

Official Plan Amendment & Zoning By-law Amendment

Proposal Summary

Owner: ML Devco Inc. & main + main

Applicant: Emily Roukhkian

Applicant Address: 109 Atlantic Avenue, Suite 302B, Toronto, ON M6K 1X4

Applicant E-mail: emily@mainandmain.ca

Applicant Phone Number: 416.530.2438 x 218

File N°: D01-01-20-0009 (Official Plan Amendment) and D02-02-20-0044 (Zoning By-law Amendment)

Date Submitted: July 16, 2020

Comments due date: September 14, 2020

Development Review Planner: Simon Deiaco, MCIP, RPP

Ward: 12 – Rideau Vanier

Ward Councillor: Mathieu Fleury

Site Location

2 Montreal Road and 3 Selkirk Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment application to permit a mixed-use development consisting of three residential towers set above a podium mixed-use podium.

Proposal Details

The subject property (known as Eastview Shopping Centre) is bounded by four streets and forms a complete block. The property fronts Montreal Road, Montgomery Street, Selkirk Avenue and North River Road. The property is approximately 17,000m² in size and is immediately east of the Cummings Bridge. A cluster of towers are located to the south of the site and contain residential and office uses. To the west of the site along North River Road is the Rideau River and open space. Lower profile buildings abut the site along Montgomery Avenue and Montreal Road.

The applicant wishes to demolish the existing buildings on-site to construct a mixed-use development. The development includes retail, and residential uses within three high-rise buildings at Tower B - 22, Tower A - 28, and Tower C - 32-stories in height. The development includes 1003 rental residential dwelling units and 31,500 square feet of retail space. New publicly accessible space is also proposed at key intersections surrounding the site.

The site layout is based on a three tower design with a podium linking Towers A and C along the Montreal Road and North River Road edge and a passage way linking with Tower B. Tower B with its podium and parking structure would wrap the southerly edge of the subject property (Selkirk @ Montgomery). Tower A is proposed to be 28 storeys, Tower B is proposed to be 22 storeys and Tower C is being proposed at 32 storeys. These buildings will be grouped around a central courtyard which extends out to Montgomery Road with pedestrian and cycling access. Tower 'B' also provides an opportunity to open up the building to Riverain Park.

There are 803 vehicular parking spaces, and 80 visitor and 80 commercial parking spaces proposed within a two-storey of underground parking garage and at grade parking. No surface parking is visible from the street. There two separate access points proposed for the underground parking garage: one from Montgomery Street which services an internal drop-off area for the residential towers, and one from North River Road to access parking. The loading area for the retail spaces is located internally. Vehicles accessing the loading area will enter the site from Montgomery Street.

Official Plan Amendment Details

The subject property forms part of the West Sector in the Montreal Road District Secondary Plan, the site is also identified as the gateway from downtown into the district and a major intersection at Montreal Road and North River Road. An Official Plan Amendment is proposed to amend the Montreal Road District Secondary Plan to permit an increase in height from 28 storeys to 32 storeys.

Zoning By-law Amendment Details

A Zoning By-law Amendment is also proposed for the subject lands which is currently split zoned.

The property at 2 Montreal Road is currently zoned Traditional Mainstreet Subzone 3 Height 42 metres maximum, TM3 H(42). The property at 3 Selkirk Street is currently zoned General Mixed Use, Subzone 11, Exception 175, Floor Space Index 3.0, Height 42 metres maximum, GM11[175] F(3.0) H(42).

The Zoning By-law Amendment application proposes to rezone the lands to a uniform designation, with site-specific zone provisions. The site-specific zone provisions proposed include, but are not limited to, the following: (1) increase in height to 106 metres; (2) increase in floor space index to 3.7. The site-specific exception will be refined as the amendments are finalized.

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 September 14, 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 plan of subdivision, 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. D01-01-20-0009 or D02-02-20-0044 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
3. If you wish to be notified of the decision of on the proposed plan of subdivision, 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, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 15641
Fax: 613-560-6006
Simon.Deiaco@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : ML Devco Inc. & main + main

Requérant : Emily Roukhkian

Adresse du requérant : 109, avenue Atlantic, bureau 302B, Toronto (Ontario) M6K 1X4

Courriel du requérant : emily@mainandmain.ca

N° de tél. du requérant : 416-530-2438, poste 218

N^{os} de dossier: D01-01-20-0009 (Modification au Plan officiel) et D02-02-20-0044 (Modification au Règlement de zonage)

Date de soumission : 16 juillet 2020

Date limite des commentaires : 14 septembre 2020

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Steve Gauthier, MICU, UPA

Quartier : 12 – Rideau Vanier

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

Emplacement

2, chemin de Montréal et 3, avenue Selkirk

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage en vue de permettre un aménagement polyvalent composé de trois tours résidentielles érigées sur un socle polyvalent.

Détails de la proposition

La propriété en question (connue sous le nom de Centre commercial Eastview) est délimitée par quatre rues et forme un îlot complet. La propriété donne sur le chemin de Montréal, la rue Montgomery, l'avenue Selkirk et le chemin North River. La propriété occupe environ 17 000 m² et se trouve immédiatement à l'est du pont Cummings. Au sud de l'emplacement s'élèvent un ensemble de tours abritant logements et bureaux. À l'ouest de l'emplacement le long du chemin North River sont situés la rivière Rideau et un espace vert. Des bâtiments de plus faible hauteur jouxtent l'emplacement le long de l'avenue Montgomery et du chemin de Montréal.

Le requérant souhaite démolir les bâtiments existants aux adresses précitées et construire un aménagement polyvalent. Le projet comprend des utilisations commerciales et résidentielles dans trois immeubles de grande hauteur, soit la tour B – 22 étages, la tour A – 28 étages et la tour C – 32 étages. L'aménagement comprend 1 003 unités résidentielles locatives et 31 500 pieds carrés de surface commerciale. De nouveaux espaces accessibles au public sont également proposés aux principaux carrefours entourant l'emplacement.

Le plan de l'emplacement visé est fondé sur un concept à trois tours avec un socle reliant les tours A et C le long du chemin de Montréal et du chemin North River et une voie de passage reliant la tour B. La tour B avec

son socle et son parc de stationnement en élévation envelopperait le bord sud de la propriété visée (à l'angle de Selkirk et Montgomery). Il est proposé que la tour A comptera 28 étages, la tour B 22 étages et la tour C 32 étages. Ces immeubles seront regroupés autour d'une cour centrale qui s'étend jusqu'au chemin Montgomery, avec un accès pour les piétons et les cyclistes. La tour B offre également la possibilité d'ouvrir le bâtiment sur le parc Riverain.

Il y a 803 places de stationnement pour les véhicules, 80 places de stationnement pour les visiteurs et 80 places de stationnement commercial proposées dans un garage souterrain de deux niveaux et dans un stationnement au niveau du sol. Aucune place de stationnement en surface n'est visible depuis la rue. Deux points d'accès distincts sont proposés pour le garage souterrain : l'un depuis la rue Montgomery qui dessert une aire de débarquement interne pour les tours résidentielles et l'autre depuis le chemin North River pour accéder au stationnement. L'aire de chargement des espaces commerciaux est située à l'intérieur. Les véhicules qui accèdent à l'aire de chargement entrent sur le site par la rue Montgomery.

Détails de la modification au Plan officiel

La propriété en question fait partie du secteur Ouest dans le Plan secondaire du district du chemin de Montréal, le site est également identifié comme la porte d'entrée du centre-ville dans le district et un carrefour important au niveau du chemin de Montréal et du chemin North River. Une modification au Plan officiel est proposée pour modifier le Plan secondaire du district du chemin de Montréal afin de permettre l'augmentation de la hauteur de 28 à 32 étages.

Détails de la modification au Règlement de zonage

Une modification au Règlement de zonage est également proposée pour les terrains visés soumis à différents zonages.

La propriété située au 2, chemin de Montréal est actuellement zonée Sous-zone de rue principale traditionnelle 3, hauteur maximale de 42 mètres, TM3 H(42). La propriété située au 3, rue Selkirk est actuellement zonée Zone polyvalente générale, sous-zone 11, exception 175, rapport plancher-sol 3,0, hauteur maximale de 42 mètres, GM11 [175] F(3.0) H(42).

La demande de modification au Règlement de zonage propose de rezoner les terrains selon une désignation uniforme, avec des dispositions propres à l'emplacement. Les dispositions propres à l'emplacement qui sont proposées comprennent, sans s'y limiter, les éléments suivants : (1) augmentation de la hauteur à 106 mètres ; (2) augmentation du rapport plancher-sol à 3,7. L'exception propre à l'emplacement sera précisée au fur et à mesure que les modifications seront finalisées.

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 14 septembre 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 visée par la proposition de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage 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 le numéro de dossier D01-01-20-0009 ou D02-02-20-0044 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage, 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.

Steve Gauthier, 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^e étage

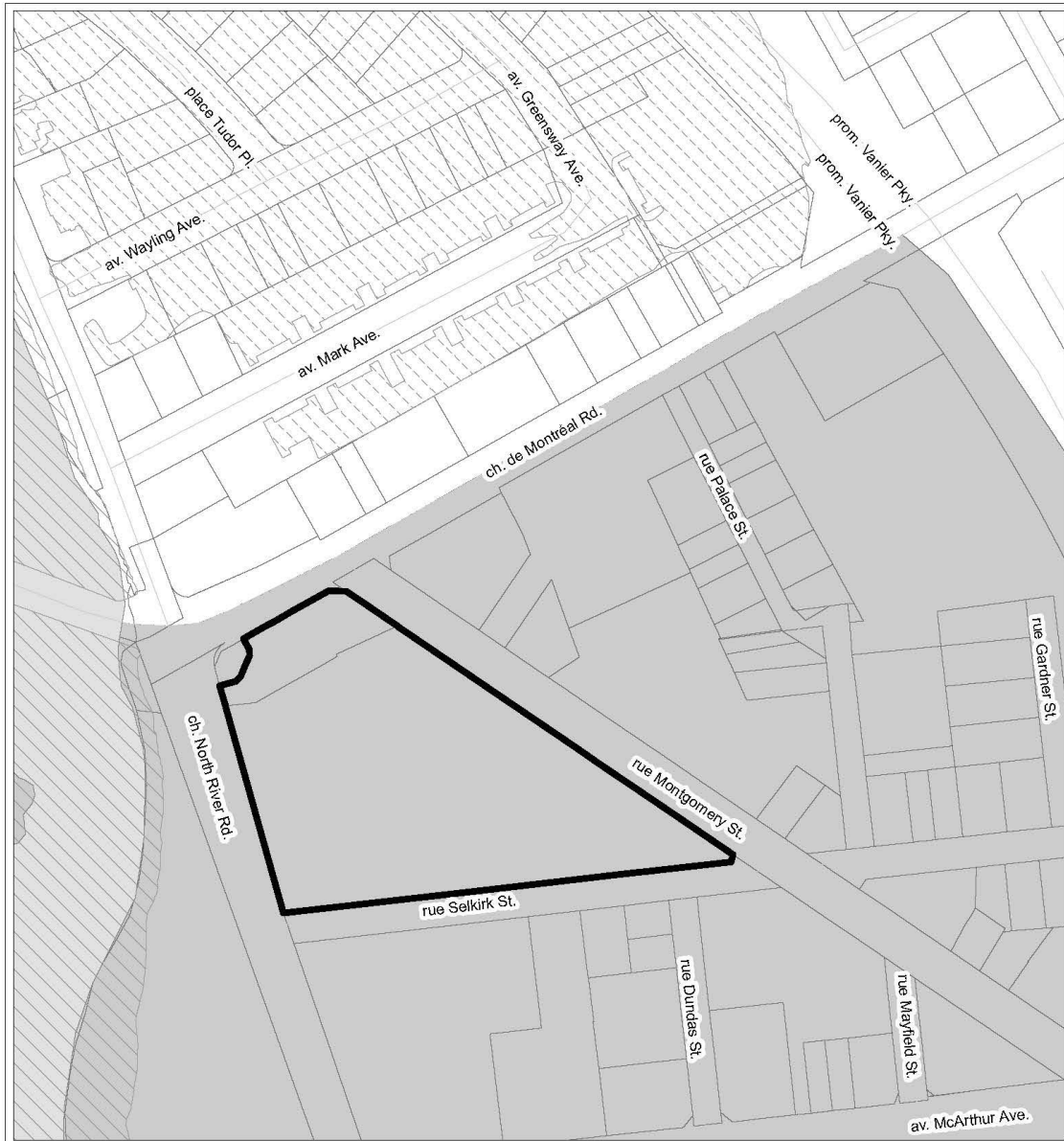
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889

Télécopieur : 613-580-2576

Steve.Gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Plan de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-20-0044	20-0679-D	2 ch. Montreal Road 3 ch. Selkirk Road	Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)
D01-01-20-0009			
I:\CO\2020\Zoning\Montreal_2_Selkirk_3		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58) Flood Plain - Area Specific Provisions (Section 58) / Plaine inondable - Dispositions propres à des emplacements (Article 58)	
©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 ©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			
REVISION / RÉVISION - 2020 / 08 / 04			

Street-level View / Vue au niveau de la rue

