

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 261 Montreal Road Inc. (c/o Jordan Tannis)

File N°: D02-02-23-0024 & D07-12-23-0038

Applicant: Jordan Tannis

Comments due date: May 26, 2023

Applicant Address: 408 Tweedsmuir Ave,
Ottawa, ON K1Z 5N5

Development Review Planner: Jack Smith

Ward: Ward 12 - Rideau-Vanier

Applicant E-mail: jt@concorde-properties.ca

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Applicant Phone Number: 613-778-8118

Site Location

266 Park Street, as shown on the attached location map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for Zoning By-law Amendment and Site Plan Control to permit the construction of a three-storey low-rise apartment building, consisting of 18 dwelling units, 10 bicycle parking spaces contained within the building, no vehicle parking, and an outdoor courtyard amenity space.

Proposal Details

The subject property is located in the Vanier neighbourhood, located on the west side of Park St, north of Montreal Road.

The subject property has an approximate frontage of 20 metres on Park Street, a lot depth of approximately 31 metres, and a total lot area of approximately 608 square metres. The existing use is a surface parking lot in support of a nearby commercial use. The subject property abuts surface parking lots to the south and west, and a two-storey apartment to the north.

The surrounding area consists of a mix of uses. To the north, there are a variety of low-rise residential dwellings, ranging from single-detached dwelling units to low-rise apartments. The area east of the subject property is primarily defined by the Montreal Road district, which is generally characterized by commercial uses and low to high-rise apartments buildings. The area to the west primarily consists of commercial uses, and the area south of Montreal Road consists of residential ground-oriented dwelling units. The site is in proximity to bus transit stops on Montreal Road, as well as neighbourhood amenities and parks.

The subject property is proposed to be redeveloped for a three-storey low-rise apartment building, consisting of 18 dwelling units. The proposed development consists of four floors of residential units, including eight two-bedroom units, eight one-bedroom units, and two studio units. Building entrances

are provided along the north, east and south facades and five dwelling units are proposed in the basement level. All mechanical rooms and waste collection rooms are proposed to be contained within the building and 10 bicycle parking spaces will be provided in a dedicated parking room on the ground floor of the building. The bicycle storage room is proposed to be accessed from the provided 1.1 metre pathway, which provides access between the front and rear yards. A 150 square metre common outdoor amenity space is proposed through an outdoor courtyard space at the rear of the property. The total area of the amenity space provided exceeds the zoning by-law requirement by approximately 40%. No vehicular parking is proposed on-site.

Zoning By-law Amendment

The applicant is proposing to rezone the subject property from “Traditional Mainstreet, Subzone (TM3)” to “Traditional Mainstreet, Subzone Three, Urban Exception XXXX [TM3(XXXX)]” to permit a standalone low-rise apartment building with no vehicle parking provided. The rezoning seeks to establish the following site-specific zoning exceptions:

- To permit an apartment dwelling, low-rise, whereas dwelling units are permitted only within any of the permitted non-residential uses.
- No minimum residential parking spaces, whereas three residential parking spaces are required.
- No minimum visitor parking spaces, whereas one visitor parking space is required.

Site Plan Control

A Site Plan Control application has been submitted concurrently and is also required to allow for the proposed development. Site Plan approval will follow the approval of the Zoning By-law Amendment.

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 and Housing Committee, is July 5, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing 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. D02-02-23-0024 & D07-12-23-0038 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.

Jack Smith, 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. 21786
Jack.Smith@ottawa.ca

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

Propriétaire : 261 Montreal Road Inc. (att. : Jordan Tannis)

N^{os} de dossier : D02-02-23-0024 et D07-12-23-0038

Requérant : Jordan Tannis

Date limite des commentaires : 26 mai 2023

Adresse du requérant : 408 Ave Tweedsmuir, Ottawa, ON K1Z 5N5

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : Ward 12 - Rideau-Vanier

Courriel du requérant: jt@concorde-properties.ca

Conseillère du quartier : Stéphanie Plante

N^o de tél. du requérant : 613-778-8118

Emplacement

266, rue Park, comme le montre le plan de situation ci-joint

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 trois étages abritant 18 logements, assorti de dix places de stationnement pour vélos intérieures, et permettre l'aménagement d'une aire d'agrément dans la cour.

Détails de la proposition

La propriété visée se trouve dans le quartier Vanier, du côté ouest de la rue Park, au nord du chemin de Montréal.

Présentant une façade d'environ 20 mètres sur la rue Park et une profondeur d'environ 31 mètres, elle couvre une superficie d'environ 608 mètres carrés. Elle est actuellement occupée par une aire de stationnement de surface accessoire à une utilisation commerciale située à proximité. Elle jouxte des aires de stationnement de surface au sud et à l'ouest, et un immeuble résidentiel de deux étages au nord.

Les environs sont occupés par diverses utilisations. Au nord, on retrouve une variété d'immeubles résidentiels de faible hauteur, allant de l'habitation isolée au petit immeuble. Le secteur à l'est de la propriété visée est essentiellement défini par le district du chemin de Montréal, qui se caractérise globalement par la présence de commerces et d'immeubles de faible à grande hauteur. Le secteur à l'ouest est surtout commercial et le secteur au sud du chemin de Montréal est occupé par des logements de plain-pied. L'emplacement se trouve à proximité d'arrêts d'autobus le long du chemin de Montréal, de commodités de quartier et de parc.

La propriété visée serait réaménagée avec la construction d'un immeuble résidentiel de trois étages (faible hauteur), abritant 18 logements. Cet aménagement comprendrait quatre niveaux de logements, soit huit logements de deux chambres à coucher, huit logements d'une chambre à coucher et de deux studios. Les entrées donneraient sur les façades nord, est et sud, et cinq logements seraient aménagés en sous-sol. Tous les locaux techniques et de stockage des ordures seraient situés dans l'immeuble et dix places de stationnement pour vélos seront créées dans un local dédié au rez-de-chaussée. Ce local serait accessible par un sentier d'une largeur de 1,1 mètre reliant les cours avant et arrière. Une aire d'agrément commune de 150 mètres carrés serait créée dans une cour aménagée à l'arrière de la propriété. La superficie totale de cette aire d'agrément est supérieure d'environ 40 pour cent aux exigences du Règlement de zonage. Aucune place de stationnement pour véhicule n'est proposée sur place.

Modification du Règlement de zonage

Le requérant propose de faire passer la désignation de l'emplacement visé de « Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone (TM3) » à « Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 3, exception urbaine XXXX [TM3(XXXX)] », afin de permettre la présence d'un immeuble résidentiel autonome sans place de stationnement pour véhicule. Cette modification de zonage comprendrait les exceptions propres à l'emplacement suivantes :

- Permettre la présence d'un immeuble résidentiel de faible hauteur, alors que les logements ne sont autorisés que dans l'une des utilisations non résidentielles autorisées.
- Aucun nombre minimal de places de stationnement pour résidents, alors que trois places de stationnement pour résidents sont requises.
- Aucun nombre minimal de places de stationnement pour visiteurs, alors qu'une place de stationnement pour visiteur est requise.

Réglementation du plan d'implantation

Une demande de réglementation du plan d'implantation, présentée simultanément, est requise pour permettre l'aménagement proposé. L'approbation du plan d'implantation suivra celle de la modification du Règlement de zonage.

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 é de la Ville, est fixée au 5 juillet 2023. 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

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^{os} de dossier D02-02-23-0024 et D07-12-23-0038 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.

Jean-Charles Renaud, urbaniste responsable des projets d'aménagement III
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 27629
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-23-0024		23-0343-D	
D07-12-23-0038			
I:\CO\2023\ZKPIPark_266			
<small>©Parcel data is owned by Tetraai 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 Tetraai Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
		266 rue Park Street	
REVISION / RÉVISION - 2023 / 04 / 20			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

