



## Zoning Bylaw Amendment & Site Plan Control Application Summary Complex (Manager approval, public consultation)

---

<b>File Number:</b> D02-02-19-0088 (Zoning)	<b>Date:</b> August 26, 2019
D07-12-19-0140 (Site Plan Control)	
<b>Applicant:</b> Rob Verch, RLA Architecture	<b>Comments due date:</b> September 25, 2019
<b>Email:</b> rverch@rlaarchitecture.ca	<b>Planner:</b> Steve Gauthier
<b>Phone:</b> 613-724-9932	<b>Ward:</b> Ward 14 Somerset
<b>Owner:</b> Issa Hamzo, Upscale Homes	<b>Councillor:</b> Catherine McKenney

---

### Site Location

339 - 343 Gloucester Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to permit a 21-storey, 116-unit, high-rise apartment building, with 12 underground parking spaces.

A Zoning By-law Amendment has also been submitted to reduce minimum interior side yard setback, minimum rear yard setback, minimum driveway width, and minimum drive aisle width.

### Site Context

The subject site is located within the Centretown Neighbourhood, of Ward 14-Somerset, on the north side of Gloucester Street, between Bay Street and Lyon Street. The site currently has a two-and-a-half-storey townhouse, with rear-yard parking. The subject site has 20.14 metres of frontage on Gloucester Street and a depth of 30.17 metres, with a lot are of 607.62 square metres.

Directly to the north, is a high-rise apartment building fronting onto Laurier Avenue. To the east is a 5-storey private parking garage. To the south, across Gloucester Street are three high-rise residential buildings. To the west is an 8-storey apartment building with a parking garage access ramp on at the western limit of the property, directly adjacent to the subject site.

### Site Plan Details

The Site Plan Application proposes to demolish the existing town homes and construct of a new 21-storey apartment building with 116 dwelling units. The proposed project has

an approximate Gross Floor Area of 8,190 square metres (88,166 sq. ft.). A landscaped amenity area will be provided in the rear-yard of the building. Further internal amenity space will be provided on the sixth floor. A total of 142 bicycle parking spaces will be included on site and 12 parking spaces will be provided underground; access will be via a ramp to the east side of the site.

### **Proposed Zoning Amendment Details**

The subject site is currently zones R5Q H(64) “Residential Fifth Density, Subzone Q, with a maximum permitted height of 64 metres” under the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250. The current zoning permits high-rise development. The applicant proposes a 1.2 metre interior side yard setback whereas a 1.5 metre setback is required for the first 21 metres, and 6 metres is required thereafter. The proposal includes a 6 metre rear yard setback whereas 7.5 metres is currently required. Further, a 3 metre wide single driveway is proposed whereas a 6 metres wide double lane is currently required; and a 3.15 metre wide single drive aisle has been proposed whereas a 6 metre double lane is currently required.

If granted, the amendments would result in a site specific zoning of R5Q[xxxx] H(64) “Residential Fifth Density, Subzone Q, Site Specific Provision Number xxxx, with a maximum permitted height of 64 metres”.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Roadway Modifications**

N/A

### **How to Provide Comments:**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact:\*

Steve Gauthier  
Planner II  
Development Review, Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 27889  
Fax No.: 613-560-6006  
[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **September 26, 2019**

**Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage et de  
réglementation du plan d'implantation  
Complexe (approbation du directeur, consultation publique)**

---

<b>N° de dossier :</b> D02-02-19-0088 (zonage)	<b>Date :</b> 26 août 2019
D07-12-19-0140 (plan d'implantation)	
<b>Requérant :</b> Rob Verch, RLA Architecture	<b>Date d'échéance :</b> 25 Septembre 2019
<b>Courriel :</b> rverch@rlaarchitecture.ca	<b>Urbaniste :</b> Steve Gauthier
<b>Téléphone :</b> 613-724-9932	<b>Quartier :</b> 14 - Somerset
<b>Propriétaire :</b> Issa Hamzo, Upscale Homes	<b>Conseillère :</b> Catherine McKenney

---

### **Emplacement**

339-343, rue Gloucester

### **Proposition du requérant**

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction d'une tour d'habitation de 21 étages comptant 116 logements et 12 places de stationnement souterrain.

Une modification au Règlement de zonage a aussi été soumise afin de réduire le retrait minimal des cours latérale intérieure et arrière ainsi que la largeur minimale de la voie d'entrée et de l'allée de circulation.

### **Contexte de l'emplacement**

L'emplacement visé est situé dans le quartier du centre-ville, du quartier 14 - Somerset, du côté nord de la rue Gloucester, entre les rues Bay et Lyon. Il s'y trouve actuellement une maison en rangée de deux étages et demi, avec stationnement dans la cour arrière. Le bien-fonds en question a 20,14 mètres de façade sur la rue Gloucester, une profondeur de 30,17 mètres et une superficie de 607,62 mètres carrés.

Directement au nord, se trouve une tour d'habitation donnant sur l'avenue Laurier. À l'est se trouve un garage de stationnement privé de 5 niveaux. Au sud, de l'autre côté de la rue Gloucester, se dressent trois tours d'habitation. À l'ouest est situé un immeuble d'appartements de 8 étages avec une rampe d'accès au garage de stationnement à la limite ouest de la propriété, directement adjacent au site en question.

### **Détails du plan d'implantation**

La demande de réglementation du plan d'implantation propose de démolir les maisons en rangée existantes et de construire une nouvelle tour d'habitation de 21 étages

comptant 116 logements. Le projet proposé a une superficie de plancher brute approximative de 8 190 mètres carrés (88 166 pieds carrés). Une aire paysagée sera aménagée à l'arrière du bâtiment. D'autres aires d'aménagement intérieures sont prévues au sixième étage. Au total, 142 places de stationnement pour vélos seront aménagées sur le site et 12 places de stationnement pour véhicules dans le garage souterrain; l'accès se fera par une rampe du côté est de l'emplacement.

### **Détails de la modification proposée au zonage**

L'emplacement en question est actuellement désigné Zone R5Q H(64) - Zone résidentielles de densité 5, sous-zone Q, hauteur maximale permise 64 mètres - dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. Le zonage actuel permet l'aménagement d'immeubles de grande hauteur. Le requérant propose un retrait de cour latérale intérieure de 1,2 mètre, alors qu'un retrait de 1,5 mètre est requis pour les 21 premiers mètres, et de 6 mètres par la suite. La proposition prévoit un retrait de 6 mètres de cour arrière, alors qu'un retrait de 7,5 mètres est actuellement requis. De plus, une entrée à une voie de 3 mètres de largeur est proposée alors qu'une entrée à deux voies de 6 mètres de largeur est actuellement requise; et une allée de circulation à une voie de 3,15 mètres de largeur a été proposée alors qu'une allée à deux voies de 6 mètres est actuellement requise.

Si elles sont accordées, les modifications auraient pour effet de créer un zonage propre à l'emplacement : R5Q[xxxx] H(64) - Zone résidentielle de densité 5, sous-zone Q exception XXXX, hauteur maximale permise 64 mètres.

### **Demandes connexes**

S.O.

### **Modifications à la chaussée**

S.O.

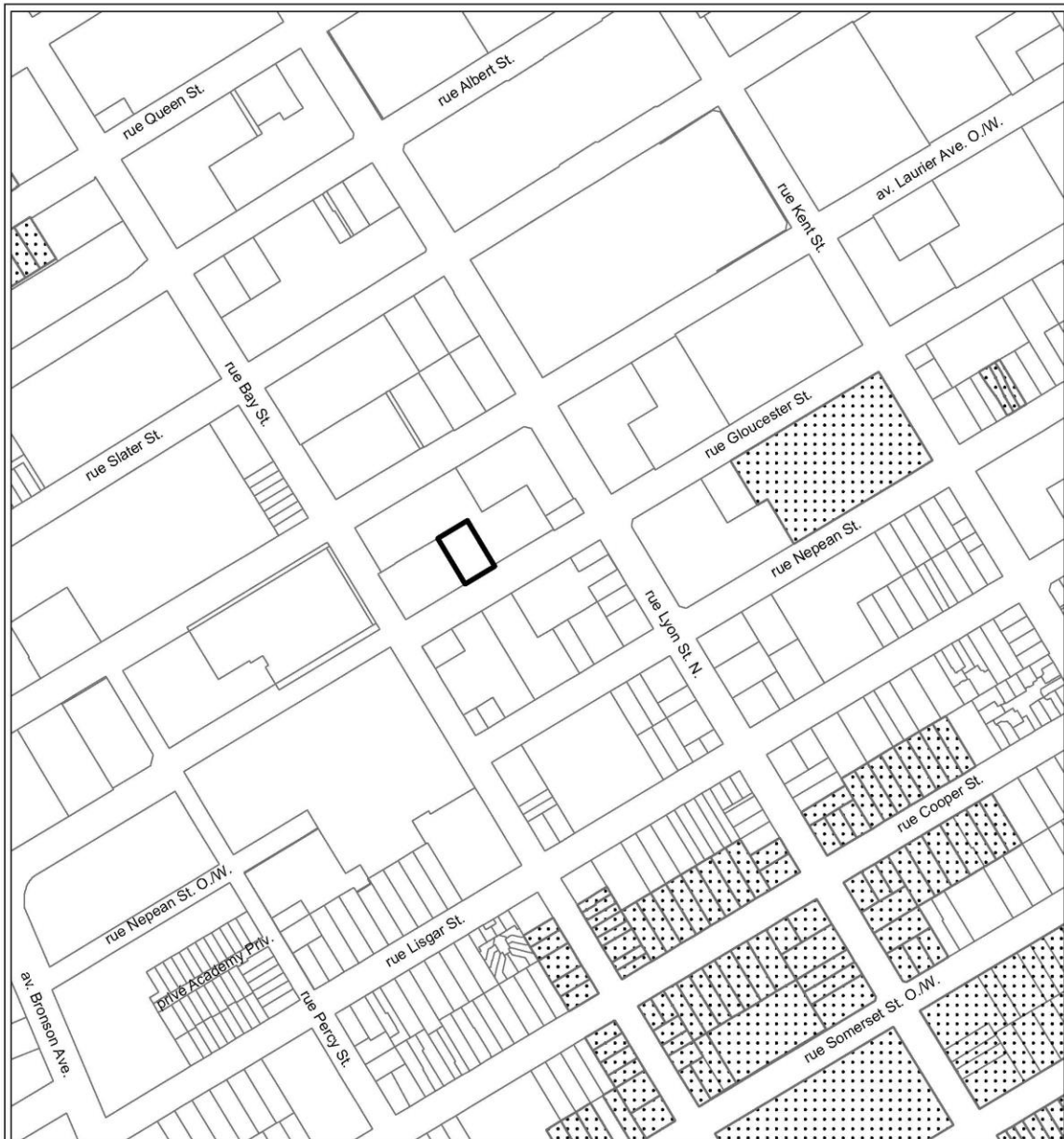
### **Soumission de commentaires**





Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Steve Gauthier  
Urbaniste II  
Examen des demandes d'aménagement, Central  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27889  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

\*Veuillez présenter vos commentaires d'ici le **25 Septembre 2019**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-19-0088 D07-12-19-0140	19-0925-Y	 <b>339, 341, 343 rue Gloucester Street</b>	
I:\CO\2019\Zoning\Gloucester339		 Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
©Parcel data is owned by Terranet 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 Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE		 NOT TO SCALE	
REVISION / RÉVISION - 2019 / 08 / 20			