

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

Owner: JMCD Ottawa Range Road Holdings

File N°: D02-02-20-0078 & D07-12-20-0114

Applicant: Christopher Donegan & Jeff Mycyk

Comments due date: October 21, 2020

Applicant Address: 81 Pattermead Crescent,  
Ottawa, ON, K1V 0B9

Development Review Planner: Jean-Charles  
Renaud

Applicant E-mail: [chruan@hotmail.com](mailto:chruan@hotmail.com),  
[jmycyk@gmail.com](mailto:jmycyk@gmail.com)

Ward: 12 – Rideau-Vanier

Applicant Phone Number: 613-668-0061

Ward Councillor: Mathieu Fleury

---

### Site Location

4 Range Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application and a Site Plan Control application to convert an existing 3-storey embassy building into an eight-unit apartment dwelling.

### Proposal Details

The subject property is located on the west side of Range Road, across the street from Strathcona Park as well as the Rideau River further east. To the north, west and south of the subject property are located various embassy buildings and low-rise residential dwellings. Laurier Street is located to the north of the property and includes a mix of land uses including residential and retail/commercial uses. The subject property has approximately 18.3 metres of frontage on Range Road and a total lot area of 603 square metres. The property is of irregular shape due to a shared accessory building with the rear neighbour at 5 Marlborough Avenue. The property is located in the Russell Range Heritage Conservation District and is designated under Part V of the Heritage Act.

The applications seek to facilitate the conversion of an existing 3-storey embassy building into an eight-unit apartment dwelling. Aside from converting a few existing windows into doors to facilitate the addition of an exterior exit stair along the south facing elevation, no exterior building alterations are proposed. The exterior exit stair is to be used as a secondary egress as per the requirements of the Ontario Building Code.

Bicycle parking is proposed to be located within the existing accessory building at the rear of the property, along with waste management. Outdoor amenity space is provided in the side and rear yards. The existing asphalt driveway leading to the accessory building at the rear is proposed to remain while the existing asphalt and parking in the front yard would be removed in favour of landscaping.

The property is currently zoned R4F[492] (Residential Fourth Density, Subzone F, Exception 492) and permits the proposed use of a low-rise apartment building (to a maximum of 4 units). The following relief is being sought:

- Reduced communal amenity space from 120 square metres to 109 square metres,
- Increased total dwelling units from four to eight units,
- To permit the location of garbage within an accessory building, as opposed to within the principal building, and
- To permit a bicycle path in the existing garage that is 0.98 metres rather than the required 1.5 metres.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is January 2021.

## 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 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 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-20-0078 & D07-12-20-0114 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 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, 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. 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

## Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : JMCD Ottawa Range Road Holdings

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-20-0078 et D07-12-20-0114

Requérants : Christopher Donegan et Jeff Mycyk

Date limite des commentaires : 21 octobre 2020

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Adresse du requérant : 81, croissant Pattermead, Ottawa (Ontario) K1V 0B9

Quartier : 12- Rideau-Vanier

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

Courriel des requérants : [chruan@hotmail.com](mailto:chruan@hotmail.com),  
[jmycyk@gmail.com](mailto:jmycyk@gmail.com)

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-668-0061

---

### Emplacement

4, chemin Range

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage et une demande de réglementation du plan d'implantation pour convertir un bâtiment existant de trois étages d'une ambassade en un immeuble de huit appartements.

### Détails de la proposition

La propriété en question est située du côté ouest du chemin Range, en face du parc Strathcona ainsi que de la rivière Rideau plus à l'est. Au nord, à l'ouest et au sud de la propriété en question se trouvent divers bâtiments d'ambassades et des habitations résidentielles de faible hauteur. La rue Laurier est située au nord de la propriété et comprend un mélange d'utilisations du sol, y compris des utilisations résidentielles et commerciales.

La propriété en question a une façade d'environ 18,3 mètres sur le chemin Range et une superficie totale de 603 mètres carrés. La propriété est de forme irrégulière en raison d'un bâtiment accessoire partagé avec le voisin arrière au 5, avenue Marlborough. La propriété est située dans le District de conservation du patrimoine de Russell-Range et est désignée en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine*.

Les demandes visent à permettre la conversion d'un bâtiment existant de trois étages d'une ambassade en un immeuble de huit appartements. Hormis la conversion de quelques fenêtres existantes en portes pour faciliter l'ajout d'un escalier extérieur le long de l'élévation orientée au sud, aucune modification à l'extérieur du bâtiment n'est proposée. L'escalier extérieur doit servir d'issue secondaire, conformément aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario.

Il est proposé d'aménager un stationnement pour vélos dans le bâtiment accessoire existant à l'arrière de la propriété, et aussi, d'y placer les poubelles. Des aires d'agrément sont prévues dans les cours latérales et arrière. Il est proposé de conserver l'entrée de cour asphaltée existante menant au bâtiment accessoire à l'arrière, tandis que l'asphalte et le stationnement dans la cour avant seraient supprimés au profit d'un aménagement paysager.

La propriété est actuellement zonée R4F [492] (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone F, exception 492), ce qui permet l'utilisation proposée d'un immeuble d'appartements de faible hauteur (jusqu'à un maximum de 4 unités). Les dispenses suivantes sont demandées :

- La réduction de l'aire d'agrément commune de 120 mètres carrés à 109 mètres carrés;
- L'augmentation du nombre total d'unités d'habitation de quatre à huit unités;
- L'emplacement des poubelles dans un bâtiment accessoire par opposition à l'intérieur du bâtiment principal, et
- La réduction de l'allée réservée aux vélos dans le garage existant à 0,98 mètre au lieu du 1,5 mètre requis.

## **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 à janvier 2021.

## **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 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 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 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 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**

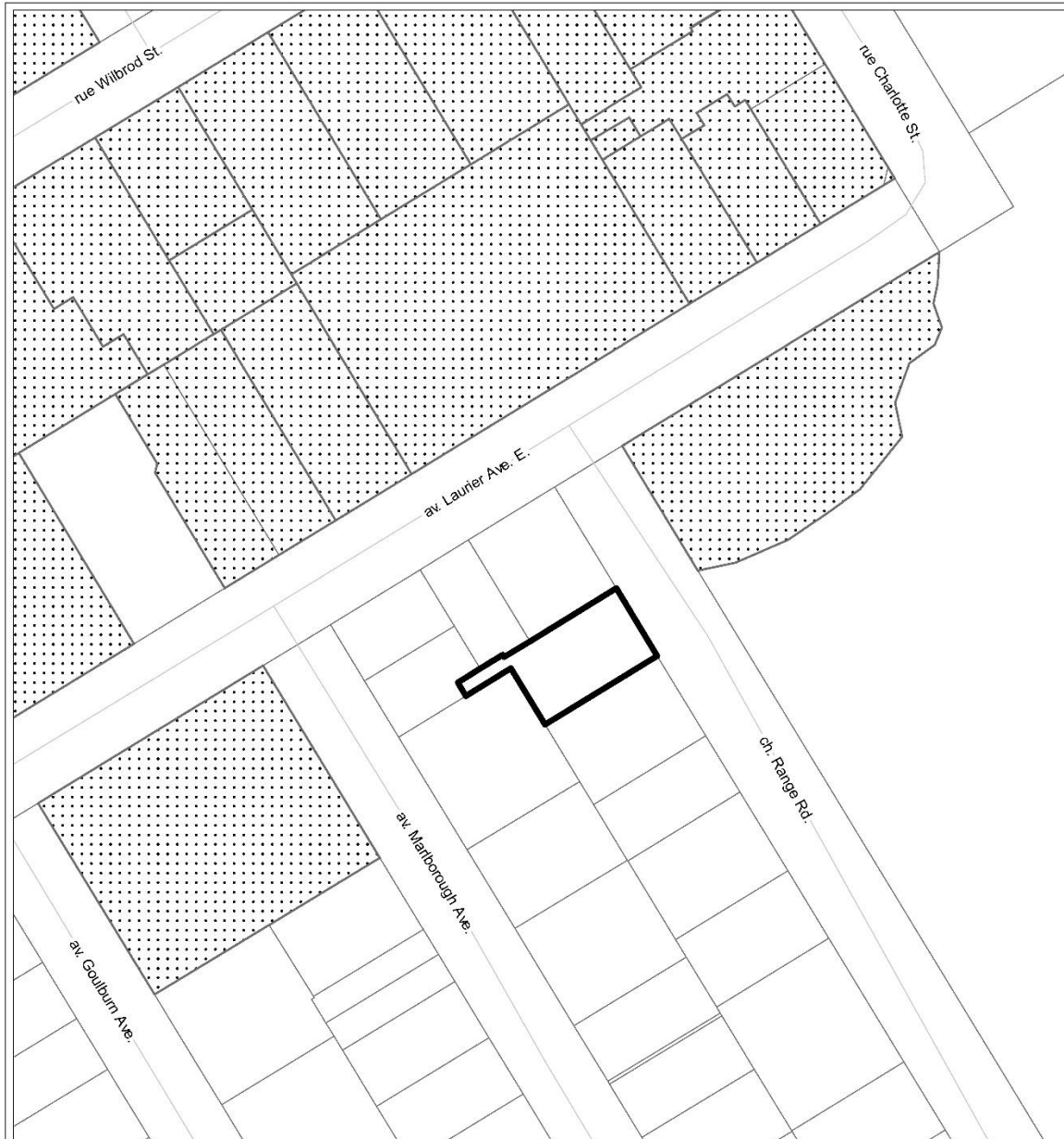
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D02-02-20-0078 et D07-12-20-0114 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://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 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 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D02-02-20-0078	20-0812-L		
D07-12-20-0114			
I:\CO\2020\ZKPI\Range_4			
<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>		<b>4 ch. Range Rd.</b>	
<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>		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
REVISION / RÉVISION - 2020 / 09 / 15		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)	