

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File N°: D02-02-20-0091

Comments due date: November 5, 2020

Planner: Robert Sandercott

Ward: 15 – Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

Proposal

This is a City-initiated Zoning By-law Amendment that contains proposed zoning regulations for the area affected by the Westboro Interim Control By-law 2018-326.

Proposal Details

In October 2018, Council adopted Interim Control By-law 2018-326 for a portion of the Westboro neighbourhood bounded by Byron Avenue to the north, Dovercourt Avenue to the south, Golden Avenue to the west, and Tweedsmuir Avenue to the east. The purpose of this By-law was to temporarily prohibit the development of new three-unit dwellings pending a study of the zoning standards applicable to the neighbourhood.

This study, the Westboro Infill Zoning Study, was completed in response to this By-law. While the focus of the Interim Control By-law was on the issue of three-unit dwellings in the neighbourhood, Staff have taken the position that this represents an opportunity to review the issue of infill development in Westboro more generally, and introduce regulations addressing both permitted density and the desirable characteristics of the neighbourhood.

The proposed zoning amendment includes a number of proposed regulations intended to permit infill development in a manner that addresses important community characteristics, as noted and expressed throughout the study and by residents during the study's consultation:

Density – focusing higher density on major streets within the study area including Byron Avenue and Churchill Avenue, and lots in close proximity to those streets, while generally ensuring flexibility in terms of permitted housing types

Rear Yard Treatment – ensures that soft landscaping is provided in rear yards, in order to ensure consistent greenspace and space for existing or new trees

Building Envelope – ensures that the height of buildings is not inconsistent with the existing streetscape context on local streets, while permitting taller low-rise buildings on major streets. In addition, ensures that deep lots do not permit buildings that are significantly larger and deeper than neighbouring lots.

Parking – ensuring that parking, where desired, does not supersede the other necessary functions of an infill development, and does not have an impact on other elements including rear yard greenspace and streetscape character

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 3, 2020.

Pursuant to Section 38 of the *Planning Act*, and Ontario Regulation 149/20, Interim Control By-law 2018-326 is to be repealed on January 15, 2021.

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 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 No. D02-02-20-0091 in the subject line.
2. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
3. Should you have any questions, please contact me.

Robert Sandercott

Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 14270
robert.sandercott@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-20-0091

Date limite des commentaires : 5 novembre 2020

Urbaniste : Robert Sandercott

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Proposition

Lancée à l'initiative de la Ville, cette proposition de modification du *Règlement de zonage* comprend les règlements d'application du zonage du secteur visé par le *Règlement de restriction provisoire de Westboro n° 2018-326*.

Détails de la proposition

En octobre 2018, le Conseil municipal a adopté le *Règlement de restriction provisoire n° 2018-326* pour la partie du quartier Westboro cernée par l'avenue Byron au nord, par l'avenue Dovercourt au sud, par l'avenue Golden à l'ouest et par l'avenue Tweedsmuir à l'est. L'objectif de ce règlement consistait à interdire temporairement l'aménagement de nouveaux triplex en attendant l'étude des normes de zonage applicables à ce quartier.

Cette étude, appelée l'« Étude de zonage sur les aménagements intercalaires dans Westboro », a été menée pour donner suite à ce règlement. Bien que le *Règlement de restriction provisoire* portait essentiellement sur la question des triplex dans ce quartier, le personnel de la Ville a adopté la position selon laquelle il s'agit d'une occasion de revoir plus généralement la question des aménagements intercalaires dans Westboro et d'adopter des règlements d'application qui portent à la fois sur la densité permise et sur les caractéristiques souhaitables du quartier.

La modification proposée pour ce règlement de zonage comporte un certain nombre de règlements d'application proposés, qui visent à permettre de réaliser des travaux d'aménagement intercalaires de manière à tenir compte des caractéristiques importantes de la collectivité, qui sont notées et exprimées dans toute l'étude et dont les résidents ont fait état pendant la consultation qui a porté sur cette étude, à savoir :

La densité – L'objectif est d'accroître la densité dans les rues principales de l'aire de l'étude, notamment l'avenue Byron et l'avenue Churchill, ainsi que les terrains non loin de ces rues, en offrant généralement une certaine souplesse pour ce qui est des types de logements permis.

Le traitement des cours arrière – Il s'agit de s'assurer que le paysagement des cours arrière est végétalisé, pour veiller à uniformiser l'espace vert et à aménager un espace pour les arbres existants ou à planter.

L'enveloppe des bâtiments – Il s'agit de s'assurer que la hauteur des bâtiments n'est pas incompatible avec le contexte du paysage urbain existant dans les rues locales, tout en permettant de construire de plus

grands immeubles de faible hauteur le long des rues principales. Il faut aussi s'assurer que les terrains profonds ne permettent pas de construire des bâtiments qui sont nettement plus vastes et plus profonds que les terrains voisins.

Le stationnement – Il faut s'assurer que dans les cas souhaités, le stationnement ne vient pas remplacer les autres fonctions nécessaires de l'aménagement intercalaire et qu'il n'a pas d'incidence sur d'autres éléments, dont l'espace vert de la cour arrière et le caractère du paysage urbain.

Calendrier et pouvoirs d'approbation

La « date de décision en temps voulu », soit la date cible à laquelle le Comité de l'urbanisme de la Ville se penchera sur la demande, est fixée au 3 décembre 2020.

Conformément à l'article 38 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et au *Règlement de l'Ontario 149/20*, le *Règlement de restriction provisoire n° 2018-326* doit être abrogé le 15 janvier 2021.

Obligation de déposer un mémoire

Pour en appeler de la décision du Conseil municipal d'Ottawa auprès du Tribunal d'appel de l'aménagement local, les personnes physiques ou morales doivent, avant que l'approbation soit délivrée, faire des commentaires de vive voix à l'occasion d'une séance publique ou déposer un mémoire auprès de la Ville d'Ottawa.

Pour s'inscrire comme partie à l'audience d'un appel devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, les personnes physiques ou morales doivent, avant que l'approbation soit délivrée, faire des commentaires de vive voix à l'occasion d'une séance publique ou déposer un mémoire auprès de la Ville d'Ottawa, à moins d'avoir des motifs raisonnables selon ce tribunal.

Demande d'affichage de cette synthèse

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et regroupant au moins sept (7) logements, vous êtes invité(e) à afficher cet avis à un endroit où tous les résidents pourront en prendre connaissance.

Restez au courant et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir les avis portant sur cette demande et pour faire des commentaires en télécopiant ou en postant le formulaire d'inscription que vous trouverez dans ce document ou en m'adressant un courriel et en rappelant le numéro du dossier (D02-02-20-0091) dans l'objet du courriel.
2. Si vous souhaitez recevoir l'avis de la décision rendue dans cette demande, vous devez m'adresser une demande par écrit. Vous trouverez ci-après mes coordonnées.
3. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Robert Sandercott

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

Téléphone : 613-580-2424, poste 14270

robert.sandercott@ottawa.ca

