

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0036

Date: September 10, 2024

Applicant: Paul Robinson

Comments due date: October 8, 2024

Applicant E-mail:  
probinson@probinsonconsulting.com

Planner: Adrian Van Wyk

Applicant Phone Number: 613-599-9216

Ward: 15 - Kitchissippi

Owner: Farzin Fararooni and Parya Peyman

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

### Site Location

10 Garrison Street, as shown on Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to facilitate the development of a ten-unit low-rise apartment building with 668 sqm gross floor area. Six bicycle parking spaces and zero vehicle parking spaces are proposed.

### Proposal Details

The subject site is an interior lot located on the south side of Garrison Street, between Western Avenue and Carleton Avenue. The rectangular-shaped lot has approximately 15 metres frontage on Garrison Street and a lot area of 464 square metres. The site is currently zoned Residential First Density, Subzone MM (R1MM) and is occupied by a single detached dwelling and a detached garage.

The site is located on the edge of a low-rise neighbourhood, with an arterial road (Wellington Street West) to the south. Immediate south, along Wellington Street, is the Traditional Mainstreet zone, where a range of commercial and mixed-use developments are located. Immediately west is the Metro grocery store and associated surface parking, and to the east and north are low-rise residential dwellings.

The purpose of the application is to rezone the subject site from Residential First Density, Subzone MM (R1MM) to Residential Fourth Density, Subzone UC (R4UC) to accommodate the redevelopment of the site to permit a ten-unit low-rise apartment building that will be zoning compliant with the R4UC zone. Six bicycle parking spaces and waste storage are proposed in an accessory structure in the rear yard with access from the interior side yard. The rear yard is proposed to have 72 square metres of soft landscaping, and a common gym and private balconies will provide additional amenity area. No vehicular parking is proposed. The existing detached dwelling and garage are proposed to be demolished.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is November 20, 2024.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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 Land 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-24-0036 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
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.

**Adrian Van Wyk**, Development Review Planner  
Planning, Development, and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 21607  
[adrian.vanwyk@ottawa.ca](mailto:adrian.vanwyk@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0036

Date : 10 septembre 2024

Requérant : Paul Robinson

Date limite des commentaires : 8 octobre 2024

Courriel du requérant :  
probinson@probinsonconsulting.com

Urbaniste : Adrian Van Wyk

N° de tél. du requérant : 613-599-9216

Quartier : 15 - Kitchissippi

Propriétaires : Farzin Fararooni et Parya  
Peyman

Conseiller : Jeff Leiper

---

### Emplacement

10, rue Garrison, comme l'indique la carte de localisation

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble de faible hauteur de dix logements et d'une surface de plancher hors œuvre brute de 668 mètres carrés. Six places de stationnement pour vélos seraient aménagées, mais aucune pour véhicule.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé est un lot enclavé situé du côté sud de la rue Garrison, entre les avenues Western et Carleton. Ce terrain rectangulaire présente une façade d'environ 15 mètres sur la rue Garrison et couvre une superficie de 464 mètres carrés. L'emplacement est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 1, sous-zone MM (R1MM) et est occupé par une habitation isolée ainsi qu'un garage isolé.

L'emplacement se trouve sur la frange d'un secteur de faible hauteur et est longé par une artère (rue Wellington Ouest) au sud. Immédiatement au sud, le long de la rue Wellington, on retrouve une Zone de rue principale traditionnelle, où sont implantés divers commerces et aménagements polyvalents. Juste à l'ouest, on peut apercevoir une épicerie Métro et son aire de stationnement de surface. Des habitations de faible hauteur s'élèvent à l'est et au nord de l'emplacement.

La demande a pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement visé de Zone résidentielle de densité 1, sous-zone MM (R1MM) à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UC (R4UC), afin de permettre le réaménagement de l'emplacement en y construisant un immeuble de faible hauteur de dix logements, une utilisation autorisée dans la zone R4UC. Six places de stationnement et une aire de stockage des ordures seraient aménagées dans un bâtiment accessoire situé dans la cour arrière et accessible par la cour latérale intérieure. Une aire de 72 mètres carrés ferait l'objet d'un paysagement végétalisé dans la cour arrière. Un gymnase collectif et des balcons privés tiendront

lieu d'aires d'agrément supplémentaires. Aucune place de stationnement pour véhicule n'est proposée. L'habitation isolée et le garage existants seraient démolis.

## **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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 20 novembre 2024.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-24-0036 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
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.

**Evode Rwagasore**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment



Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16483  
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-24-0036	24-0917-X		<b>10 rue Garrison Street</b>
I:\CO\2024\Zoning\Garrison_10			
<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 appartient 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 - 2024 / 08 / 20		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)	

