

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

Owner: 15-19 Larch St Inc.

File N°: D07-12-22-0027 / D02-02-22-0017

Applicant: NOVATECH Engineers, Planners & Landscape Architects (c/o Jeffrey Kelly)

Comments due date: April 22, 2022

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Suite 200, Ottawa, ON

Development Review Planner: John Bernier

Applicant E-mail: j.kelly@novatech-eng.com

Ward: 14 - Somerset

Applicant Phone Number: 613-254-9643  
Ext.350

Ward Councillor: Catherine McKenney

---

### Site Location

15, 17 and 19 Larch Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a four-storey low-rise apartment building, with a total of 26 dwelling units. There will be one visitor parking space and 13 bicycle parking spaces provided.

### Proposal Details

The property has approximately 30 metres of frontage on Larch Street and is 915 square metres in size. The site is currently occupied by a two-storey residential building and a small-scale commercial shop.

The area surrounding the property is characterized by a broad mix of uses and building typologies. To the immediate east and south of the subject site along Larch Street is a mix of low-rise residential uses, garages, and surface parking spaces. Immediately west of the subject site are vacant lands planned for the Corso Italia O-Train station and the development of a high density, transit-oriented mixed use community. The Trillium Pathway can be found approximately 150 metres west. To the north of the subject site, there are a range of low-rise residential uses.

The current two-storey dwelling and metal shop will be demolished to construct the proposed four-storey apartment building with 26 dwelling units. Modifications to the current site grading, drainage and landscaping are also proposed. Residential units on the Larch Street frontage will have access to semi-private front terraces that are accessible from the street, and upper units have access to private balconies. Dwelling units facing the rear will also have access to private terraces and balconies. The apartment building is proposed to complement existing buildings adjacent to the subject site by referencing their width and scale in the façade. The materiality will compliment the existing neighbourhood context, with grey stone and red/brown brick.

A single parking space for visitors will be located at the rear of the Subject Property and screened from view of the public realm along Larch Street. A new driveway with access off Larch Street will provide access to the rear parking space. The proposed development provides five bicycle parking spaces near the main entrance along Larch Street and eight additional bicycle parking spaces in the rear yard.

### Zoning By-law Amendment

The application for a Zoning-By Law Amendment proposes to seek relief from provisions within the R4-UB zone in the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250. The purpose for this minor rezoning is to allow for an increase in the maximum permitted number of dwelling units and decrease the minimum required front yard setback, minimum required rear yard setback, minimum required rear yard area, and minimum required interior side yard setback along the west property line.

### **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 Committee, is June 9, 2022. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

### **Submission Requirements**

#### Zoning By-law Amendment

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 Land Tribunal.

### **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. D07-12-22-0027 / D02-02-22-0017 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.



**John Bernier**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate 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. 21576  
John.Bernier@ottawa.ca

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

Propriétaire : 15-19 Larch St Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D07-12-22-0027 / D02-02-22-0017

Requérant : NOVATECH Engineers, Planners & Landscape Architects (att. : Jeffrey Kelly)

Date limite des commentaires : 22 avril 2022

Adresse du requérant : 240, prom. Michael Cowpland, bureau 200, Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : j.kelly@novatech-eng.com

Quartier : 14 - Somerset

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-254-9643, poste 350

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

---

### Emplacement

15, 17 et 19, rue Larch

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et une demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur), abritant au total 26 logements. La création d'une place de stationnement pour visiteurs et de 13 places de stationnement pour vélos est prévue.

### Détails de la proposition

L'emplacement présente une façade d'environ 30 mètres sur la rue Larch et couvre une superficie de 915 mètres carrés. Il est actuellement occupé par un immeuble résidentiel de deux étages et un petit atelier commercial.

Les environs sont caractérisés par la présence d'une variété d'utilisations et de typologies de bâtiment. Immédiatement à l'est et au sud, le long de la rue Larch, on retrouve diverses habitations de faible hauteur, des garages et des aires de stationnement de surface. Des terrains vacants destinés à accueillir la station de l'O-Train Corso Italia ainsi qu'une collectivité polyvalente de densité élevée et axée sur le transport en commun s'étendent juste à l'ouest. On observe le sentier Trillium à environ 150 mètres à l'ouest. Au nord de l'emplacement, on retrouve diverses habitations de faible hauteur.

L'immeuble résidentiel de deux étages et un atelier de métallurgie seront démolis pour permettre la construction de l'immeuble résidentiel de quatre étages et de 26 logements. Des modifications au nivellement de l'emplacement, au drainage et à l'aménagement paysager sont également proposées.

Les logements donnant sur la rue Larch auront accès à des terrasses semi-privées en façade, accessibles depuis la rue, et les logements aux étages disposeront de balcons privés. Les logements donnant à l'arrière auront également accès à des terrasses et à des balcons privés. L'immeuble résidentiel viendra compléter ceux occupant l'emplacement adjacent en reproduisant leur largeur et leur échelle en façade. Les matériaux, pierre grise et brique brun-rouge, seront adaptés au contexte du secteur.

Une place de stationnement pour visiteurs sera aménagée à l'arrière de la propriété et dissimulée du domaine public longeant la rue Larch. Une nouvelle entrée privée donnera sur la rue Larch et mènera jusqu'à cette place de stationnement arrière. L'aménagement prévoit la création de cinq places de stationnement pour vélos près de l'entrée principale le long de la rue Larch et de huit autres dans la cour arrière.

### Modification du Règlement de zonage

La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet d'obtenir une dispense des dispositions du zonage R4-UB du Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. Cette modification mineure permettrait une augmentation du nombre maximal autorisé de logements et une réduction du retrait minimal requis de cour avant, du retrait minimal requis de cour arrière, de la superficie minimale requise de cour arrière et du retrait minimal requis de cour latérale intérieure le long de la limite de propriété ouest.

### **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 9 juin 2022. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

### **Exigences de soumission**

#### Modification du Règlement de zonage

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 ontarien de l'aménagement du territoire.

### **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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D07-12-22-0027 / D02-02-22-0017 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, des biens immobiliers et du développement économique

Ville d'Ottawa

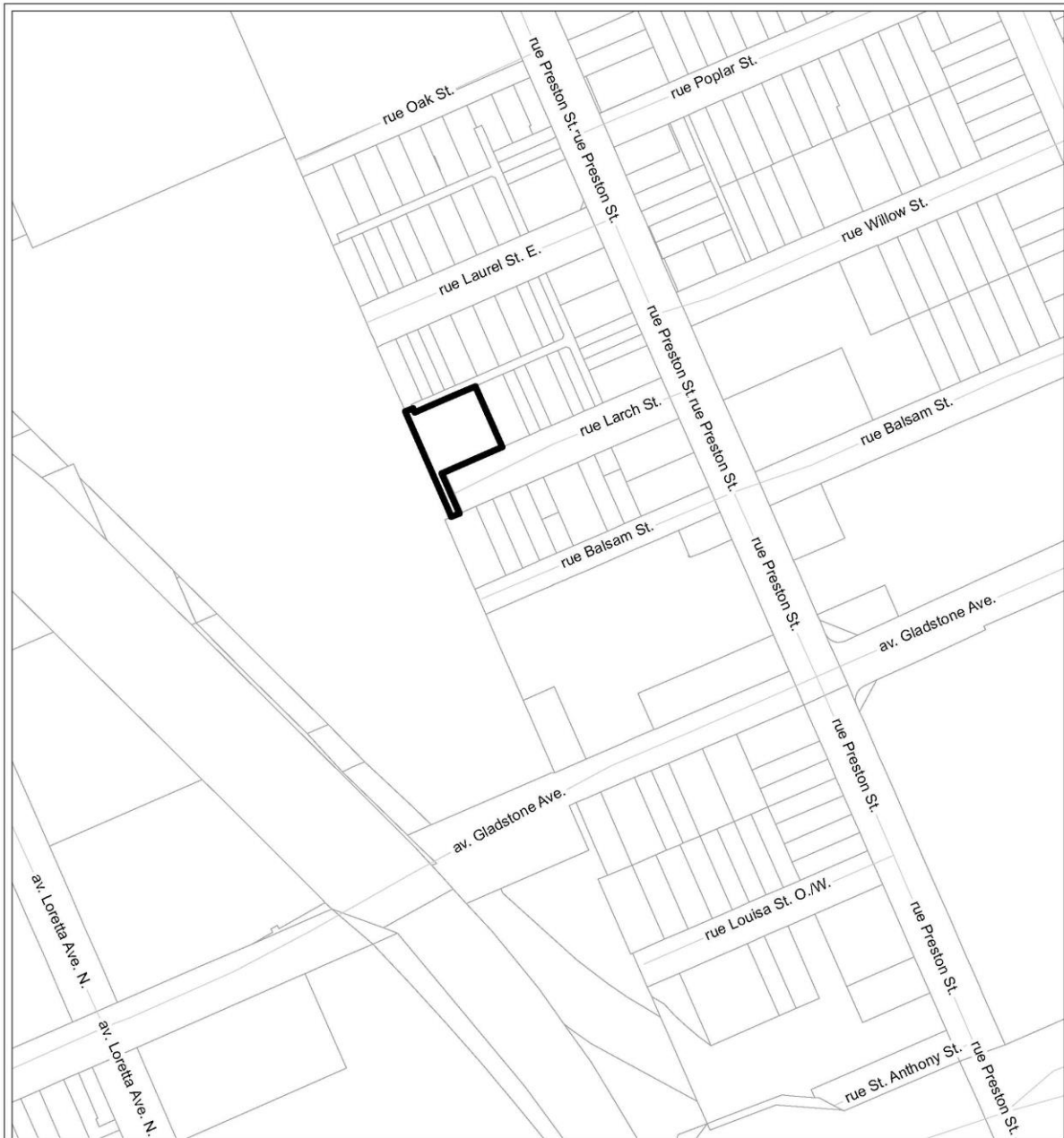
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

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 DE EMPLACEMENT</b>	
D02-02-22-0017	22-0182-X	<b>15 rue Larch Street</b>	
D07-12-22-0027			
I:\CO\2022\Zoning\Larch_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)	
<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 - 2022 / 03 / 03		NOT TO SCALE	