

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

### 353-357 Gardner Street

Owner: Longwood Developments, Guy Whissel  
& Florent Fillion

File N°: D02-02-20-0051

Comments due date: August 28, 2020

Applicant: Rosaline Hill

Development Review Planner: Simon Deiacco

Applicant Address: 414 Churchill Avenue N.,  
Ottawa ON, K1Z 5C6

Ward: 12 – Rideau Vanier

Applicant E-mail: [rosaline@rjhill.ca](mailto:rosaline@rjhill.ca)

Ward Councillor: Councillor Fleury

Applicant Phone Number: (613) 853-2822

---

### Site Location

353-357 Gardner Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the subject lands to facilitate the development of a nine-storey residential apartment building.

### Proposal Details

The subject property is located at the intersection of McArthur Avenue and the Vanier Parkway. The property also has frontage along Gardner Street. The properties are located within the Montreal Road District Secondary Plan Area, Interior of the West Sector designation. The parcel at 353 McArthur is zoned Residential Fifth Density, subzone C - R5C H(25) and the parcel at 357 Gardner is zoned Traditional Mainstreet, Exception 2214 H(25) - TM[2214] H(25). Both zones permit the use of a mid-rise apartment building. The intent of the application would be to create a new uniform R5C zoning designation for the lands. The zoning would establish site-specific provisions with respect to:

- Yard Provisions (designate McArthur as the front yard)
- Corner Side Setback (0.5m)
- Minimum Lot Width (20 m)
- Permitted Height (29 metres)
- Permitted Projections (awning may project to 0m)
- Driveway Width (minimum 3 metres)
- Private Approaches (permit 2 driveways)

The subject properties are approximately 1,022 square metres in size. The existing structures on the site would be removed and replaced with the new building. The property at 353 Gardner is listed on the Heritage reference list. The proposed mid-rise apartment would contain 61 dwelling units consisting of a range of one and two-bedroom units. Access to the parking garage would be from Gardner Street. A ramp is proposed along the northern property limit. A total of 33 parking stalls are proposed with six parking stalls on the first floor and 27 additional stalls within one level of below grade parking. The project proposes 34 indoor bicycle parking stalls and repair space.

## Related Planning Applications

D07-12-20-0091

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is October 22, 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. D02-02-20-0051 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.

Simon M. Deiaco, MCIP, RPP, 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. 15641



Fax: 613-560-6006  
Simon.Deiaco@ottawa.ca

## Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaires : Longwood Developments, Guy Whissel et Florent Fillion

N° de dossier : D02-02-20-0051

Requérant : Rosaline Hill

Date limite des commentaires : 28 août 2020

Adresse du requérant : 414, avenue Churchill N., Ottawa (Ontario) K1Z 5C6

Urbaniste : Simon Deiacco

Quartier : 12 – Rideau Vanier

Courriel du requérant : rosaline@rjhill.ca

Conseiller du quartier : conseiller Fleury

N° de tél. du requérant : (613) 853-2822

---

### Emplacement

353-357, rue Gardner

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage en vue d'attribuer une nouvelle désignation de zonage aux terrains visés et ainsi permettre la construction d'un immeuble résidentiel de neuf étages.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds en question, situé à l'intersection de l'avenue McArthur et de la promenade Vanier, présente également une façade sur la rue Gardner. Les terrains se trouvent dans le secteur visé par le Plan secondaire du district du chemin de Montréal, dans la désignation du secteur Ouest. La parcelle située au 353, avenue McArthur est désignée Zone résidentielle de densité 5, sous-zone C - R5C H(25) et celle située au 357, rue Gardner est désignée Zone de rue principale traditionnelle, exception 2214 H(25) - TM[2214] H(25). Ces deux zonages permettent la présence d'un immeuble résidentiel de hauteur moyenne. La demande a pour objet de créer une nouvelle désignation de zonage R5C uniforme pour ces terrains. Ce zonage comprendrait les dispositions propres à l'emplacement suivantes :

- Dispositions relatives aux cours (désigner la cour donnant sur l'avenue McArthur comme étant la cour avant)
- Retrait de cour latérale (0,5 m)
- Largeur de lot minimale (20 m)
- Hauteur autorisée (29 m)
- Saillies autorisées (saillie de la marquise à 0 m)
- Largeur de l'entrée de cour (minimum de 3 m)
- Voies d'accès privées (autoriser deux entrées de cour)

Les terrains visés couvrent une superficie d'environ 1 022 mètres carrés. Les structures présentes sur place seraient enlevées et remplacées par le nouvel immeuble. Le terrain situé au 353, rue Gardner figure sur la liste de référence des biens à valeur patrimoniale. L'immeuble résidentiel de hauteur moyenne proposé abriterait 61 logements d'une ou deux chambres à coucher. On accéderait au garage de stationnement par la rue Gardner. Une voie d'accès serait aménagée sur la limite nord de la propriété. Au total, 33 places de stationnement seraient aménagées, dont six au rez-de-chaussée et 27 dans une aire de stationnement souterraine d'un seul niveau. De plus, 34 places de stationnement pour vélos et un local de réparation seraient aménagés à l'intérieur.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D07-12-20-0091

## **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 22 octobre 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 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**

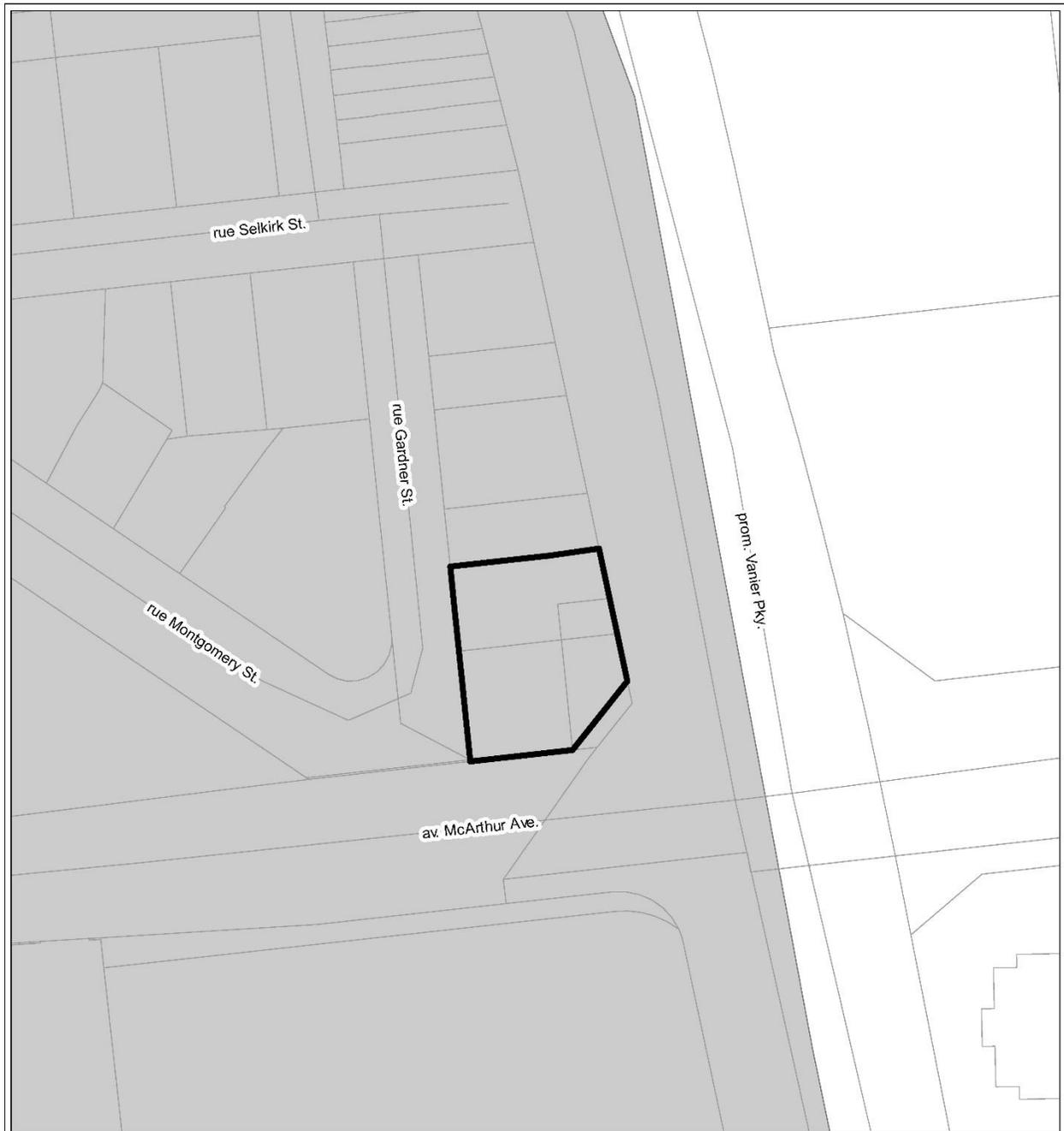
### **Restez informé et participez**

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 le n° de dossier D02-02-20-0051 dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).
4. 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.

5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Steve Gauthier, MICU, UPA, 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 27889  
Télécopieur : 613-560-6006  
Steve.Gauthier@ottawa.ca

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</b>	
D02-02-20-0051	20-0597-L		
D07-12-20-0091			
I:\CO\2020\ZKP\Gardner_353_357			
<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 Entreprises 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 - 2020 / 07 / 07			

**353-357 rue Gardner St.**

**Mature Neighbourhoods Overlay (section 139)**  
**Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)**

NOT TO SCALE

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

