

Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: GSI Slough Street Properties Inc.

File N°: D01-01-22-0011; D02-02-22-0098; D07-12-22-0152

Applicant: Fotenn Planning + Design c/o Jillian Simpson

Comments due date: January 4, 2023

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON, K2P 2H7

Development Review Planner: Kersten Nitsche

Applicant E-mail: simpson@fotenn.com

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

424 Churchill Avenue North.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the demolition of a two-storey commercial building and the redevelopment of the site into an 8-storey residential apartment building containing 58 dwelling units, with three basement levels.

This application amends the Official Plan.

Proposal Details

The subject property is bounded by Danforth Avenue to the north, Churchill Avenue North to the east and Byron Avenue to the south.

The site is approximately 1,009m² in size and currently contains a two-storey commercial building with frontage along Churchill Avenue North and Byron Avenue. To the west of the site is another two-storey commercial building with access off of Danforth Avenue. A significant grade change is present on the site and between the site and the neighbouring property to the west.

Applications for an Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control have been submitted to facilitate the redevelopment of the site. An amendment to the Richmond Road/Westboro Secondary Plan is proposed to revise the maximum permitted height on the site to up to eight storeys. The subject site is currently zoned TM H(24) – Traditional Mainstreet Zone – the purpose of which is to permit a broad range of uses and foster compact, mixed-use, pedestrian-oriented development. It is proposed to be amended to permit an increased maximum building height from 24m to

27.5m, an increased maximum front yard setback of 3.4m and a minimum corner side yard setback of 1m along Byron Avenue and 0.2m along Danforth Avenue.

The proposed development includes an eight-storey residential apartment building with three basement levels. Due to the significant grade change on the site, it is intended to appear as a seven-storey building from Churchill Avenue North and Byron Avenue. Along Danforth Avenue the lower two storeys will be exposed. It has been designed to include a two-storey podium articulation with a mechanical penthouse set back to the middle of the roof. The new building will contain 58 dwelling units, including a mix of bachelor-, one-bedroom, one-bedroom + den and two-bedroom units. Building entrances will be provided on Churchill Avenue North and Byron Avenue. Basement-level parking will be accessed from Danforth Avenue. The proposed building will contain 360m² of amenity space provided in the form of private balconies, private rear yard terraces and ground-floor communal spaces. 26 residential- and 5 visitor parking spaces are proposed, as well as 50 bicycle parking spaces.

Related Planning Applications

D01-01-22-0011 – Official Plan Amendment
D02-02-22-0098 – Zoning By-law Amendment
D07-12-22-0152 – Site Plan Control

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment applications will be considered by the City’s Planning Committee, is March 6, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Official Plan and Zoning By-law Amendment applications.

Submission Requirements

Official Plan and 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.

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. D01-01-22-0011; D02-02-22-0098; D07-12-22-0152 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at **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.

Kersten Nitsche, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 29233
kersten.nitsche@ottawa.ca

Modification du Plan officiel, modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation Sommaire de la proposition

Propriétaire : GSI Slough Street Properties Inc.

N° de dossier : D01-01-22-0011; D02-02-22-0098; D07-12-22-0152

Requérant : Fotenn Planning + Design att : Jillian Simpson

Date limite des commentaires : 4 janvier 2023

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 15 - Kitchissippi

Courriel du requérant : simpson@fotenn.com

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

Emplacement du site

424, avenue Churchill Nord

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la démolition d'un bâtiment commercial de deux étages et la construction au même endroit d'un immeuble résidentiel de huit étages abritant 58 logements et assorti de trois niveaux souterrains.

Cette demande modifie le Plan officiel.

Détails de la proposition

La propriété visée est délimitée par l'avenue Danforth au nord, l'avenue Churchill Nord à l'est et l'avenue Byron au sud.

Couvrant une superficie d'environ 1 009 m², elle est occupée par un bâtiment commercial donnant sur l'avenue Churchill Nord et l'avenue Byron. Un autre bâtiment commercial, accessible par l'avenue Danforth, se trouve à l'ouest de l'emplacement. On observe un dénivellement important sur le terrain et entre ce dernier et la propriété voisine à l'ouest.

Des demandes de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont été présentées afin de permettre le réaménagement de l'emplacement. Une modification du Plan secondaire du secteur du chemin Richmond à Westboro est également proposée afin d'augmenter à huit étages la hauteur maximale autorisée sur l'emplacement, actuellement désigné TM H(24) – Zone de rue principale traditionnelle. Ce zonage permet toute une gamme d'utilisations et encourage les aménagements regroupés, polyvalents et favorables aux piétons.

La modification permettrait une augmentation de 24 m à 27,5 m de la hauteur de bâtiment maximale, un retrait de cour avant maximal de 3,4 m ainsi qu'un retrait de cour latérale d'angle minimal de 1 m face à l'avenue Byron et de 0,2 m face à l'avenue Danforth.

L'aménagement proposé consisterait à construire un immeuble résidentiel de huit étages, assorti de trois niveaux souterrains. Compte tenu du dénivellement important observé sur l'emplacement, l'immeuble présenterait une hauteur de sept étages sur l'avenue Churchill Nord et l'avenue Byron. Le long de l'avenue Danforth, les deux étages inférieurs seront exposés. L'immeuble a été conçu de manière à intégrer un socle de deux étages et une cabine de machinerie, en retrait jusqu'au milieu du toit. Le nouvel immeuble abritera 58 logements, c'est-à-dire des studios et des appartements d'une chambre à coucher, d'une chambre à coucher avec coin-détente et de deux chambres à coucher. Les entrées de l'immeuble donneront sur l'avenue Churchill Nord et sur l'avenue Byron. L'aire de stationnement souterraine sera accessible depuis l'avenue Danforth. L'immeuble comprendra 360 m² d'aires d'agrément, proposées sous la forme de balcons privés, de terrasses arrière privées et de locaux communautaires au rez-de-chaussée. Il est prévu d'aménager 26 places de stationnement pour les résidents et cinq pour les visiteurs, ainsi que 50 places de stationnement pour vélos.

Demandes d'aménagement connexes

D01-01-22-0011 – modification du Plan officiel
D02-02-22-0098 – modification du Règlement de zonage
D07-12-22-0152 – réglementation du plan d'implantation

Modifications aux chaussées

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 6 mars 2023. 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 Plan officiel et 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.

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 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 D01-01-22-0011; D02-02-22-0098; D07-12-22-0152 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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**.
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^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27629

jean-charles.renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-22-0098 D07-12-22-0152 D01-01-22-0011		22-1165-D	
I:\CO\2022\ZKP\Churchill_424			
<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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 12 / 05		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)	
		424 av. Churchill Avenue N.	
		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

