

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

Owner: Ernesto Guerra, Pino Guerra,  
Rosangela Guerra, Marilena Guerra

File N°: D02-02-21-0049 / D07-12-21-0076

Applicant: Fotenn Planning + Design (attn:  
Kersten Nitsche)

Comments due date: July 16, 2021

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

Development Review Planner: Andrew McCreight

Ward: Ward 14 - Somerset

Applicant E-mail: nitsche@fotenn.com

Ward Councillor: Catherine McKenney

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext  
291

---

### Site Location

142, 144 and 148 Nepean Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop a surface parking lot with 30 parking spaces.

### Proposal Details

The subject site is comprised of three properties – 142, 144, and 148 Nepean Street – and is located West of the Nepean Street and O'Connor Street intersection. The subject site has a frontage of 30 metres along Nepean Street and lot area of 913 square metres.

The subject site is presently occupied by a low-rise apartment building at 142 Nepean Street, proposed for demolition. Two former residential properties at 144 and 148 Nepean Street have since been demolished and are currently vacant.

The immediate property to the east of the subject site is 190 O'Connor Street, an 11-storey office building. Further east across O'Connor Street at 108 Nepean Street is a parking lot that presently services 190 O'Connor Street. This existing surface parking lot provides parking for 44 vehicles and is accessed from O'Connor Street. Buildings to the west and south include several high-rise residential buildings with adjacent parking lots. Immediately North is a surface parking lot. Aside from this property, the block is dominated by midrise apartments.

The proposed development on the subject site is a surface parking lot to serve the existing office building at 190 O'Connor Street. The parking lot will provide parking for 30 vehicles, which represents a reduction of 14 spaces from the current parking lot, which is located at 108 Nepean Street. Landscape buffers are proposed be provided along the east side of the parking lot as well within the interior. Landscaping within

the Nepean Street right-of-way will be maintained between the property line and the edge of the existing sidewalk.

The parking lot will be divided into two sections with ingress to the site on the western section, and egress to the east. The east side of the lot, comprising roughly two thirds of the property area will contain 20 stalls oriented perpendicular to the drive aisle. The private approach to this section of the parking lot will be 6.7 metres wide and will act as both an entrance and exit from the parking lot. The area to the west comprises 10 stalls, which are oriented as parallel and angled parking spaces from the one-way drive aisle on this portion of the site.

The Zoning By-law Amendment application was submitted seeking relief on reduced parking associated with an office from 43 spaces to 30 spaces, reducing loading area from 1 spaces to zero, and reductions in landscape buffers and area for a parking lot. Additional provisions may be determined through application review.

*Note: this application is related to Rezoning ([D02-02-21-0042](#)) at 108 Nepean and Part of 257 Lisgar as it serves as the current parking for 190 O'Connor but is proposed for redevelopment of 27-storey building.*

## **Related Planning Applications**

Demolition Control – 142 Nepean – D07-05-21-0004

Site Plan Control – 142, 144 and 148 Neapean – D07-12-21-0076

Zoning By-law Amendment – 108 Nepean / 257 Lisgar – D02-02-21-0042

## **Timelines and Approval Authority**

The target date the Zoning By-Law Amendment application will be considered by the City's Planning Committee, is September 9, 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. D02-02-21-0049 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.

**Andrew McCreight**, 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. 22568  
Fax: 613-560-6006  
[Andrew.McCreight@ottawa.ca](mailto:Andrew.McCreight@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Ernesto Guerra, Pino Guerra, Rosangela Guerra, Marilena Guerra

N° de dossier : D02-02-21-0049 / D07-12-21-0076

Requérant : Fotenn Planning + Design (att. : Kersten Nitsche)

Date limite des commentaires : 16 juillet 2021

Urbaniste : Andrew McCreight

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 100, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Quartier : 14 – Somerset

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

Courriel du requérant : nitsche@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 291

---

### Emplacement

142, 144 et 148, rue Nepean

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre l'aménagement d'une aire de stationnement de surface comprenant 30 places de stationnement.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé est composé de trois propriétés, les 142, 144 et 148, rue Nepean, et se trouve à l'ouest de l'intersection des rues Nepean et O'Connor. Présentant une façade de 30 mètres sur la rue Nepean, il couvre une superficie de 913 mètres carrés.

Il est actuellement occupé par un immeuble résidentiel de faible hauteur, au 142, rue Nepean, qui serait démoli. Deux résidences, situées aux 144 et 148, rue Nepean, ont déjà été démolies et sont présentement inoccupées.

La propriété située juste à l'est de l'emplacement visé, le 190, rue O'Connor, est occupée par un immeuble de bureaux de 11 étages. Plus à l'est, de l'autre côté de la rue O'Connor (108, rue Nepean), on retrouve une aire de stationnement desservant actuellement le 190, rue O'Connor. Cette aire de stationnement de surface, d'une capacité de 44 véhicules, est accessible depuis la rue O'Connor. On compte parmi les bâtiments à l'ouest et au sud plusieurs immeubles résidentiels de grande hauteur disposant d'aires de stationnement adjacentes. Directement au nord, on retrouve une aire de stationnement de surface. Outre cette propriété, l'îlot est essentiellement occupé par des immeubles résidentiels de hauteur moyenne.

Le projet consisterait à créer une aire de stationnement de surface desservant l'immeuble de bureaux situé au 190, rue O'Connor. Cette aire de stationnement aurait une capacité de 30 véhicules, soit 14 de moins que l'aire de stationnement actuellement située au 108, rue Nepean. Des zones tampons paysagées seraient aménagées du côté est de l'aire de stationnement et à l'intérieur. L'aménagement paysager dans l'emprise de la rue Nepean sera conservé entre la limite de propriété et la bordure du trottoir existant.

L'aire de stationnement sera divisée en deux sections; l'entrée serait située dans la section à l'ouest et la sortie dans celle à l'est. La section est du lot, représentant à peu près les deux tiers de la superficie de la propriété, contiendrait 20 places de stationnement perpendiculaires à l'allée de circulation. L'entrée de cour privée de cette section de l'aire de stationnement aurait une largeur de 6,7 mètres et servirait à la fois d'entrée et de sortie. La section ouest comprendrait 10 places de stationnement en épi et en file par rapport à l'allée de circulation à sens unique traversant cette partie de l'emplacement.

La demande de modification au Règlement de zonage a été soumise afin d'obtenir une dispense relative au nombre de places de stationnement associées à un bureau, en réduisant le nombre de 43 places à 30 places, en réduisant la zone de chargement de 1 place à zéro place et en réduisant les zones tampons paysagées et l'aire du terrain de stationnement. D'autres dispositions pourraient être déterminées dans le cadre de l'examen de la demande.

*Nota : Cette demande est liée à la modification du zonage ([D02-02-21-0042](#)) au 108, rue Nepean et une partie du 257, rue Lisgar, puisque la propriété sert de terrain de stationnement actuel pour le 190, rue O'Connor, et qu'elle fait l'objet d'une proposition de projet d'aménagement d'un immeuble de 27 étages.*

## **Demandes d'aménagement connexes**

Demande de démolition – 142, rue Nepean – D07-05-21-0004

Réglementation du plan d'implantation – 142, 144 et 148, rue Nepean – D07-12-21-0076

Modification du Règlement de zonage – 108, rue Nepean / 257, rue Lisgar – D02-02-21-0042

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

La date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 9 septembre 2021. 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 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 le n° de dossier D02-02-21-0049 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.

**Andrew McCreight**, 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

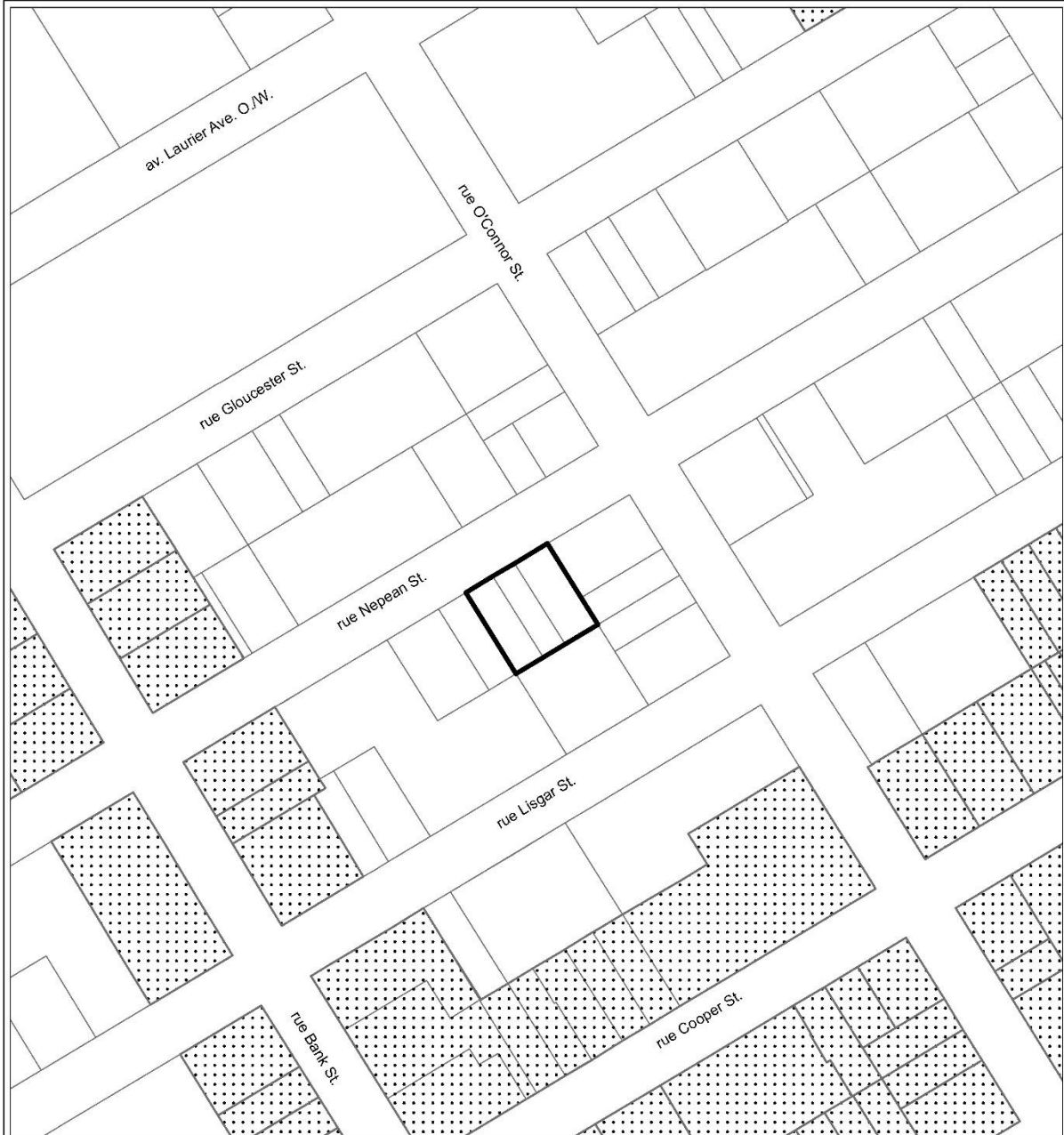
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Téléphone : 613-580-2424, poste 22568

Télécopieur : 613-560-6006

[Andrew.McCreight@ottawa.ca](mailto:Andrew.McCreight@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
B37-02-21-0049 B37-12-21-0078	21-0875-Y	<b>142, 144, 148 rue Nepean Street</b>	
I:\CO\2021\Zoning\Nepean142		<b>Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)</b>	
©Parcel data is owned by Toranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.		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)	
©Les données de parcelles appartiennent à Toranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE		NOT TO SCALE	
REVISION / RÉVISION - 2021 / 06 / 09			