

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

Owner: Lance Lunetta

File N°: D07-12-22-0073 / D02-02-22-0043

Applicant: Paul Cooper

Comments due date: July 7, 2022

Applicant Address: 76 Chamberlain Avenue  
Ottawa, Ontario

Development Review Planner: Nader Kadri

Applicant E-mail: paul@monstrousdesigns.com

Ward: 15 – Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-879-5131

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

### Site Location

262 Armstrong Street, Ottawa, Ontario.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to facilitate the construction of a four-storey low-rise apartment building with four residential units. 1 vehicular parking space within a carport structure is proposed.

### Proposal Details

The subject property has a frontage of 9.37 metres on Armstrong Street and a depth of 15.24 metres, and is presently occupied by a two-storey detached dwelling. The subject property is approximately 380 metres from the Tunney's Pasture Light-Rail Transit and bus transfer station.

The area surrounding the subject property is characterized by low-rise residential buildings and mixed-use buildings containing retail and office uses. North of the subject property is a two-storey commercial office building surrounded by one- and two-storey residential townhomes and commercial uses in the adjacent blocks. The area to the east of the subject property includes Parkdale Park, as well as mid- to high-rise residential and office buildings along Wellington Street West. To the south of the subject property is the West Park Bowling Alley and other low-rise commercial uses along Wellington Street West. The area to the west is generally characterized by low-rise apartments and low-rise residential buildings.

The proposed development seeks to redevelop the subject property with a four-storey, four-unit low-rise apartment building containing 1 one-bedroom unit and 2 two-bedroom units. The proposal contains a fourth-floor mezzanine and rooftop terrace accessible to the upper-most unit, 1 vehicular parking space, as well as 2 exterior and 4 interior bicycle parking spaces.

[Zoning By-law Amendment](#)

The application for a Zoning-By Law Amendment seeks to amend the rear yard setback and stepback provisions within the Mixed-Use Centre zone, Parkdale Park subzone (MC16 H(20)) in the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250.

## Related Planning Applications

N/A

## 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 25, 2022. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law application.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

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 Ontario Land 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 Ontario Land 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D07-12-22-0073/ D02-02-22-0043 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 on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Nader Kadri**, Development Review Planner II  
Planning, Real Estate 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. 25193  
Nader.Kadri@ottawa.ca

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

Propriétaire : Lance Lunetta

N<sup>os</sup> de dossier : D07-12-22-0073 / D02-02-22-0043

Requérant : Paul Cooper

Date limite des commentaires : 7 juillet 2022

Adresse du requérant : 76, avenue Chamberlain, Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Nader Kadri

Courriel du requérant : paul@monstrousdesigns.com

Quartier : 15 – Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-879-5131

---

### Emplacement

262, rue Armstrong, Ottawa (Ontario)

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) et abritant quatre logements. L'aménagement d'une place de stationnement pour véhicule surmontée d'un abri d'auto est proposé.

### Détails de la proposition

La propriété visée, qui présente une façade de 9,37 mètres sur la rue Armstrong et une profondeur de 15,24 mètres, est actuellement occupée par une habitation isolée de deux étages. Elle se trouve à environ 380 mètres de la station de train léger et de correspondance d'autobus Tunney's Pasture.

Le secteur environnant est caractérisé par la présence d'immeubles résidentiels de faible hauteur et d'immeubles polyvalents abritant des commerces de détail et des bureaux. Au nord de la propriété, on retrouve un immeuble commercial et de bureaux de deux étages, entouré par des habitations en rangée et des commerces de plain-pied et de deux étages dans les îlots adjacents. Le secteur situé à l'est de la propriété est notamment occupé par le parc Parkdale ainsi que des immeubles résidentiels et de bureaux de hauteur moyenne ou élevée, qui longent la rue Wellington Ouest. La salle de quilles West Park Bowling Alley et d'autres commerces de faible hauteur s'élèvent au sud de la propriété, le long de la rue Wellington Ouest. À l'ouest, on retrouve essentiellement des immeubles résidentiels de faible hauteur.

Le projet consisterait à réaménager l'emplacement en y construisant un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) et abritant un logement d'une chambre à coucher et deux logements de deux chambres à coucher. On retrouverait également une mezzanine au quatrième étage, une terrasse sur le

toit accessible depuis le logement le plus élevé, une place de stationnement pour véhicule ainsi que six places de stationnement pour vélos, deux à l'extérieur et quatre à l'intérieur.

### Modification du Règlement de zonage

La demande de modification du Règlement de zonage permettrait de modifier les dispositions relatives au retrait de cour arrière et aux marges de recul, prévues par la désignation de Zone de centres d'utilisations polyvalentes, sous-zone du parc Parkdale (MC16 H(20)) dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa.

## **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 considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 25 août 2022. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 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 ontarien de l'aménagement du territoire, 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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D07-12-22-0073 / D02-02-22-0043 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).

3. 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.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Nader Kadri, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier 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 25193  
Nader.Kadri@ottawa.ca

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-22-0043	22-0566-D		
D07-12-22-0073			
I:\CO\2022\ZKP\Armstrong_262			
<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>		<b>262 rue Armstrong Street</b>	
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>		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)	
REVISION / RÉVISION - 2022 / 06 / 07			