère : Jean Cloutier

### Emplacement

2190, promenade Halifax

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction d'un immeuble d'appartements de 17 étages. Une modification au Règlement de zonage a également été soumise pour permettre l'aménagement proposé en prévoyant des dérogations aux dispositions relatives à la hauteur, à l'aménagement paysager et à la zone tampon paysagère.

### Détails de la proposition

L'emplacement en question est situé à l'angle du chemin Walkley et de la promenade Halifax. Il est situé dans la communauté d'Elmvale Acres, directement à l'est de l'école secondaire Canterbury. Au sud, de l'autre côté du chemin Walkley, se trouvent des terrains utilisés à des fins d'emploi. Au nord et à l'ouest de l'emplacement, de l'autre côté de la promenade Halifax, se trouve un quartier résidentiel à profil bas.

L'emplacement visé couvre 4,36 hectares et est utilisé à des fins résidentielles. Il comprend actuellement deux immeubles d'habitation de 12 étages et 51 maisons en rangée. La proposition conserve tous les bâtiments existants sur le site, mais modifie les dispositions de stationnement actuelles.

La demande de réglementation du plan d'implantation a été soumise dans le but de construire un immeuble d'appartements de 17 étages (56.5 m) à l'angle sud-ouest de l'emplacement. L'aménagement proposé prévoit la reconfiguration de la construction de stationnement existante et l'ajout de 151 nouvelles places de stationnement. La proposition prévoit également 89 places de stationnement pour vélos et de 188 casiers dans le garage de stationnement. De plus, deux nouvelles entrées pour les véhicules en provenance du chemin Walkley sont proposées.

L'objectif général de la Zone R5 est de permettre la construction d'un large éventail de formes de bâtiments résidentiels allant des maisons individuelles isolées à des immeubles d'appartements de hauteur moyenne dans les secteurs désignés Secteur urbain général, Centre polyvalent ou Secteur central dans le Plan officiel. Afin de tenir compte de l'aménagement proposé, une modification au Règlement de zonage a été soumise, demandant la modification de la désignation des terrains de R5B H39 (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, limite de hauteur 39 mètres) à R5B H50[XXXX] (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, limite de hauteur 50 mètres et assortie d'une exception urbaine). L'exception urbaine demandée permettrait de réduire les 30 % de superficie minimale d'aménagement paysager requis et de faire passer de 3 mètres à 0 mètre la zone tampon paysagère requise lorsqu'elle n'est pas contiguë à une rue.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

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

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera étudiée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 12 décembre 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 proposition 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 la proposition ne soit adoptée, 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 au 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 les n<sup>os</sup> de dossier D07-12-19-0075 et D02-02-19-0069 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.

**Mélanie Gervais**, urbaniste responsable des projets d'aménagement



Services 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 24025  
[melanie.gervais@ottawa.ca](mailto:melanie.gervais@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



|   |           |   |
|---|-----------|---|
|   |           | <p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION<br/>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-top: 20px;"> <div style="border: 2px solid black; width: 30px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> <p><b>2190 prom. Halifax Rd.</b></p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <br/> <small>NOT TO SCALE</small> </div> |
| D07-12-19-0075  | 19-0688-B |   |
| I:\CO\2019\Site\Halifax_2190  |           |   |
| <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 Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. C'EST NI EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small> |           |   |
| REVISION / RÉVISION - 2019 / 06 / 26  |           |   |

**Street-level View**<sub>[S1]</sub> / **Vue au niveau de la rue**

