

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

Owner: Antilia Homes & Caruso Holdings Inc.

File N°: D02-02-19-0074 / D07-12-19-0113

Applicant: Dana Seehar, Novatech Engineering Consultants

Date Submitted: June 21, 2019

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Dr.

Comments due date: August 9, 2019

Applicant E-mail: [d.seehar@novatech-eng.com](mailto:d.seehar@novatech-eng.com)

Development Review Planner: Andrew McCreight

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: 15 - Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

### Site Location

300, 302, 304, and 306 Elmgrove Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit the development of four low-rise apartment buildings with four dwelling units each, by adding basement units within each of the approved triplexes. The rezoning reduces the interior side yard setback, lot width, lot area, and communal amenity areas.

### Proposal Details

The subject site is located to the east of the intersection of Winona Avenue and Elmgrove Avenue, next to Lion's Park, within the Westboro Neighbourhood of Ward 15 – Kitchissippi.

Four triplexes are currently under construction on the site. Two shared driveways lead to the rear yards where four parking spaces are provided; one per building. Each of the buildings are located on a 274m<sup>2</sup> lot.

North of the site is a residential planned unit development. Further north, is Scott Street and Westboro Station. To the east is Lion's Park and the Ottawa gymnastics club. Further to the east is a neighbourhood of predominantly low-rise detached homes. South of the site is Richmond Road which is characterized by commercial uses including restaurants and shops. To the west is a neighbourhood of low-rise single detached homes beyond which is Churchill Avenue North.

A Zoning By-law amendment has been submitted to permit a reduction in the required interior side yard setback, lot width, lot area, and communal amenity area requirements for low-rise apartment buildings. These reductions are required to permit a fourth unit in the basement of each of the four triplexes that are currently under construction. No changes are proposed to the approved massing of the buildings. Minor changes are proposed to the landscape plan including the addition of a bicycle parking and garbage storage.

The rezoning seeks a reduced lot area of 274m<sup>2</sup> whereas 360m<sup>2</sup> is required. The applicant also proposes 9m wide lots whereas 12m is required. A side yard setback of 1.2m has also been requested whereas 1.5m is required. The applicant proposes 46m<sup>2</sup> of amenity area whereas 66m<sup>2</sup> is required.

The current zoning of the subject site is R4G – Residential Fourth Density, Subzone G. The applicant seeks rezoning to Residential Fourth Density, Subzone G, with site specific exceptions (R4G[xxxx]). These exemptions are required to permit the addition of a fourth unit in the basement of each of the four triplexes.

## Related Planning Applications

Site Plan Control Application (D07-12-19-0113) – Staff approval, not subject to public consultation

### Note: Triplex approvals

The referenced triplexes were approved through the Committee of Adjustment with Minor Variance ((D08-02-18/A-00246 & D08-02-18/A-00247) and Consent for Severance (D08-01-18/B-00252/D08-01-18/B-00252) applications.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Rezoning application will be considered by the City’s Planning Committee, is September 26, 2019.

## Submission Requirements

### Rezoning

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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 plan of subdivision, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No.D02-02-19-0074 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 of on the proposed plan of subdivision, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**ANDREW MCCREIGHT**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure 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. 22568  
Andrew.McCreight@ottawa.ca

## Sommaire des propositions de réglementation du plan d'implantation et de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Antilia Homes & Caruso Holdings Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-19-0074 et D07-12-19-0113

Requérant : Dana Seehar, Novatech Consultants en ingénierie

Date de soumission : 21 juin 2019

Adresse du requérant : 240, promenade Michael-Cowpland

Date limite des commentaires : 8 août 2019

Courriel du requérant : d.seehar@novatech-eng.com

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Steve Gauthier

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-254-9643

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

### Emplacement

300, 302, 304 et 306, avenue Elmgrove

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour permettre l'aménagement de quatre bâtiments résidentiels de faible hauteur de quatre logements chacun, en ajoutant un logement au sous-sol de chaque triplex approuvé. Le changement de zonage réduit le retrait de cour latérale intérieure, la largeur et la superficie de lot et les aires d'agrément commun.

### Détails de la proposition

L'emplacement en question est situé à l'est de l'intersection des avenues Winona et Elmgrove, près du parc Lion's, dans la collectivité de Westboro du quartier 15 - Kitchissippi.

Quatre triplex sont actuellement en construction sur les lieux. Deux allées communes mènent à la cour arrière où quatre places de stationnement sont prévues; une par bâtiment. Chacun des bâtiments est situé sur un terrain de 274 m<sup>2</sup>.

Au nord de l'emplacement visé se trouve un complexe immobilier. Plus au nord, il y a la rue Scott et la gare Westboro. À l'est se trouvent le parc Lion's et le club de gymnastique d'Ottawa. Plus à l'est s'étend un quartier composé principalement de maisons isolées de faible hauteur. Au sud passe le chemin Richmond, qui est caractérisé par des utilisations commerciales, y compris des restaurants et des boutiques. À l'ouest se trouve un quartier principalement composé de maisons isolées de faible hauteur, au-delà duquel passe l'avenue Churchill Nord.

Une modification au Règlement de zonage a été soumise afin de permettre une réduction des exigences relatives au retrait de cour latérale intérieure, à la largeur et à la superficie de lot et à l'aire d'agrément commune des bâtiments résidentiels de faible hauteur. Ces réductions sont nécessaires pour permettre la construction d'un quatrième logement au sous-sol de chacun des quatre triplex actuellement en construction. Aucune modification n'est proposée à la volumétrie approuvée des bâtiments. Des modifications mineures sont proposées au plan d'aménagement paysager, y compris l'ajout d'un stationnement pour bicyclettes et d'un local pour les ordures.

Le changement de zonage concerne une superficie de lot réduite à 274 m<sup>2</sup> alors que le règlement exige au moins 360 m<sup>2</sup>. Le requérant propose également des lots d'une largeur de 9 m alors qu'une largeur de 12 m est requise. Un retrait de cour latérale intérieure 1,2 m est également proposée alors que 1,5 m est requis. Le requérant propose une aire d'agrément de 46 m<sup>2</sup> alors que 66 m<sup>2</sup> sont requis.

L'emplacement visé est actuellement désigné Zone R4G (zone résidentielle de densité 4, sous-zone G). Le requérant propose que cette désignation soit changée à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone G, exceptions (R4G [xxxx]). Ces exceptions sont nécessaires pour permettre l'ajout d'un quatrième logement au sous-sol de chacun des quatre triplex.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-12-19-0113) - Approbation du personnel, non assujettie à une consultation publique

Note : Approbations des triplex

Les triplex cités en référence ont été approuvés par le Comité de dérogation mineure (dérogations mineures D08-02-18/A-00246 et D08-02-18/A-00247 et autorisation de cessions D08-01-18/B-00252/D08-01-18/B-00252).

## **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 au Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 26 septembre 2019.

## **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 le règlement proposé ne soit adopté, 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 d'appel de l'aménagement local.

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 le règlement proposé ne soit adopté, 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 d'appel de l'aménagement local, 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 visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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 n<sup>os</sup> de dossier D02-02-19-0074 et D07-12-19-0113 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).
3. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification au Règlement de zonage, 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.

**STEVE GAUTHIER**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Services de la planification, de l'infrastructure 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 27889  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

## Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-19-0074

19-0743-B

I:\CO\2019\Zoning\Elmgrove\_300\_304

©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 - 2019 / 07 / 08

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



300,302,304,306 av. Elmgrove Ave.

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)

