

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 2767807 Ontario Inc.

File N°: D02-02-21-0031

Applicant: Wissam Elias

Comments due date: June 1, 2021

Applicant Address: 204 Borealis Crescent

Development Review Planner: Simon M. Deiacco, MCIP, RPP

Ottawa, ON K1K 4V1

Ward: 12- Rideau-Vanier

Applicant E-mail: [wissamelias@gmail.com](mailto:wissamelias@gmail.com)

Ward Councillor: Mathieu Fleury

Applicant Phone Number: 613-762-7800

---

### Site Location

65 Stewart Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to amend the current zoning provisions. The application, if approved would facilitate the construction of a new addition to the existing residential building that would create a new low-rise apartment building. The existing heritage dwelling would be integrated into the new building.

### Proposal Details

The subject property is located on the north side of Stewart Street between King Edward Avenue and Cumberland Street. The parcel is 612 square metres in size with 20 metres of frontage along Stewart Street. An existing three metre easement is in place along the northern and western property limits in favor of the abutting properties. There is an existing home on the subject site that is designated under Parts IV and V of the *Ontario Heritage Act* known as the Jarvis house.

The subject property is located within the Central Area designation of the City of Ottawa Official Plan. The property is also within the Low-profile Residential Area of the Central Area Secondary Plan, and is located within the Sandy Hill West Heritage Conservation District Plan. The zoning of the property is R4UD S70 (Residential Fourth Density Zone, Subzone UD, Schedule 70). The zone permits the proposed use of a low-rise apartment building however site-specific amendments are proposed to address height, the Heritage Overlay, landscaping and yard requirements.

This application proposes to construct a three-storey addition to the existing dwelling on site. The addition would form and create a new a low-rise apartment. The additions are proposed to the rear and side of the existing building. Non-original additions, and the detached garage at the rear of the property will be removed however the majority of the existing dwelling, façade and front yard

landscaping will be maintained, with the exception of minor work to reconstruct a portion of the existing front porch.

The new development will contain 12 dwelling units and supporting uses such as internal bicycle parking, storage lockers, tenant laundry facilities, and waste storage. Nine bicycle parking spaces are provided in a secure area on the ground floor level and at-grade. No parking is provided on the property however and the existing right-of-way will be retained for use by abutting properties.

## Related Planning Applications

Site Plan Control application D07-12-21-0048.

## 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 August 26, 2021. 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 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. **D02-02-21-0031 & D07-12-21-0048** in the subject line.
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](http://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.



**Simon M. Deiaco, MCIP, RPP**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure 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. 15641  
Fax: 613-560-6006  
Simon.Deiaco@ottawa.ca

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

Propriétaire : 2767807 Ontario Inc.

N° de dossier : D02-02-21-0031

Requérant : Wissam Elias

Date limite des commentaires : 1<sup>er</sup> juin 2021

Adresse du requérant : 204, croissant Borealis  
Ottawa (Ontario) K1K 4V1

Urbaniste : Simon M. Deiacco, MICU, RPP  
Quartier : 12- Rideau-Vanier

Courriel du requérant : wissamelias@gmail.com

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

N° de tél. du requérant : 613-762-7800

---

### Emplacement du site

65, rue Stewart

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage touchant les dispositions de zonage actuelles. La demande, si elle est approuvée, permettra la construction d'une annexe à l'immeuble résidentiel et créerait ainsi un nouvel immeuble résidentiel de faible hauteur. L'habitation patrimoniale existante serait intégrée dans le nouvel immeuble.

### Détails de la proposition

La propriété visée se trouve du côté nord de la rue Stewart, entre l'avenue King Edward et la rue Cumberland. Cette parcelle de 612 mètres carrés présente une façade de 20 mètres sur la rue Stewart. Une servitude de trois mètres est appliquée sur les limites de propriété nord et ouest, au bénéfice des propriétés contiguës. L'emplacement est occupé par une résidence, la maison Jarvis, désignée en vertu des parties IV et V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

La propriété visée est située dans le secteur central selon le Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Elle se trouve également dans le secteur résidentiel à profil bas du Plan secondaire de l'Aire centrale, ainsi que dans le Plan du district de conservation du patrimoine de Côte-de-Sable. La propriété est désignée R4UD S70 (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, annexe 70). Ce zonage permet l'utilisation proposée d'immeuble résidentiel de faible hauteur, mais des modifications propres à l'emplacement sont proposées afin de tenir compte du secteur désigné à valeur patrimoniale et des exigences de hauteur, d'aménagement paysager et de cour.

Cette demande consiste à construire une annexe de trois étages à l'immeuble résidentiel existant. Cette annexe abriterait un nouvel immeuble résidentiel de faible hauteur. Des ajouts sont ainsi proposés à l'arrière et sur le côté de l'immeuble existant. Les ajouts qui ne sont pas d'origine ainsi que le garage isolé à l'arrière de la propriété seront enlevés, mais la plus grande partie de l'immeuble existant ainsi que sa façade et l'aménagement paysager en cour avant seront conservés, à l'exception de travaux mineurs de reconstruction d'une partie du porche avant.

Le nouvel aménagement abritera 12 logements et leurs utilisations connexes, comme une aire interne de stationnement pour vélos, des casiers, une buanderie pour les locataires et une aire de stockage des ordures. Neuf places de stationnement pour vélos sont prévues dans un local sécurisé du rez-de-chaussée et au niveau du sol. Aucune place de stationnement pour véhicule n'est toutefois prévue et l'emprise existante sera conservée au bénéfice des propriétés contiguës.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Demande de réglementation du plan d'implantation D07-12-21-0048 et demande en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au le 26 août 2021. Une décision relative à la demande de réglementation du plan d'implantation suivra les délibérations du Comité de l'urbanisme et du Conseil sur la demande de modification du Règlement de zonage.

## **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 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 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**

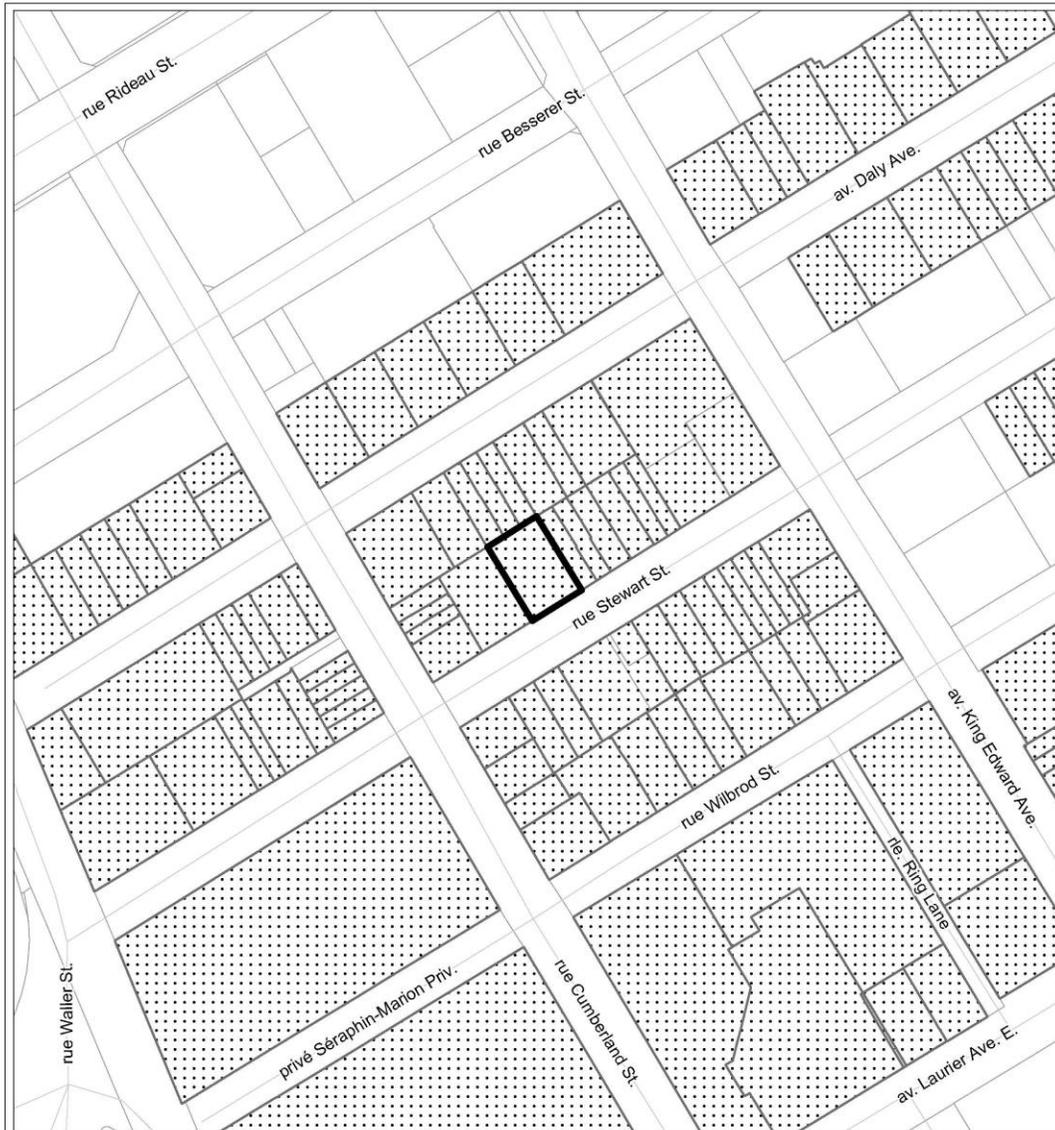
### **Restez informé et participez**

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 n<sup>os</sup> de dossier **D02-02-21-0031** et **D07-12-21-0048** dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.

3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Simon M. Deiaco, MICU, RPP**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 15641  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Simon.Deiaco@ottawa.ca](mailto:Simon.Deiaco@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>	
D02-02-21-0031	21-0674-J	<b>65 rue Stewart Street</b>	
D07-12-21-0048		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
I:\CO\2021\Zoning\Stewart_65		<p>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)</p>	
<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 - 2021 / 04 / 22			

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

