

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: City of Ottawa and Ottawa Community Housing Corporation

File N°: D02-02-20-0058

Applicant: City of Ottawa, attn. Jenny Kluke

Comments due date: September 4, 2020

Applicant Address: 110 Laurier Avenue West

Development Review Planner: Mary Dickinson

Applicant E-mail: [jenny.kluke@ottawa.ca](mailto:jenny.kluke@ottawa.ca)

Ward: 4 – Kanata North

Applicant Phone Number: 613-580-2424 ext 27184

Ward Councillor: Jenna Sudds

---

### Site Location

231 and 251 Penfield Drive

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the construction of eight single-storey dwelling units that would take the form of townhouses. The existing building on site is proposed to remain.

### Proposal Details

The subject site is located in the Beaverbrook neighbourhood of Kanata and is comprised of two separate parcels. The parcel municipally known as 231 Penfield Drive is owned by Ottawa Community Housing Corporation and is currently occupied by a multi-unit residential building. The parcel municipally known as 251 Penfield Drive, which is along the west side of the site, is currently owned by the City of Ottawa, and is intended to be transferred to OCH to consolidate these lands with 231 Penfield Drive. The new townhouse development proposed is to be located on 251 Penfield Drive parcel. This parcel is currently undeveloped, other than for a parking lot that supports the adjacent fire station.

Located to the north, east and south of the subject site are low-density residential neighbourhoods, and to the west is a commercial plaza, park and fire station.

This application has been submitted to allow the construction of an eight-unit, single-storey townhouse building and associated surface parking at 251 Penfield Drive. The current zoning for both 231 and 251 Penfield Drive, which is Residential Fourth Density Zone, Subzone X, Exception 1201 (R4X[1201]), only permits retirement home as a use and limits density to that which is currently existing on site, as indicated in exception 1201. This application seeks to amend the zoning to permit a planned unit development as an additional use, provide relief from density limitation, and to provide relief from the interior side yard setback requirement to permit a minimum of 3 metres, where 7.5 metres is currently required.

In accordance with the concept plan provided, the applicant is proposing to locate all development on the 251 Penfield Drive parcel, with a single parking lot access leading to 14 parking spaces which would serve the residents of the proposed building and visitors. The townhouse-style building includes eight single-storey, one bedroom units. These units are proposed to have independent entrances with a built-in, permanent awning that shades the porches. An on-site laundry room is located on the north side of the building, which is accessed by an outdoor sidewalk. The new walkways on site will be integrated and connect to those that currently exist on site and which serve the existing multi-unit building.

## 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, is October 22, 2020.

## 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. D02-02-20-0058 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
4. 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.
5. 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, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1



Tel.: 613-580-2424, ext. 13923  
mary.dickinson@ottawa.ca

## Modification du Règlement de zonage Résumé de la proposition

Propriétaire : Ville d'Ottawa et Société de logement communautaire d'Ottawa

N° de dossier : D02-02-20-0058

Requérant : Ville d'Ottawa, att. : Jenny Kluke

Date limite des commentaires : 4 septembre 2020

Adresse du requérant : 110, av. Laurier Ouest

Urbaniste : Mary Dickinson

Courriel du requérant : jenny.kluka@ottawa.ca

Quartier : 4 – Kanata-Nord

N° de tél. du requérant : 613-580-2424, poste 27184

Conseillère du quartier : Jenna Sudds

---

### Emplacement

231 et 251, promenade Penfield

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à permettre la construction de huit logements de plain-pied, aménagés sous la forme d'habitations en rangée. Le bâtiment présent sur l'emplacement resterait en l'état.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé dans le quartier Beaverbrook à Kanata, est constitué de deux parcelles distinctes. Celle dont l'adresse municipale est le 231, promenade Penfield appartient à la Société de logement communautaire d'Ottawa et est occupée par un immeuble résidentiel à logements multiples. La parcelle située au 251, promenade Penfield, qui se trouve du côté ouest de l'emplacement et qui appartient actuellement à la Ville d'Ottawa, serait transférée à la SLCO et fusionnée avec celle du 231, promenade Penfield. Le nouvel aménagement d'habitations en rangée serait réalisé sur la parcelle du 251, promenade Penfield. Cette parcelle non aménagée est actuellement occupée par une aire de stationnement servant aux besoins de la caserne de pompiers adjacente.

Au nord, à l'est et au sud de l'emplacement, on retrouve des quartiers résidentiels de faible densité et, à l'ouest, un centre commercial, un parc et une caserne de pompiers.

Cette demande a été présentée en vue de permettre la construction d'une série de huit habitations en rangée de plain-pied et l'aménagement d'une aire de stationnement de surface au 251, promenade Penfield. La désignation actuelle des 231 et 251, promenade Penfield est Zone résidentielle de densité 4, sous-zone X, exception 1201 (R4X[1201]), une désignation qui ne permet que la présence d'une maison de retraite et qui limite la densité à celle observée sur l'emplacement, comme l'indique l'exception 1201. Cette demande de modification de zonage vise à permettre la création d'un complexe immobilier en tant qu'utilisation supplémentaire, à obtenir une dispense de la limite de densité et à

obtenir une dispense de l'exigence de retrait minimal de cour latérale intérieure afin de permettre un minimum de 3 mètres, au lieu des 7,5 mètres actuellement requis.

Conformément au plan conceptuel fourni, le requérant propose de réaliser l'ensemble de cet aménagement sur la parcelle du 251, promenade Penfield, avec un accès unique à l'aire de 14 places de stationnement destinées aux résidents des logements proposés et aux visiteurs. Cet ensemble d'habitations en rangée serait constitué de huit logements de plain-pied d'une chambre à coucher. Ces logements disposeraient d'entrées indépendantes surmontées de marquises intégrées offrant de l'ombre sur les porches. Une buanderie, aménagée du côté nord de l'immeuble, serait accessible depuis un trottoir extérieur. Les nouvelles allées piétonnes aménagées sur place seront intégrées et reliées à celles qui desservent déjà l'immeuble polyvalent.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **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 au 22 octobre 2020.

## **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 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**

### **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 le n° de dossier D02-02-20-0058 dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).

4. 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.
5. 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 28318  
[Kathy.rygus@ottawa.ca](mailto:Kathy.rygus@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement

