

Site Plan Control Proposal Summary Manager Approval, Public Consultation

File Number: D07-12-18-0054

Date: May 2, 2018

Applicant: Jacques Hamel

Comments due date: May 30, 2018

Planner: Robert Sandercott

Email: jacques@hdandp.ca

Ward: 12

Phone: 613-232-9081

Councillor: Mathieu Fleury

Owner: Nizar Salem

Site Location:

368 Chapel Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to renovate the existing two-storey dwelling and permit the construction of an addition to create a three-storey, seven-unit low-rise apartment building.

Proposal Details

The subject site is located in Sandy Hill, situated between Osgoode Street to the north and Somerset Street East to the south.

The subject property has a site area of 378.7 sq. m, with 10.8 m of frontage along Chapel Street. The development aims to maintain the façade and location of the existing dwelling's front wall. A porch is designed to project into the front yard of the building, and an accessibility ramp will provide access to the porch and front entrance. The proposed ramp will be placed towards the southern side yard, along with a walkway that will extend from both interior side yards into the rear yard.

The three-storey apartment building will have a maximum height of 10.71 m, staying consistent with adjacent properties. Both front and rear elevations of the building will have balconies, providing five of the seven units with a private amenity space. Windows will be present on all sides of the building, and a red brick building façade will be incorporated to maintain the visual character of the street.

The rear yard of the proposed development will provide 105.3 sq. m of communal amenity area in the form of open greenspace. The property has a mix of hard and soft landscaping, including plants and shrubs that will outline the front of the apartment building. One street tree is also proposed adjacent to the sidewalk in front of the proposed development. The proposed number of vehicular parking spaces is zero, with six bicycle parking spaces provided on the basement level. A garbage collection zone will also be located at the basement level to the rear of the development.

Related Planning Applications

A minor variance application (D08-02-17/A-00016) was filed with the Committee of Adjustment in February 2017. The Committee of Adjustment's decision was appealed to the Ontario Municipal Board as of August 24, 2017, who approved the application. The following requests for relief have been authorized:

- A lot width of 10.1 m, where a minimum lot width of 15 m was previously required
- A lot area of 378.7 sq. m, where a minimum area of 450 sq. m is normally required
- A northern interior side yard setback of 0.06 m for the first 15.05 m from the front lot line, then 1.2 m to a lot depth of 26.32 m, where a minimum interior side yard setback of 1.5 m for the first 21m from the front lot line followed by 6m is normally required
- A southern interior side yard setback of 1.5 m for developments farther than 21 m from the front lot line, where a minimum interior side yard setback of 1.5 m for the first 21m from the front lot line followed by 6m is normally required

Roadway Modifications

N/A.

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is **June 30, 2018**.

How to Provide Comments:

For additional information or to provide your comments contact:

Robert Sandercott
Planner
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 14270
Fax No.: 613-560-6006
robert.sandercott@ottawa.ca

*Please provide comments by **May 30, 2018**

Sommaire de la proposition de réglementation du plan d'implantation Approbation du directeur, Consultation du public

N° de dossier : D07-12-18-0054

Date : 2 mai 2018

Date limite des commentaires : 30 mai 2018

Requérant : Jacques Hamel

Urbaniste : Robert Sandercott

Quartier : 12

Courriel : jacques@hdandp.ca

Conseiller : Mathieu Fleury

Téléphone : 613-232-9081

Propriétaire : Nizar Salem

Emplacement

368, rue Chapel

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation en vue de la rénovation de la maison de deux étages existante et de la construction d'un rajout visant à créer un immeuble résidentiel de trois étages abritant sept appartements.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé dans la Côte-de-Sable entre la rue Osgoode au nord et la rue Somerset Est au sud.

Le bien-fonds en question occupe 378,7 m² et a une façade de 10,8 m sur la rue Chapel. La proposition vise à garder la façade et l'emplacement du mur avant de la maison existante. Un porche en saillie dans la cour avant et une rampe d'accès au porche avant et à l'entrée principale sont prévus. La rampe proposée occupera la cour latérale sud tout comme un sentier qui rejoindra les deux cours latérales et s'étendra jusque dans la cour arrière.

L'immeuble résidentiel de trois étages aura une hauteur maximale de 10,71 m, cohérente avec celle des propriétés contiguës. Autant en façade avant qu'en façade arrière des balcons sont prévus, fournissant ainsi une aire d'agrément privée à cinq des sept unités. Des fenêtres seront présentes tout autour du bâtiment et une façade en brique rouge complètera le caractère visuel de la rue.

Dans la cour arrière de l'aménagement proposé les résidents bénéficieront d'une aire d'agrément commune de 105,3 m², qui consistera en un espace vert. L'aménagement paysager sera composé autant de matériaux inertes que d'espèces vivantes, notamment des plantes et des arbustes qui souligneront les contours de l'avant du bâtiment résidentiel. Un arbre de rue est proposé près du trottoir devant l'aménagement en question. Aucune place de stationnement pour véhicules n'est prévue, tandis qu'il sera possible de ranger six vélos au sous-sol. Au niveau du sous-sol une aire de collecte des déchets est prévue à l'arrière de l'aménagement.

Demandes connexes

Une demande de dérogations mineures a été présentée au Comité de dérogation en février 2017 (dossier D08-02-17/A-00016). La décision du comité a été portée en appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario le 24 août 2017 qui a approuvé la demande. Les dispenses suivantes ont été accordées :

- Une largeur de lot de 10,1 m, alors qu'une largeur minimale de 15 m est requise
- Une superficie de lot de 378,7 m², alors qu'une superficie minimale de 450 m² est requise
- Un retrait de cour latérale intérieure nord de 0,06 m pour les premiers 15,05 m depuis la limite de lot avant, puis de 1,2 m pour les 26,32 m subséquents, alors qu'un retrait minimal de 1,5 m est requis pour les premiers 21 m depuis la limite de lot avant et de 6 m pour le reste
- Un retrait de cour latérale sud de 1,5 m pour la partie de l'aménagement à plus de 21 m de la limite de lot avant, alors qu'un retrait minimal de 1,5 m est requis pour les premiers 21 m depuis la limite de lot avant et de 6 m pour le reste.

Modifications à la chaussée

S.O.

Échéancier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date à laquelle une décision sera rendue par la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique en vertu d'une délégation de pouvoirs est fixée au **30 juin 2018**.

Commentaires

Pour obtenir plus de précisions ou présenter vos commentaires veuillez communiquer avec :

Robert Sandercott
Urbaniste
Examen des projets d'aménagement, Centre
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 14270
Télécopieur : 613-560-6006
robert.sandercott@ottawa.ca

*Veuillez présenter vos commentaires d'ici le **30 mai 2018**



LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
 SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

D07-12-18-0054

18-0475-A

I:\CO\2018\Site\Chapel368

©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

©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

REVISION / RÉVISION - 2018 / 04 / 16



368 rue Chapel Street



NOT TO SCALE