

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0018

Date: July 11, 2024

Applicant: Susan D. Smith Architect

Comments due date: August 8, 2024

Applicant E-mail: s.smith@sdsarch.ca

Planner: Jean-Charles Renaud

Applicant Phone Number: 613-722-5327

Ward: 15 - Kitchissippi

Owner: Michel Baroud

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

246 Westhaven Crescent, as shown on Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to facilitate the conversion of an existing three-unit dwelling to a six-unit low-rise apartment. One vehicular parking space and six bicycle parking spaces are proposed.

Proposal Details

The subject site is located on the west side of Westhaven Crescent, which is south of Clare Street in the Westboro neighbourhood. The rectangular-shaped site has approximately 9 metres of frontage on Westhaven Crescent with a lot depth of 60.3 metres and lot area of 534 square metres. The site is currently zoned Residential Third Density, Subzone R (R3R) and is occupied by a three-unit dwelling.

Within the vicinity of the subject site, the neighbourhood is characterized generally by low-rise, low- to mid-density residential dwellings. Immediately to the west of the subject site, abutting the subject site to the rear, is a hydro corridor and further west is Tweedsmuir Avenue. Immediately to the south is a Residential Fourth Density zone, and further south is a high-rise residential building and a planned unit development. To the east of Westhaven Crescent is Kirkwood Avenue. And to the north is Clare Street.

The purpose of the application is to accommodate the conversion of the existing three-unit dwelling to a six-unit low-rise apartment dwelling. The second and third storeys cantilever over one vehicular parking space, six bicycle parking spaces and waste storage. The waste and bicycle storage is proposed to be screened from the street. The applicant is proposing 51 square metres of soft landscaped outdoor amenity area in the rear yard.

The applicant seeks to rezone the subject site from Residential Third Density, Subzone R (R3R) to Residential Fourth Density, Subzone UC (R4UC) with an urban exception to permit the following requested relief:

- To permit a reduced lot width of 9.04 metres, whereas 10 metres is required;

- To permit a reduced interior side yard setback of 0.77 (north) and 1.2 (south) metres, whereas 1.5 metres is required.
- To permit a walkway, whereas a walkway may not extend to the right-of-way on a lot less than 10m in width where a driveway is provided.

Related Planning Applications

D08-02-15/A-00041 (Minor Variance application)

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 September 11, 2024.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D02-02-24-0018 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

Jean-Charles Renaud, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1



Tel.: 613-223-7273
jean-charles.renaud@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0018

Date : 11 juillet 2024

Requérante : Susan D. Smith Architect

Date limite des commentaires : 8 août 2024

Courriel de la requérante : s.smith@sdsarch.ca

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

N° de tél. de la requérante : 613-722-5327

Quartier : 15 - Kitchissippi

Propriétaire : Michel Baroud

Conseiller : Jeff Leiper

Emplacement

246, croissant Westhaven, comme le montre la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la transformation d'un triplex en immeuble résidentiel de faible hauteur abritant six logements. Une place de stationnement pour véhicule et six places de stationnement pour vélos seraient aménagées.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté ouest du croissant Westhaven, une voie située au sud de la rue Clare à Westboro. Ce terrain rectangulaire présente une façade d'environ 9 mètres sur le croissant Westhaven, pour une profondeur de 60,3 mètres et une superficie de 534 mètres carrés. Actuellement désigné Zone résidentielle de densité 3, sous-zone R (R3R), il est occupé par un triplex.

Aux alentours, le secteur est généralement caractérisé par la présence d'immeubles résidentiels de faible hauteur et de densité faible à moyenne. Un couloir de transport de l'électricité se trouve immédiatement à l'ouest et contigu à l'arrière du terrain et, plus à l'ouest, on retrouve l'avenue Tweedsmuir. Au sud, les terrains sont désignés Zone résidentielle de densité 4 et, plus au sud, on peut observer une tour d'habitation et un complexe immobilier. On retrouve l'avenue Kirkwood à l'est du croissant Westhaven et la rue Clare au nord.

Cette demande a pour objet de permettre la transformation du triplex existant en immeuble résidentiel de faible hauteur abritant six logements. Les deuxième et troisième étages surplomberaient une place de stationnement pour véhicule, et six places de stationnement pour vélos et l'aire de stockage des ordures. Les places de stationnement pour vélos et l'aire de stockage des ordures ne seraient pas visibles de la rue. La requérante propose d'aménager dans la cour arrière une aire d'agrément extérieure paysagée à l'aide d'éléments végétaux.

La requérante souhaite faire passer la désignation de l'emplacement visé de Zone résidentielle de densité 3, sous-zone R (R3R) à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UC (R4UC), assortie d'une exception urbaine permettant les dispenses suivantes :

- Permettre une réduction de la largeur du lot à 9,04 mètres, au lieu des 10 mètres exigés;
- Permettre une réduction du retrait de cour latérale intérieure à 0,77 mètre (nord) et 1,2 mètre (sud), au lieu de 1,5 mètre comme l'exige le règlement.
- Permettre l'aménagement d'une allée piétonnière, alors qu'une allée piétonnière ne peut pas se prolonger jusqu'à l'emprise sur un lot d'une largeur inférieure à 10 m là où une entrée de cour est aménagée.

Demandes d'aménagement connexes

D08-02-15/A-00041 (demande de dérogation mineure)

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 11 septembre 2024.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 D02-02-24-0018 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-223-7273
jean-charles.renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0018	24-0730-D	246 crois. Westhaven Crescent	
I:\COV2024\ZKP\Westhaven_246			
<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 Entreprises 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 - 2024 / 07 / 05			

