

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

Owner: Falsetto Homes Inc.

File N°: D02-02-22-0056 and D07-12-22-0099

Applicant: NOVATECH Engineers, Planners & Landscape Architects, c/o Jeffrey Kelly

Comments due date: October 25, 2022

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Suite 200, Ottawa ON K2M 1P6

Development Review Planner: M Masha Wakula

Applicant E-mail: [j.kelly@novatech-eng.com](mailto:j.kelly@novatech-eng.com)

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: +1-613-254-9643, ext. 350

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

### Site Location

366 Winona Avenue as shown on Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop two three-storey residential apartment buildings, each will contain a total of eight dwelling units. No off-street motor vehicle parking spaces are proposed. Bicycle parking spaces are proposed at the rear with access off Winona Avenue. The existing building is to be demolished.

### Proposal Details

The subject site is located on the western part of Winona Avenue, between Whitby Avenue and Richmond Road, in the Westboro Neighbourhood. The irregular lot has an area of 600 square metres, with 20.09 metres frontage on Winona Avenue and an irregular lot depth varying from 30.19 metres (along northern interior side lot line) and 30.18 metres (along southern interior side lot line). The site is currently zoned Residential Fourth Density Zone, Subzone UB (R4UB) and is subject to Richmond Road / Westboro Secondary Plan.

The property is currently occupied by a low-rise residential building and a surface motor vehicle parking area. The subject property is listed on the City of Ottawa's Municipal Heritage Register as a non-designated property.

The area surrounding the subject site is generally characterized by residential uses typical to R4UB zone, i.e. low-rise residential, with a mix of single family and multi-unit dwellings. To the south of the subject property is Richmond Road. To the east and west along Richmond Road are a mix of low-rise retail, restaurant, commercial and office uses. The Westboro Transitway Station (planned Westboro LRT Station) and Dominion Transitway Station (planned Kichi Sibi LRT Station) are located approximately 500 metres northeast and west (respectively) of the subject property.

The purpose of this application is to accommodate the redevelopment of the site to construct two three-storey residential apartment buildings, each will contain a total of eight dwelling units. No off-street motor vehicle parking spaces are proposed. Bicycle parking spaces are proposed at the rear with access off Winona Avenue.

The applicant seeks to rezone the subject site in R4UB to introduce new site-specific provisions to permit the following requested relief:

- A minimum lot width of 10 metres is required for for a low-rise apartment dwelling with a maximum of eight dwelling units. The existing lot is proposed to be severed into two new lots through separate applications to the Committee of Adjustment for severances on the subject property. Relief from the zoning provision is required to decrease the minimum required lot width for each proposed lot by 0.09 metres to 9.91 metres to facilitate the proposed development.
- A minimum lot area of 300 square metres is required for a low-rise apartment dwelling with a maximum of eight dwelling units. The existing lot is proposed to be severed into two new lots through separate applications to the Committee of Adjustment for severances on the subject property. Relief from the zoning provision is required to decrease the minimum required lot area by 0.5 square metres to 299.5 square metres for each proposed lot to facilitate the proposed development.
- A minimum front yard setback of 4.5 metres is required as per Section 144 (1)(a) and (c) of the Zoning By-law, whereas the proposed development provides a minimum front yard setback of 4 metres (for each proposed low-rise apartment building).
- A minimum rear yard setback of 7.5 metres is required as per Section 162, Table 162B, endnote 4 of the Zoning By-law (i.e. 25% of the lot depth to a maximum of 7.5 metres, where the lot depth of the subject property is 30.06 metres). The proposed development provides a rear yard setback of 7.01 metres.
- A minimum rear yard area of 25% of the total lot area is required as per Section 162, Table 162B, endnote 4, whereas the proposed development provides 23.5% of the rear yard area.
- A minimum interior side yard setback of 1.5 metres is required. The proposed development provides interior side yard setbacks of 1.2 metres from the north and south property lines.

## 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 Insert scheduled Committee date that is earlier than or on the date of the MAP task “Committee Meeting”. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment 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. D02-02-22-0056 and D07-12-22-0099 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.

**M Masha Wakula**, Development Review Planner  
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. 27029  
[mmashawakula.vakula@ottawa.ca](mailto:mmashawakula.vakula@ottawa.ca)

# Modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation Sommaire de la proposition

Propriétaire : Falsetto Homes Inc.

Dossiers n<sup>os</sup> : D02-02-22-0056 et D07-12-22-0099

Requérants : NOVATECH Engineers, Planners and Landscape Architects, a/s Jeffrey Kelly

Date limite de réception des commentaires : 25 octobre 2022

Adresse des requérants : 240, promenade Michael-Cowpland, bureau 200, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : M Masha Wakula

Courriel des requérants : j.kelly@novatech-eng.com

Quartier : 15 — Kitchissippi

N<sup>o</sup> de tél. des requérants : +1-613-254-9643, poste 350

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

---

## Emplacement

366, avenue Winona, tel qu'indiqué sur la carte de localisation.

## Proposition des requérants

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour la construction de deux immeubles d'appartements de trois étages, chacun comportant huit logements. Aucune place de stationnement hors rue pour véhicules automobiles n'est prévue. Des places de stationnement pour vélos sont prévues à l'arrière ainsi qu'un accès par l'avenue Winona. L'immeuble actuel doit être démoli.

## Détails de la proposition

Le site en question est situé dans la partie ouest de l'avenue Winona, entre l'avenue Whitby et le chemin Richmond, dans le quartier Westboro. Le lot de forme irrégulière affiche une superficie de 600 mètres carrés, possède une façade de 20,09 mètres donnant sur l'avenue Winona et présente une profondeur de lot irrégulière variant de 30,19 mètres (le long de la ligne de lot intérieure nord) à 30,18 mètres (le long de la ligne de lot intérieure sud). L'emplacement est actuellement désigné en tant que zone résidentielle de densité 4, sous-zone UB (R4UB), et est visé par le Plan secondaire du chemin Richmond/Westboro.

La propriété est actuellement occupée par un immeuble résidentiel de faible hauteur et par un stationnement de surface pour véhicules automobiles. La propriété en question est inscrite au Registre du patrimoine municipal de la ville d'Ottawa en tant que propriété non désignée.

La zone entourant la propriété est généralement caractérisée par des utilisations résidentielles typiques de la zone R4UB, à savoir des immeubles résidentiels de faible hauteur avec un mélange de maisons unifamiliales et d'immeubles résidentiels à logements multiples. Au sud de la propriété se trouve le chemin Richmond. À l'est et à l'ouest, le long du chemin Richmond, on trouve un mélange de commerces de détail, de restaurants, d'entreprises et d'immeubles de bureaux de faible hauteur. La station Westboro du Transitway (station du train léger Westboro prévue) et la station Dominion du Transitway (station de train léger Kichi Sibi prévue) sont situées à environ 500 mètres au nord-est et à l'ouest (respectivement) de la propriété en question.

Le but de la présente demande est de permettre le réaménagement des lieux pour construire deux immeubles d'appartements de trois étages, chacun comportant huit logements. Aucune place de stationnement hors rue pour véhicules automobiles n'est prévue. Des places de stationnement pour vélos sont prévues à l'arrière ainsi qu'un accès par l'avenue Winona.

Les requérants veulent que les lieux fassent l'objet de la désignation R4UB afin de pouvoir bénéficier de nouvelles dispositions propres à l'emplacement par le biais des dérogations suivantes.

- La largeur de lot minimale pour un immeuble d'appartements de faible hauteur comportant un maximum de huit unités d'habitation est de 10 mètres. Il est proposé de diviser le lot en deux lots en présentant des demandes distinctes de subdivision de la propriété en question au Comité de dérogation. Or, une dérogation à la disposition relative au zonage est nécessaire pour que l'on puisse réduire de 0,09 mètre la largeur minimale requise pour chaque lot proposé, la faisant passer à 9,91 mètres afin de permettre l'aménagement proposé.
- La superficie de terrain minimale pour un immeuble d'appartements de faible hauteur comportant un maximum de huit unités d'habitation est 300 mètres carrés. Il est proposé de diviser le lot en deux lots en présentant des demandes distinctes de subdivision de la propriété en question au Comité de dérogation. Or, une dérogation à la disposition sur le zonage est requise pour que l'on puisse réduire de 0,5 mètre carré la superficie minimale requise des lots, la faisant passer à 299,5 mètres carrés afin permettre l'aménagement proposé.
- Les alinéas 144 (1) (a) et (c) du Règlement de zonage prescrivent un retrait avant minimal de 4,5 mètres; l'aménagement proposé prévoit un retrait avant minimal de 4 mètres pour chaque immeuble d'appartements de faible hauteur proposé.
- L'article 162, tableau 162B, note 4, du Règlement de zonage prescrit un retrait arrière minimal de 7,5 mètres (c.-à-d. 25 % de la profondeur du lot jusqu'à un maximum de 7,5 mètres, alors que la profondeur du lot de la propriété visée est de 30,06 mètres). L'aménagement proposé prévoit un retrait de 7,01 mètres dans la cour arrière.
- L'article 162, tableau 162B, note 4, du Règlement de zonage prescrit une superficie minimale de cour arrière correspondant à 25 % de la superficie totale du lot, alors que l'aménagement proposé prévoit 23,5 % de la superficie de la cour arrière.
- Un retrait minimal de 1,5 mètre est requis pour la cour latérale intérieure. L'aménagement proposé prévoit des retraits intérieurs de 1,2 mètre par rapport aux lignes de propriété nord et sud.

## **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 de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est le Insert scheduled Committee date that is earlier than or on the date of the MAP task « Committee Meeting ». La décision relative à la demande de réglementation du plan d'implantation sera rendue après les délibérations du Comité de l'urbanisme et du Conseil municipal sur la demande de modification du Règlement de zonage.

## **Exigences de soumission**

### Modification au 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.

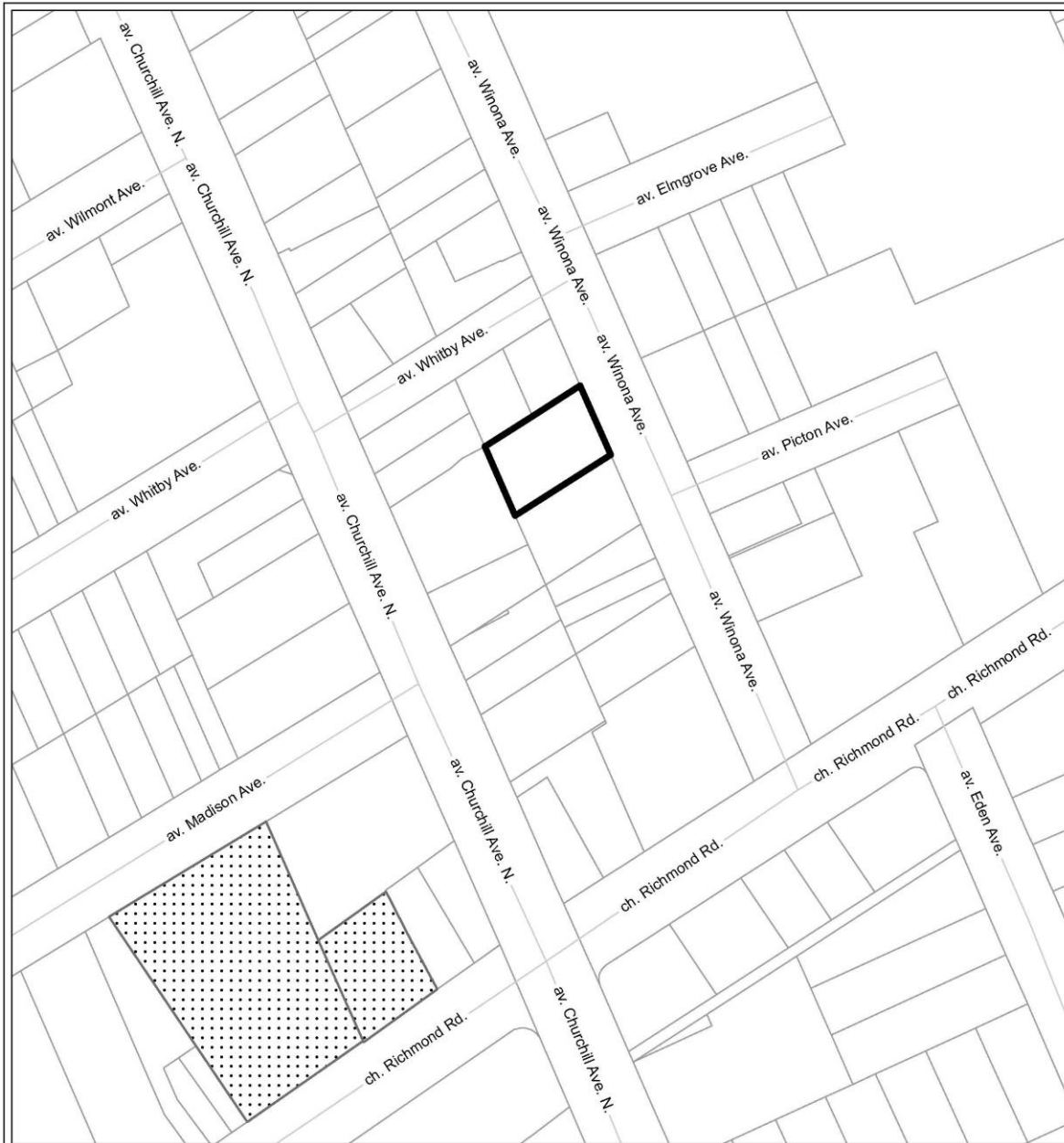
### **Restez informé et participez**

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 numéros de dossier D02-02-22-0056 et D07-12-22-0099 dans la ligne d'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.

**Jean-Charles Renaud**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers 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 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)



# Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-22-0056      22-0676-X  
 D07-12-22-0099

I:\CO\2022\Zoning\Winona\_366

©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

©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

REVISION / RÉVISION - 2022 / 07 / 05

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

**366 avenue Winona Avenue**

Heritage (Section 60)  
 Patrimoine (Article 60)

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)

