

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Clifton Property Development Inc.

File N°: D02-02-20-0089

Applicant: Barrett Wagar, Stantec

Comments due date: November 20, 2020

Applicant Address: 400-1331 Clyde Ave,
Ottawa, ON K2C 3G4

Development Review Planner: Simon Deiaco

Applicant E-mail: barrett.wagar@stantec.com

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-722-4420

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

316-332 Clifton Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to amend the current R3R – Residential Third Density zoning to permit a 29-unit residential planned unit development.

Proposal Details

The subject site consists of the properties know as 316, 320, 324, 328, and 332 Clifton Road. The subject site is located on the west side of Clifton Road, south of Scott Street. The site is just under 3,000 square meters in size with 74 metres of frontage along Clifton Road and 37 metres of frontage along Wilber Avenue. To the north of the site, there is a 22-storey high-rise development proposed. To the east of the site on Clifton Road there are detached dwellings. To the west of the site is an eight-storey mixed use building and a 25 storey residential tower. To the south of the site, the property abuts Wilber Avenue where there are several detached dwellings fronting the street.

The proposal is for a low-rise residential development consisting of 29 residential dwelling units services via an internal private way. Within the 29 proposed units, 17 will be townhouse dwellings and 12 will be stacked dwellings. Each dwelling will include an attached garage with vehicle access provided by the internal private way. The proposed building heights are three-storeys in height with the third storey stepped back. The proposal is considered a planned unit development (PUD).

The subject site is zoned R3R - Residential Third Density Zone, Subzone R within City of Ottawa Zoning By-law 2008-250. The site is also subject to the Mature Neighbourhoods Overlay. The parent R3 zone permits townhouse and stacked dwellings and planned unit developments as residential land uses; however, the R3R subzone does not which requires the amendment. Along with the request to add additional residential land uses, the application will seek to introduce site-specific performance standards including but not limited to:

- Required width of a private way
- Garage and building setbacks from a private way
- Canopy projection, and
- Accessory building setbacks

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 January 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. D02-02-20-0089 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.



Simon M. Deiaco, MCIP, RPP, 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. 15641
Fax: 613-560-6006
Simon.Deiaco@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Clifton Property Development Inc.

N° de dossier : D02-02-20-0089

Requérant : Barrett Wagar, Stantec

Date limite des commentaires : 20 novembre 2020

Adresse du requérant : 1331, av. Clyde, bureau 400, Ottawa (Ontario) K2C 3G4

Urbaniste : Steve Gauthier, MCIP, RPP

Courriel du requérant : barrett.wagar@stantec.com

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

N° de tél. du requérant : 613-722-4420

Emplacement du site

316-332, chemin Clifton

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à modifier le zonage actuel R3R– Résidentiel de densité 3 pour permettre un complexe immobilier de 29 logements.

Détails de la proposition

L'emplacement en question comprend les propriétés situées aux 316, 320, 324, 328 et 332, chemin Clifton. L'emplacement en question est situé du côté ouest du chemin Clifton, au sud de la rue Scott. Il occupe un peu moins de 3 000 mètres carrés, avec 74 mètres de façade le long du chemin Clifton et 37 mètres de façade le long de l'avenue Wilber. Au nord de l'emplacement, un projet de construction d'une tour de 22 étages est proposé. À l'est, sur le chemin Clifton, il y a des maisons isolées. À l'ouest se trouvent un bâtiment polyvalent de huit étages et une tour d'habitation de 25 étages. Au sud de l'emplacement, la propriété jouxte l'avenue Wilber où plusieurs maisons isolées donnent sur la rue.

La proposition porte sur un complexe immobilier de faible hauteur comprenant 29 logements desservis par une voie privée interne. Parmi les 29 logements proposés, 17 seront des maisons en rangée et 12 seront des logements superposés. Chaque logement comprendra un garage attenant avec un accès pour les véhicules par la voie privée interne. Les hauteurs de bâtiment proposées sont de trois étages, le troisième étage étant en retrait. La proposition est considérée comme étant un complexe immobilier (PUD).

L'emplacement en question est zoné R3R - Zone résidentielle de densité 3, sous-zone R, dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. L'emplacement est également soumis à l'application de la Zone sous-jacente de quartiers établis. La Zone R3 générale permet les maisons en rangée et les logements superposés ainsi que les complexes immobiliers en tant qu'utilisations du sol résidentielles; cependant, la sous-zone R3R ne le permet pas, ce qui nécessite une modification au règlement en vigueur. En plus de la demande d'ajout d'utilisations résidentielles supplémentaires, la demande visera à introduire des normes fonctionnelles propres à l'emplacement, notamment :

- La largeur requise d'une voie privée
- Le retrait des garages et des bâtiments depuis une voie privée
- La saillie des auvents, et
- Le retrait des bâtiments accessoires

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 examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au janvier 2021.

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 accordée, 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 accordée, 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 de l'aménagement proposé 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 D02-02-20-0089 dans la ligne objet.

2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/demdam.
4. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Steve Gauthier, MCIP, RPP, 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 : 613-560-6006
Steve.Gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-20-0089	20-0887-L		316, 320, 324, 328, 332 ch. Clifton Rd.
I:\CO\2020\Zoning\Clifton_316_332			
<small>©Parcel data is owned by Teramet 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 Teramet Enterprises 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 - 2020 / 10 / 07		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)	
			 <small>NOT TO SCALE</small>

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

