



Official Plan Amendment and Zoning Bylaw Amendment Applications Summary

File Number: D01-01-19-0015 (Official Plan Amendment) / D02-02-19-0102 (Zoning)

Date: September 18, 2019

Applicant: Novatech (Kayla Blakely)

Comments due date: October 16, 2019

Email: k.blakely@novatech-eng.com

Planner: Steve Gauthier

Phone: 613-254-9643

Ward: Ward 14 Somerset

Owner: Polo IV Properties Inc.

Councillor: Catherine McKenney

Site Location

278 – 280 O'Connor Street and 347 Gilmour Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an application to permit a six-storey, mid-rise apartment building with underground parking.

Site Context

The subject site is located within the Centretown Neighbourhood, more specifically on the west side of O'Connor Street, between Gilmour Street and MacLauren Street. The corner site is currently occupied by two, two-and-a-half-storey apartment buildings, with rear-yard parking. The subject site has 33.23 m of frontage on O'Connor Street and a depth of 48.61 m of frontage on Gilmour Street with a lot area of 1615 m².

Directly to the north, is a mid-rise apartment building fronting onto O'Connor Street. To the east, across O'Connor Street, is a surface parking lot. To the south, across Gilmour Street, are two-and-a-half storey residential buildings. To the west is a, two-and-a-half-storey residential building with a lane leading to rear yard parking on the eastern limit of the property, directly adjacent to the subject site.

Proposed Official Plan Amendment Details

The applicant is proposing to amend the Centretown Secondary Plan to permit a maximum building height of up to six-storeys on the subject site, despite the maximum building heights of four storeys.

The amendment would further seek to permit a mid-rise apartment dwelling on the portion of the site designated as Residential (currently 347 Gilmour Street), which designation contemplates only low-rise residential building forms.

Proposed Zoning Amendment Details

The applicant seeks to change the zoning of the site from R4T[479] “Residential Fourth Density, Subzone T, Exception 479” to R5B [xxxx]H(22) “Residential Fifth Density Zone with Exception and Maximum Building Height of 22 Metres”.

The amendment would further seek to reduce the minimum corner side yard setback, minimum rear yard setback, minimum interior side yard setback, minimum driveway width, and provide relief from the Heritage Overlay as follows:

- 0.79 m corner side yard setback whereas 3 m is required.
- 2.5 m rear yard setback whereas 7.5 m is required.
- 0.28 m wide interior side yard whereas a 7.5 m is required.
- 3.4m wide driveway whereas 6 m is required.
- the new construction will not be a direct replacement of the existing development whereas the Heritage Overlay requires a direct replacement.

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 or contact:

Steve Gauthier
Planner II
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 27889
Fax No.: 613-560-6006
Steve.Gauthier@ottawa.ca

*Please provide comments by **October 16, 2019**



Résumé des propositions de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

N° de dossier : D01-01-19-0015 (Plan officiel) / D02-02-19-0102 (zonage)	Date : 18 septembre 2019
Requérant : Novatech (Kayla Blakely)	Date d'échéance : 16 octobre 2019
Courriel : k.blakely@novatech-eng.com	Urbaniste : Steve Gauthier
Téléphone : 613-254-9643	Quartier : 14 - Somerset
Propriétaire : Polo IV Properties Inc.	Conseillère : Catherine McKenney

Emplacement

278 – 280, rue O'Connor et 347, rue Gilmour

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de hauteur moyenne (six étages) et d'une aire de stationnement souterraine.

Contexte des lieux

L'emplacement visé se trouve dans le secteur centre-ville, plus précisément du côté ouest de la rue O'Connor, entre les rues Gilmour et MacLauren. Deux immeubles résidentiels de deux étages et demi et une aire de stationnement en cour arrière occupent actuellement ce terrain d'angle. D'une superficie de 1 615 m², il présente une façade de 33,23 m sur la rue O'Connor et de 48,61 m sur la rue Gilmour, soit l'équivalent de sa profondeur.

Directement au nord, on retrouve un immeuble résidentiel de hauteur moyenne donnant sur la rue O'Connor. Une aire de stationnement de surface se trouve à l'est de l'emplacement, de l'autre côté de la rue O'Connor. Au sud, de l'autre côté de la rue Gilmour, on retrouve des immeubles résidentiels de deux étages et demi et, à l'ouest, un autre immeuble résidentiel de deux étages et demi longé par une allée menant à l'aire de stationnement en cour arrière, sur la limite est de la propriété et directement adjacente à l'emplacement visé.

Détails de la modification proposée du Plan officiel

Le requérant propose une modification du Plan secondaire du Centre-ville afin de permettre une hauteur de bâtiment maximale atteignant six étages sur cet emplacement, alors que cette hauteur est actuellement limitée à quatre étages.

La modification permettrait en outre la construction d'un immeuble résidentiel de hauteur moyenne sur la partie de l'emplacement de désignation résidentielle (actuellement le 347, rue Gilmour), une désignation qui ne concerne que les immeubles résidentiels de faible hauteur.

Détails de la modification de zonage proposée

Le requérant souhaite faire passer la désignation de l'emplacement de R4T[479] « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone T, exception 479 » à R5B [xxxx]H(22) « Zone résidentielle de densité 5, assortie d'une exception et d'une limite de hauteur fixée à 22 mètres ».

De plus, la modification entraînerait une réduction du retrait minimal de cour latérale d'angle, du retrait minimal de cour arrière, du retrait minimal de cour latérale intérieure, de la largeur minimale d'entrée de cour, en plus d'accorder les dispenses suivantes aux exigences de désignation à valeur patrimoniale :

- retrait de cour latérale d'angle de 0,79 m, au lieu des 3 m requis;
- retrait de cour arrière de 2,5 m, au lieu des 7,5 m requis;
- largeur de cour latérale intérieure de 0,28 m, au lieu des 7,5 m requis;
- largeur d'entrée de cour de 3,4 m, au lieu des 6 m requis;
- la nouvelle construction ne constituera un remplacement direct de l'aménagement existant contrairement à la désignation à valeur patrimoniale, laquelle exige un remplacement direct.

Demandes connexes de planification

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Steve Gauthier
Urbaniste II
Examen des demandes d'aménagement, Secteur Centre
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 27889
Télécopieur : 613-560-6006
Steve.Gauthier@ottawa.ca

* Veuillez transmettre vos commentaires au plus tard le **16 octobre 2019**.

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-19-0102 D01-01-19-0015	19-1019-D	278, 280 rue O'Connor Street 347 rue Gilmour Street	
I:\CO\2019\Zoning\OConnor_278_280_Gilmour_347		 Area A to be rezoned from R4T[479] to R5B[XXXX] H(22) Le zonage du secteur A sera modifié de R4T[479] à R5B[XXXX] H(22)	 Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
<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>		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)	
REVISION / RÉVISION - 2019 / 09 / 13			