

Zoning By-law Amendment & Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 27 O'Meara Holdings Inc.

File N°: D02-02-19-0131 / D07-12-19-0179

Applicant: Olivia Gauthier (2B Developments)

Comments due date: December 27, 2019

Applicant Address: 124 Spadina Avenue, Ottawa

Development Review Planner: Jean-Charles Renaud

Applicant E-mail: olivia@2bdevelopments.ca

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-296-3436

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

27 O'Meara Street, as shown in Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Zoning By-Law Amendment and Site Plan Control to permit the construction of a four (4) storey, eight (8) unit apartment dwelling that includes two (2) accessible units, below-grade communal storage, zero (0) vehicular parking spaces, and fourteen (14) bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject site is located in the Mechanicsville neighbourhood of Kitchissippi Ward. Specifically, it is located along the north side of O'Meara Street in the block between Garland Street to the west and Hilda Street to the east. The property is proximal to numerous community spaces and the Bayview Light Rail Transit Station. The surrounding area primarily consists of low-rise residential buildings of varying types and heights.

The site has approximately 12 metres of frontage along O'Meara Street, a lot depth of approximately 38 meters, and a total lot area of approximately 464 square metres. The subject site was previously occupied by a single-detached dwelling and an accessory building; both masses were demolished in the summer of 2019.

The applicant is proposing to construct a 4-storey, 8-unit residential apartment building with 0 vehicular parking spaces, 14 covered bicycle parking spaces, 105 square metres of rear-yard communal amenity space, communal storage in the basement, and rear-yard covered garbage storage.

The subject property is currently zoned Residential Fourth Density, Subzone H (R4H). This zone permits a broad mix of residential uses that range from detached dwellings to low-rise apartment buildings. The applicant is seeking relief from the following zoning performance items:

- To permit a total of 8-residential-units in a low-rise apartment building, whereas the Zoning By-Law permits a maximum 4-units for an "apartment, low-rise" use;

- To permit a reduced east interior side yard setback of 1.5 metres beyond the first 21 metres, whereas the Zoning By-law requires an interior side yard setback of 6 metres beyond the first 21 metres;
- To permit a reduced west interior side yard setback of 3.25 metres beyond the first 21 metres, whereas the Zoning By-law requires an interior side yard setback of 6 metres beyond the first 21 metres; and
- To permit a reduced total area of required communal amenity space in the rear-yard of 105 square metres, whereas the Zoning-By Law requires 120 square metres.

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 in February 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. D02-02-19-0131 / D07-12-19-0179 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at 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.

Jean-Charles Renaud, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1



Tel.: 613-580-2424, ext. 27629
Fax: 613-560-6006
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 27 O'Meara Holdings Inc.

N° de dossier : D02-02-19-0131/D07-12-19-0179

Requérant : Olivia Gauthier (2B Developments)

Date limite des commentaires : 27 décembre 2019

Adresse du requérant : 124, rue Spadina, Ottawa

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : olivia@2bdevelopments.ca

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

N° de tél. du requérant : 613-296-3436

Emplacement

27, rue O'Meara, tel qu'indiqué au plan d'emplacement.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour permettre la construction d'un immeuble d'habitation de quatre (4) étages et de huit (8) unités comprenant deux (2) logements accessibles, un espace de rangement commun au sous-sol, zéro (0) place de stationnement pour véhicules et quatorze (14) places pour vélos.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé dans le secteur Mechanicsville du quartier Kitchissippi Ward. Plus précisément, il est situé le long du côté nord de la rue O'Meara dans l'îlot entre la rue Garland à l'ouest et la rue Hilda à l'est. La propriété est située à proximité de nombreux espaces communautaires et de la station de train léger sur rail Bayview. Les environs se composent principalement d'immeubles d'habitation de faible hauteur et de types et de hauteurs variables.

L'emplacement a environ 12 mètres de façade le long de la rue O'Meara, une profondeur d'environ 38 mètres et une superficie totale d'environ 464 mètres carrés. Une maison individuelle isolée et un bâtiment accessoire se trouvaient auparavant à cet endroit; les deux constructions ont été démolies à l'été 2019.

Le requérant propose de construire un immeuble d'habitation de quatre (4) étages et de huit (8) unités sans aucune (0) place de stationnement pour véhicules, 14 places pour vélos, 105 mètres carrés d'aire d'agrément commune dans la cour arrière, un espace de rangement commun au sous-sol et un abri à déchets couvert dans la cour arrière.

Le zonage actuel de la propriété en question est (), Zone résidentielle de densité 4, sous-zone H. Cette zone permet un large éventail d'utilisations résidentielles allant des maisons isolées aux immeubles d'habitation de faible hauteur. Le requérant cherche à obtenir une dispense pour les éléments de zonage suivants :

- Permettre un total de 8 logements dans un immeuble d'habitation de faible hauteur, alors que le Règlement de zonage permet un maximum de 4 logements pour une utilisation « appartement, immeuble de faible hauteur »;
- Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure est à 1,5 mètre au-delà des 21 premiers mètres, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour latérale intérieure de 6 mètres au-delà des 21 premiers mètres;
- Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure ouest à 3,5 mètres au-delà des 21 premiers mètres, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour latérale intérieure de 6 mètres au-delà des 21 premiers mètres et
- Permettre la réduction de la superficie totale de l'aire d'agrément commune requise dans la cour arrière à 105 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige 120 mètres carrés.

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 d'urbanisme de la Ville, est fixée au février 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 avant 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.

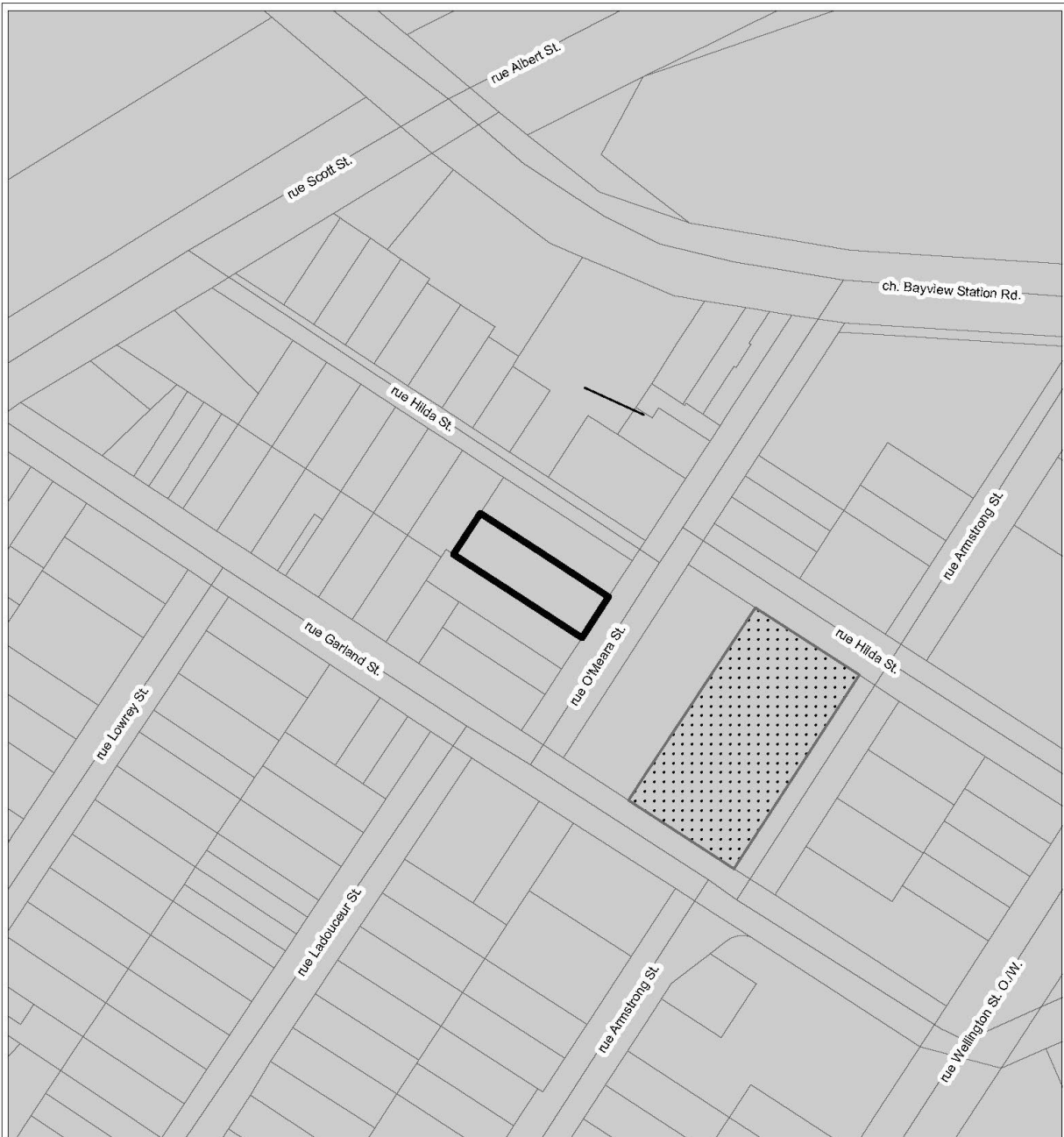
Restez informé et participez

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 les numéros de dossier D02-02-19-0131/D07-12-19-0179 dans la ligne objet.
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, de l'infrastructure et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27629
Télécopieur : 613-560-6006
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-19-0131 D07-12-19-0179	19-1321-b		
I:\CO\2019\Zoning\O'Meara_27			
<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. ©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 - 2019 /11 /21		27 rue O'Meara Street Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	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)
			NOT TO SCALE