

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: JBPA Developments Inc.

File N°: D02-02-22-0096

Applicant: Fotenn Planning + Design (c/o Scott Alain)

Comments due date: December 21, 2022

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Nader Kadri

Ward: 17 - Capital

Applicant E-mail: alain@fotenn.ca

Ward Councillor: Shawn Menard

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Site Location

12-24 Hawthorne Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to facilitate the development of a six-storey residential apartment building containing 67 residential units, indoor amenity space, 50 vehicular parking spaces, and 36 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject site is located on the south of side of Hawthorne Avenue, east of Colonel By Drive, and north of Graham Avenue. The site has a combined frontage of approximately 49.3 metres along Hawthorne Avenue and a depth of approximately 28.5 metres. 12 Hawthorne Avenue is occupied by a two-storey residential building, while 20 and 24 Hawthorne Avenue are presently vacant. The area surrounding the subject site consists predominately of low-rise residential and commercial buildings along Hawthorne Avenue and Main Street.

The applicant is proposing to redevelop the property with a 6-storey residential apartment building with a total of 67 units consisting of 42 one-bedroom units and 25 two-bedroom units. The building will include private indoor amenities including a gym and business centre. Two levels of underground parking are proposed, allowing for 50 vehicular parking spaces, bicycle storage, and an internal waste room. The garage will be accessed through a recessed door at the westernmost extent of the front building wall.

Zoning By-law Amendment

A Zoning By-law Amendment application was filed to request site specific provisions, including but not limited to the following:

- The Zoning By-law requires a minimum front yard setback of 2 metres, whereas the development proposes a front yard setback of 0.7 metres.
- The Zoning By-law requires a building step back from 2 metres after the fourth storey, whereas the development proposes a 2 metres building step back after the fifth storey.
- The Zoning By-law requires a minimum rear yard setback of 7.5 metres, whereas the development proposes a rear yard setback of 6.7 metres.
- The Zoning By-law requires a maximum building height of 14.5 metres, whereas the development proposes a building height of 20 metres.
- The Zoning By-law requires to allow residential uses to take place at ground floor space across a maximum of 50% of the building frontage, whereas the development proposes residential uses to take place 100% of the building frontage.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

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 January 30, 2023

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. D02-02-22-0096 in the subject line.

- a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **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
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th 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

Propriétaire : JBPA Developments Inc.

N° de dossier : D02-02-22-0096

Requérant : Fotenn Planning + Design (att. :
Scott Alain)

Date limite des commentaires : 21 décembre 2022

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau
300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Nader Kadri

Quartier : 17 – Capitale

Courriel du requérant : alain@fotenn.ca

Conseiller du quartier : Shawn Menard

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

Emplacement

12-24, avenue Hawthorne

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de six étages abritant 67 logements et assorti d'une aire d'agrément intérieure, de 50 places de stationnement pour véhicules et de 36 places de stationnement pour vélos.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté sud de l'avenue Hawthorne, à l'est de la promenade Colonel By et au nord de l'avenue Graham. Présentant une façade combinée d'environ 49,3 mètres, sa profondeur est d'environ 28,5 mètres. Le 12, avenue Hawthorne est occupé par une habitation de deux étages tandis que les 20 et 24, avenue Hawthorne sont vacants. On retrouve essentiellement dans le secteur environnant des immeubles résidentiels et commerciaux de faible hauteur, qui longent l'avenue Hawthorne et la rue Main.

Le requérant souhaite réaménager la propriété en y construisant un immeuble résidentiel de six étages abritant au total 67 logements, dont 42 d'une chambre à coucher et 25 de deux chambres à coucher. L'immeuble comprendra des aires d'agrément intérieures privées, sous la forme d'un gymnase et d'un centre d'affaires. Une aire de stationnement souterraine sur deux niveaux serait aménagée et comprendrait 50 places de stationnement pour véhicules, un espace de rangement des vélos et une salle de stockage des ordures. On accédera à cette salle par une porte en retrait, aménagée au point le plus à l'ouest du mur de façade de l'immeuble.

Modification du Règlement de zonage

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue d'obtenir les dispositions propres à l'emplacement suivantes, sans toutefois s'y limiter :

- Le Règlement de zonage exige un retrait de cour avant d'au moins 2 mètres, alors que le promoteur propose un retrait de cour avant de 0,7 mètre.
- Le Règlement de zonage exige une marge de recul de 2 mètres au-dessus du quatrième étage, alors que le promoteur propose une marge de recul de 2 mètres au-dessus du cinquième étage.
- Le Règlement de zonage exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,5 mètres, alors que le promoteur propose un retrait de cour arrière de 6,7 mètres.
- Le Règlement de zonage exige une hauteur de bâtiment maximale de 14,5 mètres, alors que le promoteur propose une hauteur de bâtiment de 20 mètres.
- Le Règlement de zonage exige que l'on permette les utilisations résidentielles au rez-de-chaussée sur un maximum de 50 pour cent de la façade du bâtiment, alors que le promoteur propose des utilisations résidentielles sur 100 pour cent de la façade du bâtiment.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

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 30 janvier 2023.

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

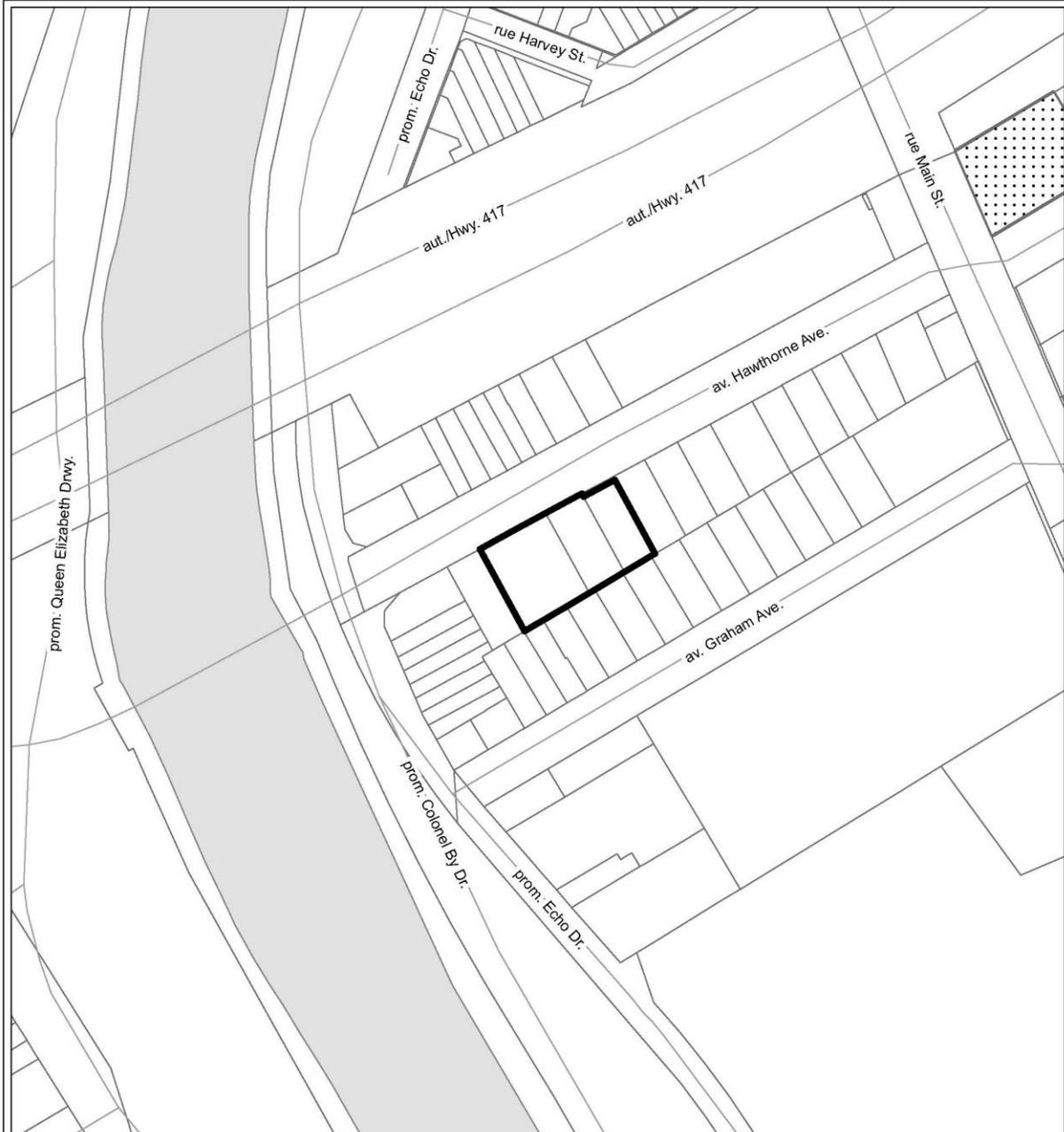
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

Restez informé et participez

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 le n° de dossier D02-02-22-0096 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **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^e 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	
D02-02-22-0096	22-1076-X		12-24 avenue Hawthorne Avenue
I:\CO\2022\Zoning\Hawthorne_12_24			
<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 appartient 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>			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 11 / 03		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)			
			NOT TO SCALE

