

Zoning By-law Amendment affecting Low-Rise Residential Development within the General Urban Area – Addendum

Proposal Summary

Owner: n/a

File N°: D02-02-19-0055

Applicant: City of Ottawa

Date Submitted: September 6, 2019

Applicant Address: n/a

Comments due date: September 27, 2019

Applicant E-mail: n/a

Policy Planner: Elizabeth Desmarais

Applicant Phone Number: n/a

Ward: Mature Neighbourhoods Overlay areas
(Wards 7 – 18 inclusive)

Ward Councillors: Councillor Kavanagh, Councillor Fleury, Councillor Rawlston-King, Councillor McKenney, Councillor Leiper, Councillor Menard, Councillor Harder

Site Location

This study will result in adding or revising existing infill zoning regulations that will affect all General urban residential neighbourhoods zoned R1-R4 located inside of the Greenbelt. The front yard parking space proposed to be permitted would affect only those lots on streets within the Mature Neighbourhoods Overlay where the dominant streetscape character includes driveways but excludes attached garages and carports in the case of detached and semi-detached dwellings.

Applicant's Proposal

Following the Council-mandated two-year monitoring period of the infill zoning by-laws, during which staff reviewed development applications for infill projects both within the Mature Neighbourhoods Overlay (MNO) area and within the "Infill 2" area of the City that includes all urban neighbourhoods within the Greenbelt other than Rockcliffe Park, staff is proposing new or revised zoning regulations the purpose of which is to ensure the appropriate 'fit' of new lots and new dwellings within mature urban residential neighbourhoods.

Stakeholders provided comments on the May 2019 Strategy Paper that was sent to all stakeholder groups and interested residents. Staff received comments from both the Greater Ottawa Homebuilders Association (GOHBA) and the Federation of Citizens' Association (FCA). Both GOHBA and the FCA have suggested that if the City proposes to prohibit new attached garages or carports in the case of detached and semi-detached dwellings on streets within the Mature Neighbourhoods Overlay because these are not commonly found, the

City should consider re-introducing one front yard parking space on-site as an option to providing a space in the side yard or rear yard, in place of a driveway.

Staff have reviewed the comments and agree that such may have merit in the case of the principal dwelling units within detached and semi-detached dwellings on those streets within the Mature Neighbourhoods Overlay where attached garages/carports are not, and where driveways are, the dominant character along the street, provided there are strict requirements.

Because this is a proposed new parking approach in the case of low-density residential infill on certain streets in the Mature Neighbourhoods Overlay where dwellings do not have attached garages or carports, the attached Addendum is being circulated to all affected stakeholders including all community associations within the Greenbelt urban residential neighbourhoods.

Stakeholders are requested to comment on the Addendum to the Proposed Zoning Changes to regulate Low-Rise Residential Infill in the General Urban Area.

The Addendum is available on the City's webpage : <https://ottawa.ca/en/city-hall/public-engagement/projects/monitoring-infill-i-and-ii>.

Proposal Details

There are many potential benefits of permitting a front yard parking space, provided detailed restrictions and permissions are specified, including:

- The front yard parking space would be **in place of** a driveway, **not** in addition to.
- The front yard parking space would only be permitted on a lot where the dominant streetscape includes driveways
- The front yard parking space would be limited to 2.6 m x 5.2 m and take up less space than a driveway, enabling greater soft landscaped area in the front yard. This would allow the side and rear yard to remain softly landscaped, rather than resulting in long asphalt side-yard driveways that extend into the rear yard leading to paved parking areas.
- Maximizing the contiguous soft landscaped area in the front yard, per the aforementioned regulations would further increase the area available for snow storage on-site in the winter months and would also maximize the area available to support a tree.
- the front yard parking space could be restricted to being developed with permeable material, which would aid in on-site stormwater management.
- The parking space would be required to locate in that part of the front yard that abuts the non-common interior side lot line, such that the middle of the original lot (or the yard area in front of the common wall of the semi-detached) would be softly landscaped.
- The dwelling's façade would be less obstructed by driveways and parking; the façade will be more visible and appealing, with all or most of the first floor being used as habitable space, in lieu of an attached garage door, or open carport with its contents visible;
- A proviso would be included to ensure that there is flexibility in the location of the on-site front yard parking pad in those cases where a distinctive tree might otherwise have to be removed.
- It will enable wider front porches.

Other regulations for the front yard parking space that are being considered include:

- one parking space permitted per principal dwelling unit instead of a driveway, allowed in the front yard or corner side yard but not in both unless both units of a semi-detached dwelling face different streets,
- the space must abut the interior side lot line that is not shared between the attached dwelling units,
- the space must be perpendicular to the street,
- permit a path, no wider than 0.9 m, that leads directly from the parking space to the entryway; or permit one walkway with a reduced width of 0.9 m from the right-of-way to the main entry that must be separated from the front yard parking space by 0.6 m.
- The proposed regulations would apply to a corner side yard parking space.

Other zoning regulations, as noted in the May 2019 Zoning Strategy Paper, continue to be proposed and may be accessed on the City's webpage: <https://ottawa.ca/en/city-hall/public-engagement/projects/monitoring-infill-i-and-ii>

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date the application will be considered by the City's Planning Committee in November 2019.

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.

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. D02-02-19-0055 in the subject line.
2. If you wish to be notified of the decision of the proposed zoning by-law amendment, you must make a written request to me. My contact information is below.
3. Should you have any questions, please contact me.

Elizabeth Desmarais, 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. <13503>
Fax: 613-580-2459
Elizabeth.Desmarais@ottawa.ca

Modification au règlement de zonage concernant les aménagements résidentiels de faible hauteur dans le secteur urbain général – addenda

Résumé de la proposition

Propriétaire : S.O.

N° de dossier : D02-02-19-0055

Requérant : Ville d'Ottawa

Date de soumission : 6 septembre 2019

Adresse du requérant : S.O.

Date limite des commentaires : 27 septembre 2019

Courriel du requérant : S.O.

Urbaniste responsable : Elizabeth Desmarais

Numéro de téléphone du requérant : S.O.

Quartier : Secteurs de la zone sous-jacente de quartiers établis (quartiers 7 à 18 inclusivement)

Conseillers de quartier : conseiller Fleury, conseillère McKenney, conseiller Leiper, conseiller Brockington, conseiller Ménard, conseillère Harder

Emplacement

La présente étude entraînera l'ajout ou la révision de la réglementation en matière de zonage des aménagements intercalaires qui touchera tous les quartiers résidentiels urbains du secteur urbain général des zones R1 à R4 situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure. La place de stationnement en cour avant qui serait autorisée ne concernerait que les lots longeant des rues de la zone sous-jacente des quartiers établis lorsque le caractère dominant du paysage de rue comprend les entrées de cours mais pas les garages et les abris de voiture attenants à des habitations isolées ou jumelées.

Proposition du requérant

Dans la foulée de la période de surveillance de deux ans des règlements de zonage sur les aménagements intercalaires dans le cadre du mandat du Conseil municipal, période au cours de laquelle le personnel de la Ville a examiné les demandes d'aménagement de projets intercalaires dans la zone sous-jacente des quartiers établis (ZSQÉ) et dans la zone des « aménagements intercalaires II » de la Ville, qui comprend tous les quartiers urbains de la Ceinture de verdure distincts de Rockcliffe Park, le personnel de la Ville propose d'adopter de nouveaux articles ou des articles révisés du Règlement de zonage, dont l'objectif est d'assurer la « complémentarité » voulue des nouveaux terrains et des nouvelles habitations dans les quartiers résidentiels urbains établis .

Les intervenants ont fait, sur le texte de la Stratégie de mai 2019, des commentaires qui ont été transmis à tous les groupes d'intervenants et à tous les résidents intéressés. Le personnel a reçu les

commentaires de la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) et de la Fédération des associations civiques (FAC) d'Ottawa. La GOHBA et la FAC ont toutes deux fait savoir que si la Ville propose d'interdire les nouveaux garages ou abris de voiture attenants des habitations isolées et des habitations jumelées dans les rues de la zone sous-jacente des quartiers établis parce qu'ils ne sont pas fréquents, la Ville devrait envisager d'autoriser à nouveau sur le site une place de stationnement dans la cour avant à titre d'option pour permettre d'aménager une place de stationnement dans la cour latérale ou dans la cour arrière, au lieu d'une entrée de cour.

Le personnel a pris connaissance de ces commentaires et en reconnaît le bien-fondé dans le cas des logements principaux des habitations isolées et jumelées des rues de la zone sous-jacente des quartiers établis, lorsque les garages et les abris de voiture attenants ne constituent pas les traits dominants de la rue, à la condition de respecter des exigences rigoureuses.

Puisqu'il s'agit d'une nouvelle approche proposée pour les places de stationnement dans les aménagements intercalaires résidentiels de faible densité de certaines rues de la zone sous-jacente des quartiers établis dans laquelle les habitations n'ont pas de garage ou d'abri de voiture attenant, l'Annexe ci-jointe est adressée à tous les intervenants visés, y compris toutes les associations communautaires des quartiers résidentiels urbains de la Ceinture de verdure.

Les intervenants sont invités à faire des commentaires sur l'addenda des modifications proposées du zonage pour encadrer les aménagements intercalaires résidentiels de faible hauteur dans le secteur urbain général.

L'addenda est disponible sur le site Web de la Ville, à l'adresse <https://ottawa.ca/fr/hotel-de-ville/engagement-du-public/projets/surveillance-de-letude-sur-les-amenagements-intercalaires-phases-i-et-ii>.

Détails de la proposition

Le fait de permettre l'aménagement de places de stationnement en cour avant pourrait présenter de nombreux avantages, à condition que le détail des interdictions et des autorisations soit fourni, et notamment :

- La place de stationnement dans la cour avant remplacerait l'entrée de cour, sans toutefois s'y ajouter.
- La place de stationnement dans la cour avant ne serait autorisée que sur un lot longeant une rue où le paysage de rue dominant comprend des entrées de cour.
- La superficie de la place de stationnement dans la cour avant, qui serait limitée à 2,6 m sur 5,2 m, serait inférieure à celle d'une entrée de cour, ce qui permettrait de réaliser, sur une plus grande superficie, un aménagement paysager de finition dans la cour avant. On pourrait ainsi réaliser un aménagement paysager de finition dans les cours latérales et arrière, ce qui éviterait d'aménager de longues entrées de cour latérales asphaltées qui se prolongeraient jusqu'à la cour arrière et mèneraient à des places de stationnement asphaltées.
- En maximisant la zone de l'aménagement paysager de finition contiguë dans la cour avant, conformément aux articles du Règlement évoqués ci-dessus, on augmenterait la superficie disponible pour le stockage de la neige sur place en hiver et on maximiserait la superficie permettant de planter un arbre dans la cour avant.

- On pourrait exiger que la place de stationnement dans la cour avant soit aménagée avec un revêtement perméable, ce qui favoriserait la gestion des eaux pluviales sur place.
- On exigerait que la place de stationnement soit aménagée dans la partie de la cour avant jouxtant la ligne de lot latérale intérieure non mitoyenne, ce qui permettrait de réaliser un aménagement paysager de finition au milieu du terrain d'origine (ou dans la zone de la cour donnant sur le mur mitoyen des habitations jumelées).
- La façade des habitations serait moins encombrée d'entrées de cour et de places de stationnement; elle serait plus visible et attrayante, puisque la quasi-totalité du rez-de-chaussée serait aménagée en zone habitable, au lieu d'être dotée d'une porte de garage attenant ou d'un abri de voiture et exposé à la vue;
- Le règlement prévoirait une condition restrictive pour s'assurer qu'on dispose d'une marge de manœuvre dans la localisation de la place de stationnement de la cour avant dans les cas où il faudrait abattre un arbre distinctif.
- On pourra ainsi construire des porches avant plus larges.

Voici les autres articles du règlement envisagés pour les places de stationnement dans les cours avant :

- La Ville autoriserait pour chaque habitation principale, au lieu d'une entrée de cour, une place de stationnement dans la cour avant ou dans la cour latérale d'angle, mais non dans les deux cours à la fois, à moins que les deux logements d'une habitation jumelée donnent sur des rues différentes.
- La place de stationnement doit être contiguë à la ligne de lot latérale intérieure qui n'est pas commune aux logements dans les habitations jumelées.
- La place de stationnement doit être perpendiculaire à la rue.
- La Ville autoriserait un sentier d'au plus 0,9 m de largeur, menant directement de la place de stationnement à l'entrée de cour; ou encore, elle autoriserait une allée piétonnière, dont la largeur serait réduite à 0,9 m, à partir de l'emprise jusqu'à l'entrée principale, à la condition qu'une bande de 0,6 m la sépare de la place de stationnement de la cour avant.
- La réglementation proposée s'appliquerait à une place de stationnement située dans une cour latérale d'angle.

Le personnel propose toujours d'adopter, comme l'indique le texte de la Stratégie de zonage de mai 2019, d'autres articles du Règlement de zonage, dont on peut prendre connaissance sur le site Web de la Ville, à l'adresse <https://ottawa.ca/fr/hotel-de-ville/engagement-du-public/projets/surveillance-de-letude-sur-les-amenagements-intercalaires-phases-i-et-ii>.

Demandes connexes de planification

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le Comité de l'urbanisme de la Ville examinera la demande, est fixée au mois de novembre 2019.

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 donnée, 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 saisie devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis au sujet de cette demande et fournir vos commentaires, soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le numéro de dossier D02-02-19-0055 dans la ligne d'objet.
2. Si vous voulez être avisé de la décision prise concernant le plan de lotissement proposé, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
3. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Elizabeth Desmarais, urbaniste

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

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa, ON K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 13503

Télécopieur : 613-580-2459

Elizabeth.Desmarais@ottawa.ca