

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

Owner: Epcon Enterprises Ltd.

File N°: D02-02-19-0140 / D07-12-19-0196

Applicant: Teresa Thomas (Novatech Engineering Consultants Inc.)

Comments due date: January 17, 2020

Applicant Address: 200-240 Michael Cowpland Drive, Ottawa

Development Review Planner: John Bernier

Ward: 14 - Somerset

Applicant E-mail: t.thomas@novatech-eng.com

Ward Councillor: Catherine McKenney

Applicant Phone Number: 613-254-9643

---

### Site Location

246 Gilmour Street, as shown in Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Zoning By-Law Amendment and Site Plan Control to permit the construction of a 6-storey, 22-unit apartment dwelling that includes communal rooftop amenity space, 1 car-sharing parking space, and 17 bicycle parking spaces.

### Proposal Details

The subject site is located in the Centertown neighbourhood of the Somerset ward. Specifically, it is located along the south side of Gilmour Avenue in the block bounded by Metcalfe Street to the west and Elgin Street to the east. The property abuts Elgin Street Public School to its east and a low-rise apartment building to its west. It is across from the 12-storey Public Service Alliance building and is proximal to multiple Transit Priority Corridors. The surrounding area predominantly consists of low- and mid-rise residential, commercial, or mixed-use buildings of varying types and heights.

The almost rectangular site has approximately 13 metres of frontage along Lewis Street, a lot depth of approximately 30 meters, and a total lot area of approximately 390 square metres. The site was previously municipally owned and contained a city-owned, single-detached home that was demolished.

The applicant is proposing to construct a 6-storey, 22-unit residential apartment building with one car-sharing parking space, 17 covered bicycle parking spaces, 133 square metres of rooftop communal amenity space, and basement-level internalized garbage and recycling storage. Parking space access and lift access for garbage and recycling will be off Lewis Street.

The subject property is currently zoned Residential Fourth Density, Subzone T, Exception 479 (R4T[479]). This zone permits a broad mix of residential uses that range from detached dwellings to low-rise apartment buildings. The applicant is requesting to rezone the subject lands to Residential Fifth Density, Subzone G with a site-specific exception and a maximum height of 20 metres (R5G[XXXX])

H(20)). The proposed development requires relief from the following zoning performance items of the R5G zone:

- To permit a reduced minimum lot width of 12.84 metres, whereby the Zoning By-law requires 18 metres;
- To permit a reduced minimum lot area of 390.37 square metres, whereby the Zoning By-law requires 540 square metres;
- To permit a reduced minimum front yard setback off Lewis Street of 0.1 metres, whereby the Zoning By-law requires 3 metres;
- To permit a reduced minimum interior side yard setback of 1.2 metres within and beyond the first 21 metres of the development from the front lot line, whereby the Zoning By-law requires a minimum interior side yard setback of 2.5 metres within the first 21 metres and 6 metres beyond the first 21 metres;
- To permit a reduced minimum rear-yard setback of 1.66 metres, whereby the Zoning By-law requires a minimum rear-yard setback of 3 metres;
- To permit 0 vehicle parking spaces, whereby the Zoning By-law requires a minimum of 5 residential parking spaces and one visitor parking space for developments in excess of 12 units; and,
- To permit a reduced landscaped area of 23% of lot area (90 square metres), whereby the Zoning By-law requires a minimum landscaped area of 30% of lot area (118 square metres).

The applicant is also seeking relief from Section 60(1) of the Heritage Overlay. This provision requires any new development on a site subject to the *Heritage Overlay* to be rebuilt the same as the former buildings massing, scale, location, character, volume, and floor area. The proposed development does not meet the former building's setback, height and character.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date the application will be considered by the City's Planning Committee, is in February 2020.

## Submission Requirements

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. D02-02-19-0140 / D07-12-19-0196 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.

**John Bernier**, 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. 21576  
Fax: 613-560-6006  
[John.Bernier@ottawa.ca](mailto:John.Bernier@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Epcon Enterprises Ltd.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-19-0140/D07-12-19-0196

Requérant : Teresa Thomas ((Novatech Engineering Consultants Inc.)

Date limite des commentaires : 17 janvier 2020

Adresse du requérant : 200-240, promenade Michael-Cowpland, Ottawa

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : t.thomas@novatech-eng.com

Quartier : 14 - Somerset

Conseiller du quartier : Catherine McKenney

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-254-9643

---

### Emplacement

246, rue Gilmour, comme il est indiqué sur la carte de localisation.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de six étages comptant 22 appartements, une aire d'agrément commune sur le toit, une place de stationnement pour autopartage et 17 places de stationnement pour vélos.

### Détails de la proposition

L'emplacement en question est situé dans le quartier Centre-ville du quartier Somerset. Plus précisément, il est situé le long du côté sud de l'avenue Gilmour dans l'îlot délimité par la rue Metcalfe à l'ouest et la rue Elgin à l'est. L'immeuble est contigu à l'école publique de la rue Elgin, à l'est, et à un immeuble d'appartements de faible hauteur, à l'ouest. Il est situé en face de l'immeuble de 12 étages de l'Alliance de la Fonction publique du Canada et à proximité de plusieurs corridors prioritaires de transport en commun. Les environs se composent principalement d'immeubles résidentiels, commerciaux ou polyvalents de faible et de moyenne hauteur, de types et de hauteurs variés.

L'emplacement presque rectangulaire a environ 13 mètres de façade le long de la rue Lewis, une profondeur d'environ 30 mètres et une superficie totale d'environ 390 mètres carrés. Cet endroit appartenait auparavant à la municipalité; il était occupé par une maison isolée appartenant à la ville qui a été démolie.

Le requérant propose de construire un immeuble résidentiel de six étages et de 22 logements comprenant une place de stationnement pour autopartage, 17 places de stationnement couvertes pour les vélos, 133 mètres carrés d'aire d'agrément commune sur le toit et un local pour les poubelles et les bacs de recyclage au sous-sol. L'accès au stationnement et à l'ascenseur pour les ordures et le recyclage se fera à partir de la rue Lewis.

La propriété en question est actuellement zonée (R4T[479]), Zone résidentielle de densité 4, sous-zone T, exception 479. Cette zone permet un large éventail d'utilisations résidentielles allant des maisons isolées aux immeubles d'habitation de faible hauteur. Le requérant demande le rezonage des terrains en question en Zone résidentielle de densité 5, sous-zone G, avec une exception propre à l'emplacement et une hauteur maximale de 20 mètres [R5G[XXXX] H(20)]. Le projet d'aménagement exige une dispense des normes fonctionnelles de la zone R5G décrites ci-après :

- Permettre la réduction de la largeur du lot à 12,84 mètres, alors que le Règlement de zonage exige une largeur minimale de 18 mètres;
- Permettre la réduction de la superficie de lot à 390,37 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige 540 mètres carrés;
- Permettre la réduction du retrait de la cour avant de la rue Lewis de 0,1 mètre, alors que le Règlement de zonage exige 3 mètres;
- Permettre la réduction de la cour latérale intérieure à 1,2 mètre en deçà et au-delà des 21 premiers mètres de l'aménagement par rapport à la ligne de lot avant, alors que le règlement de zonage exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 2,5 mètres en deçà des 21 premiers mètres et d'au moins 6 mètres au-delà des 21 premiers mètres;
- Permettre la réduction de la cour arrière à 1,66 mètre, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour arrière d'au moins de 3 mètres;
- Permettre 0 place de stationnement pour les véhicules, alors que le Règlement de zonage exige un minimum de 5 places de stationnement pour les résidents et une place de stationnement pour les visiteurs pour les aménagements de plus de 12 logements et
- Permettre la réduction de la superficie de l'aire paysagère à 23 % de la superficie du lot (90 mètres carrés), alors que le Règlement de zonage exige une superficie paysagère minimale de 30 % de la superficie du lot (118 mètres carrés).

Le requérant demande également une dispense de l'article 60(1) du Secteur désigné à valeur patrimoniale. Cette disposition générale exige que tout nouvel aménagement soit reconstruit en respectant le caractère, l'échelle, la masse, le volume et la surface de plancher d'origine.

L'aménagement proposé ne respecte pas les retraits, la hauteur et le caractère de l'ancien bâtiment.

## **Demandes d'aménagement connexes**

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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au février 2020.

## Exigences de soumission

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 avant 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

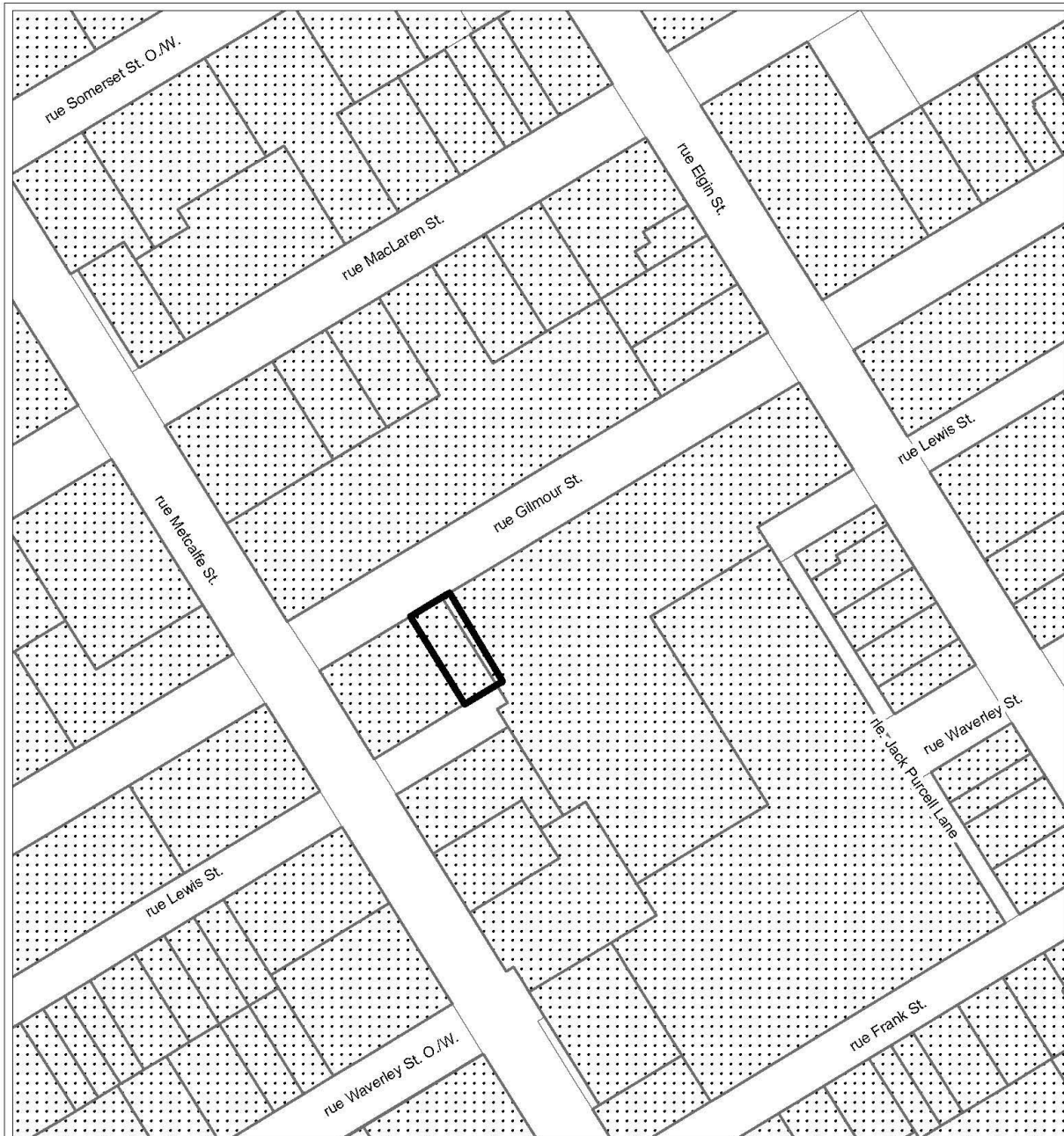
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## Restez informé et participez

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 les numéros de dossier D02-02-19-0140/D07-12-19-0196 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.

**Jean-Charles Renaud**, 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  
Tél. : 613-580-2424, poste 27629  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto: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	
D02-02-19-0140	19-1418-D	<b>246 rue Gilmour Street</b>	
D07-12-19-0196			
I:\CO\2019\Zoning\Gilmour_246		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>			
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc.                  et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit                  sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</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 / 12 / 12			

