

Zoning By-law Amendment and Subdivision Proposal Summary

Owner: Theberge Homes (under agreement to purchase and sale)

File N°: D02-02-17-0104 and D07-16-17-0027

Applicant: Bill Holzman, Holzman Consultants Inc.

Date Submitted: November 3, 2017

Applicant Address: 1076 Castle Hill Crescent, Ottawa, ON, K2C 2A8

Comments due date: December 27, 2017

Applicant E-mail:
b.holzman@holzmanconsultants.com

Development Review Planner: Mary Dickinson

Ward: 8 - College

Applicant Phone Number: 613-226-1386

Ward Councillor: Rick Chiarelli

Site Location

21 Withrow Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application and Subdivision application to permit the construction of a ten-lot residential subdivision consisting of detached dwellings fronting onto a private street. The existing detached house, designated under Part 4 of the Ontario Heritage Act, is proposed to remain.

Proposal Details

The subject property is located in the City View neighbourhood, which is south of Baseline Road and east of Merivale Road. The property has frontage at the terminus of Rita Avenue as well as Withrow Avenue and St. Helen's Place. The parcel is irregularly shaped and approximately 0.8 hectares in area. The site is surrounded on all sides by a residential neighbourhood consisting of detached homes.

The existing detached dwelling on the subject property dates back to the 1840s and is known as Kilmorie House. The City designated the structure under Part 5 of the Ontario Heritage Act in 2016. A garage and screened porch were more recent additions to the home, and are not part of the heritage designation. The site is prominently vegetated with larger and smaller trees, particularly around the periphery of the subject site.

The applicant's ultimate development plan is to construct four detached dwellings fronting onto Withrow Avenue, nine new detached dwellings fronting onto a new private street, and maintain the existing heritage home, which will also access off of the proposed private street. The applicant intends to seek approvals through the Committee of Adjustment for the four houses proposed to front onto Withrow Avenue. The subject of this subdivision and zoning application is for the balance of the site, which includes nine new detached

dwellings, the existing heritage house, and new private roadway. The applicant intends to sell all homes freehold.

The zoning by-law amendment only applies to the ten proposed homes that will front onto the private street and does not include the four lots that front onto Withrow Avenue. The zoning by-law amendment is required to amend some of the development standards within the current R1FF zone as follows:

Provision subject to Amendment (R1FF)	Required	Proposed
Minimum Lot Width (m)	19.5 m	12.2 m
Minimum Lot Area (m ²)	600 m ²	350 m ²
Minimum Corner Side Yard Setback (m)	4.5 m	3 m
Minimum Rear Yard Setback (m)	Depth: 8.11 m Area: 110.38 m ² to 115.15 m ² [Sec. 155(6.1)(a)(iii)]	Depth: 7.5 m Area: 90 m

The applicant is also requesting to amend the zoning to permit the new lots to front a private street, where the zoning by-law requires lots to have frontage on a public street.

The private street is proposed to connect at St. Helen's Place. A small private park is proposed near the entrance to the subdivision. The new detached dwellings are proposed to be two storeys with double car garages. The heritage home is proposed to have a generously sized lot, with a new detached garage proposed to be constructed north of the house. Tree removal throughout the site is proposed, with one tree at the northwest corner of the site and one stand of trees adjacent to St. Helen's Place.

Related Planning Applications

None at the time of circulation.

Timelines and Approval Authority

Zoning By-law Amendment

The "On Time Decision Date", the target date the application will be considered by the City's Planning Committee, is January 23, 2018.

Plan of Subdivision

The "On Time Decision Date", the target date upon which a decision on the application will be rendered by the General Manager or a Manager within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is January 29, 2018.

Submission Requirements

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 Municipal Board.

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 Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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. D02-02-17-0104 and D07-16-17-0027 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **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.

Mary Dickinson, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 13923
Fax: 613-580-2576
Email: mary.dickinson@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de plan de lotissement et de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Theberge Homes (en vertu d'une entente vente-achat)

N^{os} de dossier : D02-02-17-0104 et D07-16-17-0027

Requérant : Bill Holzman, Holzman Consultants Inc.

Date de soumission : 2017-11-03

Adresse du requérant : 1076, croissant Castle Hill, Ottawa (Ontario) K2C 2A8

Date limite de commentaires : 27 décembre 2017

Courriel du requérant :
b.holzman@holzmanconsultants.com

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement Kathy Rygus

N^o de tél. du requérant : 613-226-1386

Quartier : 8 - Collège

Conseiller du quartier : Rick Chiarelli

Emplacement

21, avenue Withrow

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement en vue de la construction d'un lotissement de 10 lots de maisons isolées donnant sur une rue privée. La maison isolée existante, désignée en vertu de la Partie 4 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* sera conservée.

Détails de la proposition

Le bien-fonds en question est situé dans le quartier appelé City View qui s'étend au sud du chemin Baseline et à l'est du chemin Merivale. Ses façades donnent sur l'extrémité de l'avenue Rita et également sur l'avenue Withrow et la place St. Helen's. De forme irrégulière, la parcelle couvre quelque 0,8 hectare. Un quartier résidentiel composé de maisons isolées entoure l'emplacement de tous les côtés.

L'habitation isolée située sur la propriété date des années 1840 et porte le nom de Maison Kilmore. La Ville l'a désignée bien patrimonial en vertu de la Partie 4 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* en 2016. Des ajouts plus récents – un garage et un porche grillagé – ne font pas partie de la désignation. L'emplacement est principalement occupé par des végétaux et des arbres grands et petits particulièrement autour de son périmètre.

L'objectif ultime du requérant est de construire quatre maisons isolées donnant sur l'avenue Withrow et neuf nouvelles maisons isolées donnant sur une nouvelle rue privée ainsi que de préserver l'habitation patrimoniale également accessible par la rue privée. Le requérant entend obtenir l'approbation de dérogations mineures par l'entremise du Comité de dérogation pour les quatre maisons proposées le long de l'avenue

Withrow. La présente demande de plan de lotissement et de modification au Règlement de zonage vise le reste de l'emplacement où seront bâties neuf nouvelles maisons isolées et qui comprend également la maison patrimoniale et la nouvelle rue privée. Le requérant entend vendre toutes les habitations en propriété franche.

La modification au Règlement de zonage ne concerne que les dix maisons qui donneront sur la rue privée et n'a pas trait aux quatre lots donnant sur l'avenue Withrow. Elle est requise afin de modifier certaines dispositions de l'actuelle Zone R1FF comme suit :

Disposition qu'il est proposé de modifier (R1FF)	Requis	Proposé
Largeur minimale de lot (m)	19,5 m	12,2 m
Superficie minimale de lot (m ²)	600 m ²	350 m ²
Retrait minimal de cour latérale d'angle (m)	4,5 m	3 m
Retrait minimal de cour arrière (m)	Profondeur : 8,11 m Superficie : 110,38 m ² à 115,15 m ² [Article 155(6.1)(a)(iii)]	Profondeur : 7,5 m Superficie : 90 m ²

Le requérant demande également que soit modifiée la disposition de zonage exigeant que les lots donnent sur une rue publique afin qu'ils puissent donner sur une rue privée.

La rue privée proposée rejoindra la place St. Helen's. Un petit parc privé est proposé à l'entrée du lotissement. Les nouvelles habitations isolées seront dotée de garages pour deux voitures. La maison patrimoniale se trouvera sur un lot de dimensions généreuses et sera pourvue d'un garage isolé situé du côté nord. Il est proposé d'enlever tous les arbres à l'échelle de l'emplacement à l'exception d'un arbre à l'angle nord-ouest de l'emplacement et d'un bosquet près de la place St. Helen's.

Demandes d'aménagement connexes

Aucune au moment de la diffusion.

Calendrier et pouvoir d'approbation

Modification au Règlement de zonage

La date de « décision en temps voulu », c'est-à-dire la date à laquelle la demande sera étudiée par le Comité de l'urbanisme de la Ville est fixée au 23 janvier 2018.

Plan de lotissement

La date de « décision en temps voulu », c'est-à-dire la date à laquelle la demande fera l'objet d'une décision par délégation de pouvoir à la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique est fixée au 29 janvier 2018.

Exigences de soumission

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 la

Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 plan de lotissement 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

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^{os} de dossier D02-02-17-0104 et D07-16-17-0027 dans la ligne objet.
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 du Conseil concernant la proposition de modification du 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.

Kathy Rygus, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

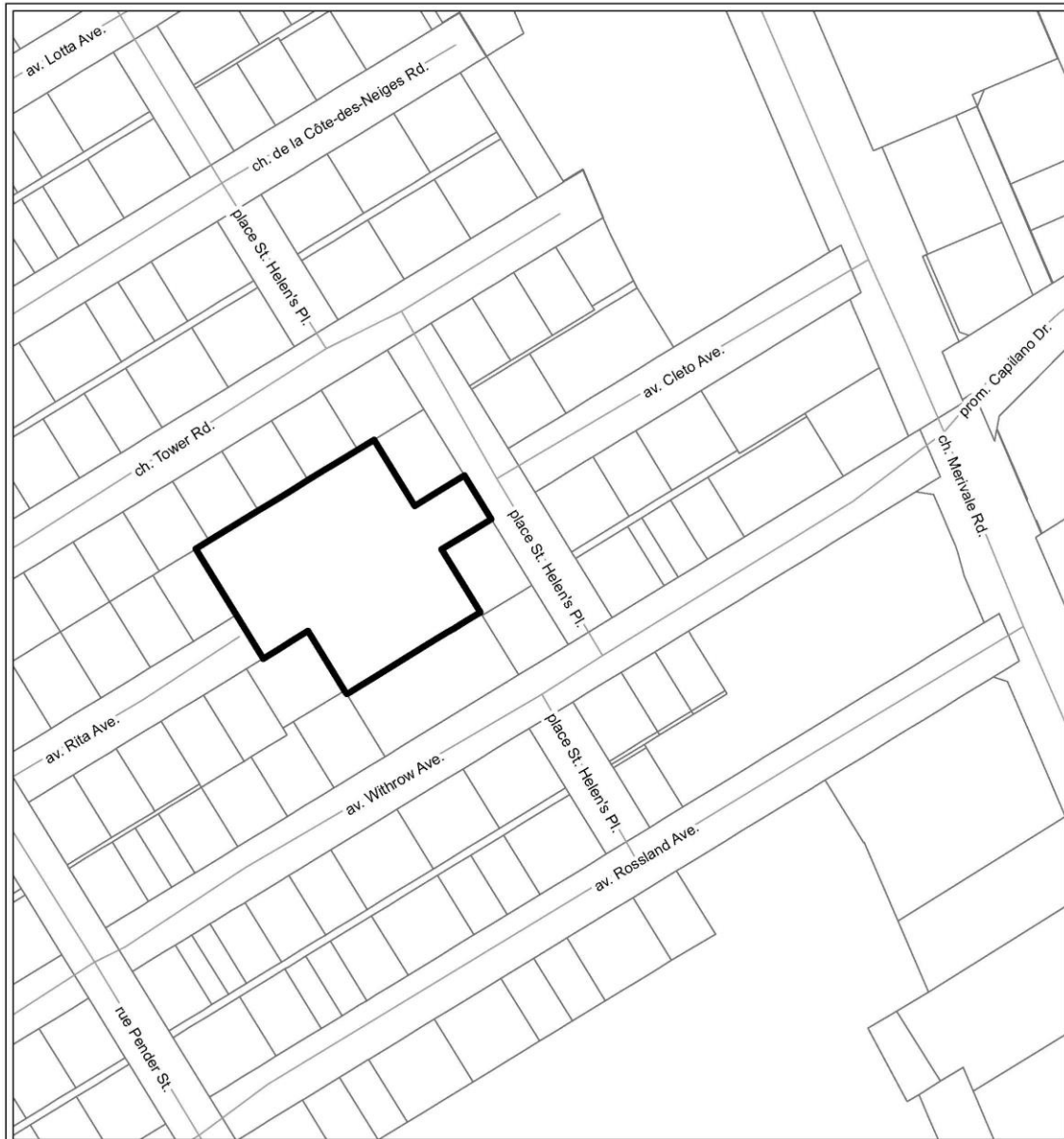
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-580-2576

kathy.rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-17-0104	17-1566-X		
D07-16-17-0027			
I:\CO\2017\Zoning_Sub\Withrow_21			
<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 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</small>			
REVISION / RÉVISION - 2017 / 11 / 27			
		Part of / partie de 21 avenue Withrow Avenue	
			 <small>NOT TO SCALE</small>