

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Claridge Homes (100 Gloucester) Inc.

File N°: D02-02-23-0013 and D07-12-23-0021

Applicant: Vincent Denomme (Claridge Homes)

Comments due date: May 23, 2023

Applicant Address: 505 Preston Street, Ottawa,
ON K1S 4N7

Development Review Planner: Eric Forhan

Applicant E-mail:
vincent.denomme@claridgehomes.com

Ward: Ward 14 - Somerset

Ward Councillor: Ariel Troster

Applicant Phone Number: 613-233-6030

Site Location

100 and 84 Gloucester Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the redevelopment of the subject property for a 27-storey mixed-use building, consisting of retail space, 315 dwelling units, 315 enclosed bicycle parking spaces and 98 underground parking spaces.

Proposal Details

The subject lands are located in the north end of Centretown on the south side of Gloucester Street, between Metcalfe Street to the east and O'Connor Street to the west. The subject lands abuts existing high-rise buildings to the east, southeast and southwest.

The subject lands consist of two (2) rectangular shaped parcels, which, together, have approximately 61 metres of frontage along Gloucester Street, with a lot depth of approximately 31 metres. The total lot area is approximately 1,838 square metres (sqm.). The subject property is currently occupied by an existing commercial building, with offices and an at-grade café, as well as a surface parking lot and an existing in-ground pool in the rear yard.

The area surrounding the subject lands is considered to be diverse in terms of land use and built-form, existing and planned. The neighbourhood to the north represents the downtown core, a historically commercial area that is characterized by taller buildings and a range of residential, office, service, retail and other commercial uses. The area to the east, and west of Elgin Street, consists of recently constructed residential high-rise buildings and more office buildings. The areas to the south and to the west are predominantly residential with surfacing parking lots and some historic buildings used for a variety of uses. The surrounding areas also consist of institutional uses, parks and major neighbourhood amenities. The subject lands benefit from proximity to bus transit stops on nearby streets as well as the cycling infrastructure along O'Connor Street, all of which provide critical

connections to the broader transportation network. The subject lands are within a 500 m walking distance from the nearest O-Train station (Parliament).

The purpose of this Zoning By-Law Amendment and Site Plan Control application is to permit the redevelopment of the subject lands for a 27-storey residential building, consisting of 144 sqm. of retail space, 315 dwelling units, 315 enclosed bicycle parking spaces and 98 parking spaces contained within three levels of underground parking. The 27-storey tower has floor plates that are approximately 750 sqm. in size and sits on top of a varied podium structure between 5 and 6 storeys. There are a mix of units proposed: 24 studio dwellings, 186 one-bedroom dwellings and 105 two-bedroom dwellings. The building entrance and underground parking entrances are proposed to be accessed from Gloucester Street. All waste, storage, loading and parking are internalized within the underground parking garage. The proposed development provides active entrances along Gloucester Street and exceeds the minimum zoning requirements for landscaped area and amenity space. A total of 1,761 sqm. of amenity space is included throughout the building including on the ground floor, at-grade in the rear-yard, private balconies, and rooftop amenity areas.

This Zoning By-law Amendment application proposes to rezone the subject lands from “Residential Fifth Density Zone, Subzone ‘B’, Urban Exception 482, Floor Space Index 3.0 [R5B (482) F(3.0)]” to “Residential Fifth Density Zone, Subzone ‘B’, Urban Exception XXXX [R5B(XXXX)]” in order to allow for the proposed development. The rezoning request maintains the Residential Fifth Density, Subzone ‘B’ (R5B) Zoning of the subject lands, but introduces the site-specific provisions to allow for the proposed development:

- No maximum floor space index ratio, whereas a maximum floor space index ratio of 3.0 is required.
- A maximum building height of 27 storeys (84.85 metres), whereas there is no maximum building height.
- A minimum front yard setback (Gloucester Street) of 0 metres, whereas a front yard setback of 3.0 metres is required.
- A minimum interior side yard setback of 0 metres from the west side lot line, whereas a setback of 1.5 metres is required for any part of the building within the first 21 metres of the front lot line and a setback of 6 metres is required for any part of the building beyond 21 metres of the front lot line.
- A minimum required parking total of 68 residential parking spaces, whereas 152 residential parking spaces are required.
- Remove restrictions for permitted commercial uses (personal service business and retail uses) imposed by the current zoning and permit additional commercial uses.
- Increase the maximum floor area for a convenience store, from 75 sqm. to 120 sqm.

The proposal aims to comply with all other remaining zoning provisions of Zoning By-Law 2008-250.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

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 and Housing Committee, is July 5, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing 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 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. D02-02-23-0013 and D07-12-23-0021 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. 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.



Eric Forhan, 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. 21891
eric.forhan@ottawa.ca

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

Propriétaire : Claridge Homes (100 Gloucester) Inc.

N^{os} de dossier : D02-02-23-0013 et D07-12-23-0021

Requérant : Vincent Denomme (Claridge Homes)

Date limite des commentaires : 23 mai 2023

Urbaniste : Eric Forhan

Adresse du requérant : 505, rue Preston, Ottawa (Ontario) K1S 4N7

Quartier : 14 – Somerset

Conseillère du quartier : Ariel Troster

Courriel du requérant :
vincent.denomme@claridgehomes.com

N^o de tél. du requérant : 613-233-6030

Emplacement

100 et 84, rue Gloucester

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction sur la propriété visée d'un immeuble polyvalent de 27 étages, abritant un local de vente au détail, 315 logements, 315 places de stationnement fermées pour vélos et 98 places de stationnement souterraines pour véhicules.

Détails de la proposition

Les terrains en question se trouvent à l'extrémité nord du centre-ville, du côté sud de la rue Gloucester, entre les rues Metcalfe à l'est et O'Connor à l'ouest. Ils sont contigus à des immeubles de grande hauteur à l'est, au sud-est et au sud-ouest.

Il s'agit de deux (2) parcelles rectangulaires présentant collectivement une façade d'environ 61 mètres sur la rue Gloucester, pour une profondeur d'environ 31 mètres et une superficie totale d'environ 1 838 mètres carrés (m²). L'emplacement est actuellement occupé par un immeuble commercial abritant des bureaux et un café au rez-de-chaussée, assorti d'une aire de stationnement de surface et une piscine creusée dans la cour arrière.

Le secteur environnant est considéré comme diversifié au chapitre des utilisations du sol et des formes bâties, actuelles et prévues. Le secteur au nord constitue le cœur du centre-ville, une zone historiquement commerciale caractérisée par la présence de bâtiments plus élevés et de diverses utilisations résidentielles, de bureaux, de services, de vente au détail et d'autres utilisations

commerciales. À l'est et à l'ouest de la rue Elgin, on retrouve des tours résidentielles récemment construites et d'autres immeubles de bureaux. Les secteurs situés au sud et à l'ouest sont essentiellement résidentiels et parsemés d'aires de stationnement de surface et de quelques édifices historiques abritant diverses utilisations. Aux alentours, on retrouve également des institutions, des parcs et d'importantes commodités de quartier. Les terrains visés sont situés à proximité d'arrêts d'autobus dans les rues avoisinantes et d'infrastructures cyclables qui longent la rue O'Connor, autant d'éléments qui offrent des liens cruciaux vers le réseau de transport général. Ces terrains se trouvent à moins de 500 mètres de la station d'O-Train la plus près (Parlement).

Ces demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visent à permettre le réaménagement des terrains visés en y construisant un immeuble résidentiel de 27 étages, abritant un local de vente au détail de 144 m², 315 logements, 315 places de stationnement fermées pour vélos et 98 places de stationnement souterraines pour véhicules réparties sur trois niveaux. Cette tour de 27 étages d'une superficie au sol d'environ 750 m² et surmontera un socle d'une hauteur de cinq ou six étages. Divers types de logement sont proposés : 24 studios, 186 logements d'une chambre à coucher et 105 logements de deux chambres à coucher. L'entrée de l'immeuble et les accès à l'aire de stationnement souterraine donneraient sur la rue Gloucester. Les aires de stockage des ordures, d'entreposage, de chargement et de stationnement seront toutes aménagées à même le garage de stationnement souterrain. L'aménagement proposé disposera d'entrées actives sur la rue Gloucester et dépassera les exigences de zonage minimales en matière d'aires paysagées et d'agrément. Des aires d'agrément totalisant 1 761 m² seront réparties dans l'immeuble, notamment au rez-de-chaussée, au niveau du sol dans la cour arrière, sous la forme de balcons et sur le toit.

Cette demande de modification du Règlement de zonage a pour objet de faire passer la désignation des terrains visés de « Zone résidentielle de densité 5, sous-zone 'B', exception urbaine 482, rapport plancher-sol de 3.0 [R5B (482) F(3.0)] » à « Zone résidentielle de densité 5, sous-zone 'B', exception urbaine XXXX [R5B(XXXX)] », afin de permettre l'aménagement proposé. Cette modification conserve la désignation de Zone résidentielle de densité 5, sous-zone 'B' (R5B) sur les terrains, mais met en place, pour permettre la réalisation de ce projet, les dispositions propres à l'emplacement suivantes :

- Aucun rapport plancher-sol maximal, alors qu'un rapport plancher-sol maximal de 3,0 est requis.
- Une hauteur de bâtiment maximale de 27 étages (84,85 mètres), alors qu'aucune hauteur de bâtiment maximale n'est prévue.
- Un retrait de cour avant (rue Gloucester) de 0 mètre, alors qu'un retrait de cour avant d'au moins 3,0 mètres est requis.
- Un retrait de cour latérale intérieure de 0 mètre depuis la ligne de lot latérale ouest, alors qu'un retrait de 1,5 mètre est requis depuis toute partie du bâtiment située sur les 21 premiers mètres de la ligne de lot avant et qu'un retrait de 6 mètres est requis depuis toute partie du bâtiment située au-delà de 21 mètres de la ligne de lot avant.

- Un nombre de places de stationnement pour résidents réduit à 68 places, alors que 152 places de stationnement pour résidents sont requises.
- La suppression des restrictions relatives aux utilisations commerciales autorisées (entreprise de services personnels et vente au détail), imposées par le zonage actuel, et l'autorisation d'utilisations commerciales supplémentaires.
- Augmentation de 75 m² à 120 m² de la surface de plancher maximale d'un dépanneur.

Cette proposition vise à satisfaire à toutes les autres dispositions du Règlement de zonage 2008-250.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 5 juillet 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 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

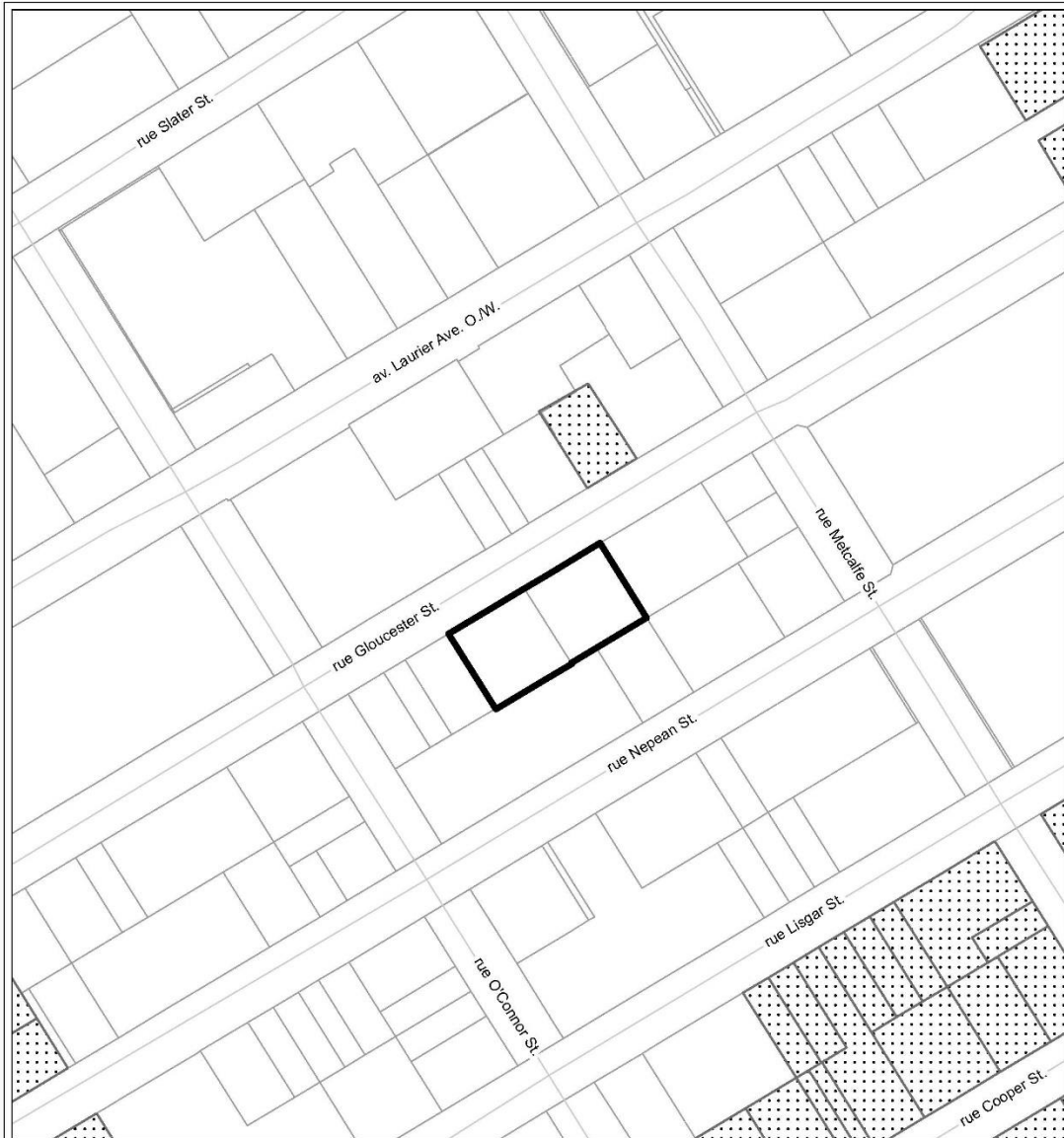
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

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 les n^{os} de dossier D02-02-23-0013 et D07-12-23-0021 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, de l'immobilier 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

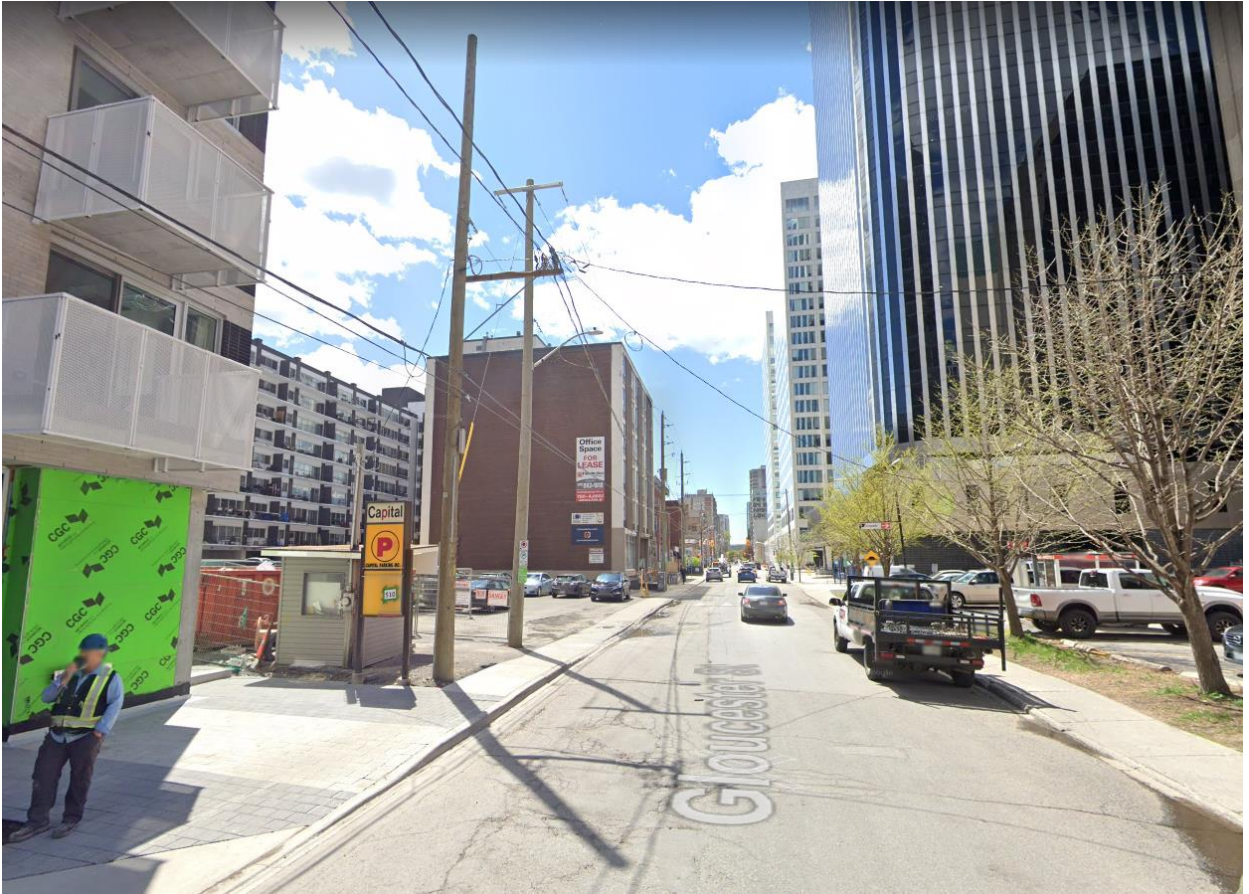


		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-23-0013	23-0223-X		
D07-12-23-0021			
I:\CO\2023\Zoning\Gloucester_84_100			
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced 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 - 2023 / 03 / 02		100, 84 rue Gloucester 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)	

Street-level View/ Vue au niveau de la rue



East facing view, standing on Gloucester Street



West facing view, standing on Gloucester Street