



## Site Plan Control Proposal Summary Manager Approval, Public Consultation

---

**File Number:** D07-12-18-0113  
**Applicant:** Daniel Boulanger  
**Phone:** (613) 265-6584  
**Owner:** ABCG Properties Inc.

**Date:** November 23, 2018  
**Comments due:** December 21, 2018  
**Planner:** Jean-Charles Renaud  
**Ward:** 12 – Rideau-Vanier  
**Councillor:** Mathieu Fleury

---

### Site Location:

296 Somerset Street East.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan application to replace the existing two-storey building with a three-storey mixed-use building featuring four residential units, one commercial unit on the ground floor, bicycle parking and a communal amenity space at the rear.

### Proposal Details

The subject site is located mid-block on the south side of Somerset Street East between Russell Avenue and Chapel Street, in the Sandy Hill neighbourhood. The 283m<sup>2</sup> site is a rectangular lot 30.5 metres deep, with approximately 9 metres of frontage on Gladstone Avenue.

The site currently consists of a two-storey residential condominium building with a driveway on the east side of the property that leads to a shed at the rear. The surrounding area along Somerset Street East features low-rise buildings with residential and limited commercial uses. The property abuts a series of three-storey townhouses to the east, the rear yards of several low-rise residential properties to the south, and a two-storey residential building to the west.

The site plan control application was submitted to permit the construction of a three-storey building with commercial at grade and four residential units above. The proposed site plan includes an accessibility ramp at the front of the property; an exterior staircase at the rear; and amenity space, parking for four bicycles and a garbage enclosure to the rear. No vehicular parking spaces are provided.

The property is currently zoned Residential Fourth Density Subsection H, Exception 480, Residential Neighbourhood Commercial Suffix - R4H[480]-c. This zoning permits a wide variety of residential building forms including single-detached, semi-detached, and low-rise apartment buildings. The site is subject to Interim Control Bylaw 2017-245 as it relates to the ongoing R4 study.

R4 Subzone H prohibits the use of the property for a retirement home, and limits the maximum permitted height of any building to 11 metres or four storeys in height. Exception 480 permits dwelling units as an additional land use on the property.

The Residential Neighbourhood Commercial designation on the zoning permits limited, locally-oriented commercial and service uses on the ground floor of a residential building. These uses include artist studio, convenience store, instructional facility, medical facility, personal service business, restaurant, retail food store, and retail store.

The subject site is designated General Urban Area on Schedule B of the Official Plan. The site is subject to the Sandy Hill Special Site Plan Control Area and the Sandy Hill Secondary Plan.

The property is not a designated heritage building, nor is it located in a Heritage Conservation District.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Roadway Modifications**

N/A

### **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is **January 22, 2019**.

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

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

Jean-Charles Renaud  
Planner  
Development Review, Urban Services  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 27629  
Fax No.: 613-560-6006  
[Jean-charles.renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-charles.renaud@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **December 21, 2018**.

## Résumé de la proposition du plan d'implantation Approbation du Directeur, Consultation publique

---

**N° de dossier :** D07-12-18-0113  
**Requérant :** Daniel Boulanger  
**Téléphone :** (613) 265-6584

**Date:** Le 23 novembre 2018  
**Urbaniste :** Jean-Charles Renaud  
**Quartier:** 12 – Rideau-Vanuer  
**Conseiller :** Mathieu Fleury

---

### Emplacement

296, rue Somerset est.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation visant à permettre le remplacement du bâtiment de deux étages actuel par un immeuble polyvalent de trois étages abritant quatre unités d'habitation, un espace commercial au rez-de-chaussée ainsi que des places de stationnement pour vélos et un espace d'agrément commun à l'arrière.

### Détails de la proposition

L'emplacement en question est situé au milieu de l'îlot, du côté sud de la rue Somerset Est, entre l'avenue Russell et la rue Chapel, dans la Côte-de-Sable. Il s'agit d'un lot rectangulaire de 283 m<sup>2</sup>, qui a une profondeur de 30,5 mètres et une façade d'environ 9 mètres sur l'avenue Gladstone.

L'emplacement est actuellement occupé par un immeuble d'habitation en copropriété de deux étages avec une entrée du côté est de la propriété qui mène à une remise à l'arrière. Les alentours le long de la rue Somerset Est sont composés d'immeubles de faible hauteur occupés par des utilisations résidentielles et commerciales limitées. La propriété jouxte une série de maisons en rangée de trois étages à l'est, les cours arrière de plusieurs immeubles résidentiels à profil bas au sud et un immeuble résidentiel de deux étages à l'ouest.

La demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée afin de permettre la construction d'un bâtiment de trois étages avec des unités commerciales au niveau du sol et quatre unités résidentielles au-dessus. Le plan d'implantation proposé comprend une rampe d'accès universel à l'avant de la propriété, un escalier extérieur à l'arrière et une aire d'agrément, un stationnement pour quatre bicyclettes et un enclos à déchets à l'arrière. Aucune place de stationnement pour véhicules n'est prévue. La propriété est actuellement désignée Zone résidentielle de densité 4, sous-zone H, exception 480, avec le suffixe de Quartier résidentiel commercial - R4H[480]-c. Ce zonage permet une grande variété de formes de bâtiments résidentiels, y compris les habitations individuelles isolées et jumelées ainsi que les immeubles d'habitation de

faible hauteur. L'emplacement est assujéti au règlement de contrôle provisoire 2017-245 en ce qui a trait à l'étude R4 en cours.

Dans la sous-zone H de la Zone R4 est interdite l'utilisation de la propriété pour une maison de retraite et la hauteur maximale permise de tout bâtiment est limitée à 11 mètres ou à quatre étages. L'exception 480 permet la construction d'unités d'habitation à titre d'utilisation du sol additionnelle.

La désignation de quartier résidentiel commercial en suffixe au zonage permet des utilisations commerciales et de service locales limitées au rez-de-chaussée d'un bâtiment résidentiel. Ces utilisations comprennent les ateliers d'artistes, les dépanneurs, les établissements d'enseignement, les installations médicales, les entreprises de services personnels, les restaurants, les magasins d'alimentation au détail et les magasins de vente au détail.

L'emplacement en question est désigné Secteur urbain général à l'annexe B du Plan officiel. Il est assujéti à la Zone de réglementation spéciale du plan d'implantation de la Côte-de-Sable et au Plan secondaire de la Côte-de-Sable.

La propriété n'est pas un bien patrimonial désigné et n'est pas située dans un district de conservation du patrimoine.

#### **Demandes connexes de planification**

S.O.

#### **Modifications aux chausses**

S.O.

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

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra, par pouvoir délégué, une décision relativement à la demande, est fixée au **22 janvier 2019**.

#### **Soumission de commentaires**

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

Jean-Charles Renaud  
Urbaniste  
Examen des demandes d'aménagement, Services urbains  
110, avenue Laurier Ouest, 4  étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27629  
Télécopieur: 613-560-6006  
[Jean-charles.renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-charles.renaud@ottawa.ca)

\*S'il vous plaît fournissez vos commentaires, d'ici **le 21 décembre 2018**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-18-0113	18-1015-B		
I:\CO\2018\Site\Somerset_E_296			
<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>			<b>296 Rue Somerset Street East</b>
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Entreprises Inc.                  et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit                  sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2018 / 08 / 08		 <small>NOT TO SCALE</small>	