

Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment Proposals Summary

Owner: CJPT Real Estate No. 1 Trust

File N°: D01-01-20-0012 and D02-02-20-0068

Applicant: Stantec Consulting

Comments due date: October 9, 2020

Attn: Molly Smith

Development Review Planner: Steve Gauthier

Applicant Address: 400-1131 Clyde Avenue,
Ottawa ON

Ward: 15 - Kichissippi

Applicant E-mail: molly.smith@stantec.com

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant Phone Number: (343) 996-9783

Site Location

1560 Scott Street, as shown on location map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application and a Zoning By-law Amendment application to allow for a 29-storey mixed-use building to be added to the existing podium, with ground-level commercial space, and underground parking.

Proposal Details

The proposal is for a portion of the lands known municipally as 1560 Scott Street, commonly referred to as Holland Cross, which is an existing mixed-use complex (office and commercial) located one property to the south-east of the intersection of Scott Street and Holland Avenue in the Hintonburg-Mechanicsville neighbourhood. More specifically, the subject site is the portion of the property containing the southeast wing of the existing one storey concourse. This area of the property is also where the promenade connects to Hamilton Avenue North, the vehicular ramp provides access to existing underground parking, and where access is provided to loading and service areas at the intersection of Hamilton and Bullman.

The proposed 29-storey mixed-use building would contain 337 dwelling units and a total gross floor area of approximately 27,558 m², 80 m² of which for ground-level commercial space. The proposed total communal amenity are would be 1,011 m². The existing underground parking garage is proposed to be reconfigured to accommodate 33 visitor spaces, 2 accessible spaces, and 169 bicycle spaces.

The proposed Official Plan Amendment (OPA) will be in the form of a site-specific policy exception, whereas the rezoning is to be captured through amendments to the existing zone's Urban Exception 2148 and Schedule 100.

The subject site is designated Mixed Use Centre under Schedule A – Land Use of the Scott Street Secondary Plan. The proposed OPA is to amend Schedule B - Maximum Building Heights of the Secondary Plan to change the subject site's maximum building height designation from "up to 18 storeys" to "height limit varies as per existing zoning." The subject site designation would tie the maximum building height to zoning Schedule 100, which is also proposed to be amended.

The subject site is zoned MC12[2148] F(3.0) S 99, 100 within the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250. This site-specific zoning is described as Mixed Use Centre, Subzone 12, Exception 2148, Maximum Floor Space Index of 3.0, Schedules 99 and 100.

The proposed rezoning seeks to:

- Increase the maximum building height for the subject site from 112 metres a.s.l. to ± 153.5 metres a.s.l. This change translates to an increase from approximately 16 to 29 storeys.
- Remove the maximum Floor Space Index (FSI) of 3.0 from Area A in Schedule 100 (area consisting of the subject site).

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 December 10, 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 Nos. D01-01-20-0012 and D02-02-20-0068 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Steve Gauthier, 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. 27889
Fax: 613-580-2576
Steve.Gauthier@ottawa.ca

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

Propriétaire : CJPT Real Estate No. 1 Trust

N^{os} de dossier : D01-01-20-0012 et D02-02-20-0068

Requérant : Stantec Consulting,
att. : Molly Smith

Date limite des commentaires : 9 octobre 2020

Urbaniste : Steve Gauthier

Adresse du requérant : 400-1131, avenue
Clyde, Ottawa (Ontario)

Quartier : 15 - Kichissippi

Courriel du requérant : molly.smith@stantec.com

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

N^o de tél. du requérant : (343) 996-9783

Emplacement

1560, rue Scott, comme le montre la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage visant à permettre l'ajout d'un immeuble polyvalent de 29 étages sur un socle existant, qui serait assorti d'un espace commercial au rez-de-chaussée et d'une aire de stationnement souterraine.

Détails de la proposition

La proposition concerne une partie du terrain dont l'adresse municipale est le 1560, rue Scott, communément appelée Holland Cross, un complexe polyvalent (bureaux et commerces) situé à une propriété au sud-est du croisement de la rue Scott et de l'avenue Holland, dans le quartier Hintonburg-Mechanicsville. Plus particulièrement, l'emplacement correspond à la partie de la propriété occupée par l'aile sud-est du hall de plain-pied existant. C'est également à cet endroit que la promenade rejoint l'avenue Hamilton Nord, la bretelle pour véhicules qui donne accès à l'aire de stationnement souterraine, et où l'on accède aux aires de chargement et de service situées à l'angle de Hamilton et Bullman.

L'immeuble polyvalent de 29 étages proposé abriterait 337 logements sur une surface de plancher hors oeuvre brute totale d'environ 27 558 m², dont 80 m² serait réservés à un espace commercial au rez-de-chaussée. L'aire d'agrément commune couvrirait au total une superficie de 1 011 m². Le garage de stationnement souterrain existant serait reconfiguré pour offrir 33 places pour visiteurs, 2 places accessibles et 169 places pour vélos.

La modification proposée au Plan officiel (MPO) prendrait la forme d'une exception de politique propre à l'emplacement, tandis que la modification de zonage serait effectuée par le biais de modifications à l'exception urbaine 2148 et à l'annexe 100 du zonage.

L'emplacement visé est désigné Centre d'utilisations polyvalentes dans l'annexe A – Utilisation du sol – du Plan secondaire de la rue Scott. La MPO proposée a pour objet de modifier l'annexe B – Hauteurs maximales des immeubles – du Plan secondaire, afin de faire passer la définition de hauteur maximale sur l'emplacement visé de « jusqu'à 18 étages » à « les limites de hauteur varient en fonction du zonage actuel ». La désignation de l'emplacement associerait ainsi la hauteur maximale des immeubles à l'annexe 100 du zonage, dont la modification est également proposée.

La désignation de l'emplacement est MC12[2148] F(3.0) S 99, 100 dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. Ce zonage propre à l'emplacement est décrit comme étant Centre d'utilisations polyvalentes, sous-zone 12, exception 2148, rapport plancher-sol maximal de 3,0, annexes 99 et 100.

La modification de zonage proposée aurait les effets suivants :

- Faire passer la hauteur de bâtiment maximale sur l'emplacement visé de 112 mètres au-dessus du niveau de la mer à plus ou moins 153,5 mètres au-dessus du niveau de la mer. Cette modification se traduirait par une augmentation d'environ 16 à 29 étages de la hauteur de bâtiment.
- Supprimer le rapport plancher-sol maximal de 3,0 dans le secteur A de l'annexe 100 (secteur où se trouve l'emplacement visé).

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 10 décembre 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.

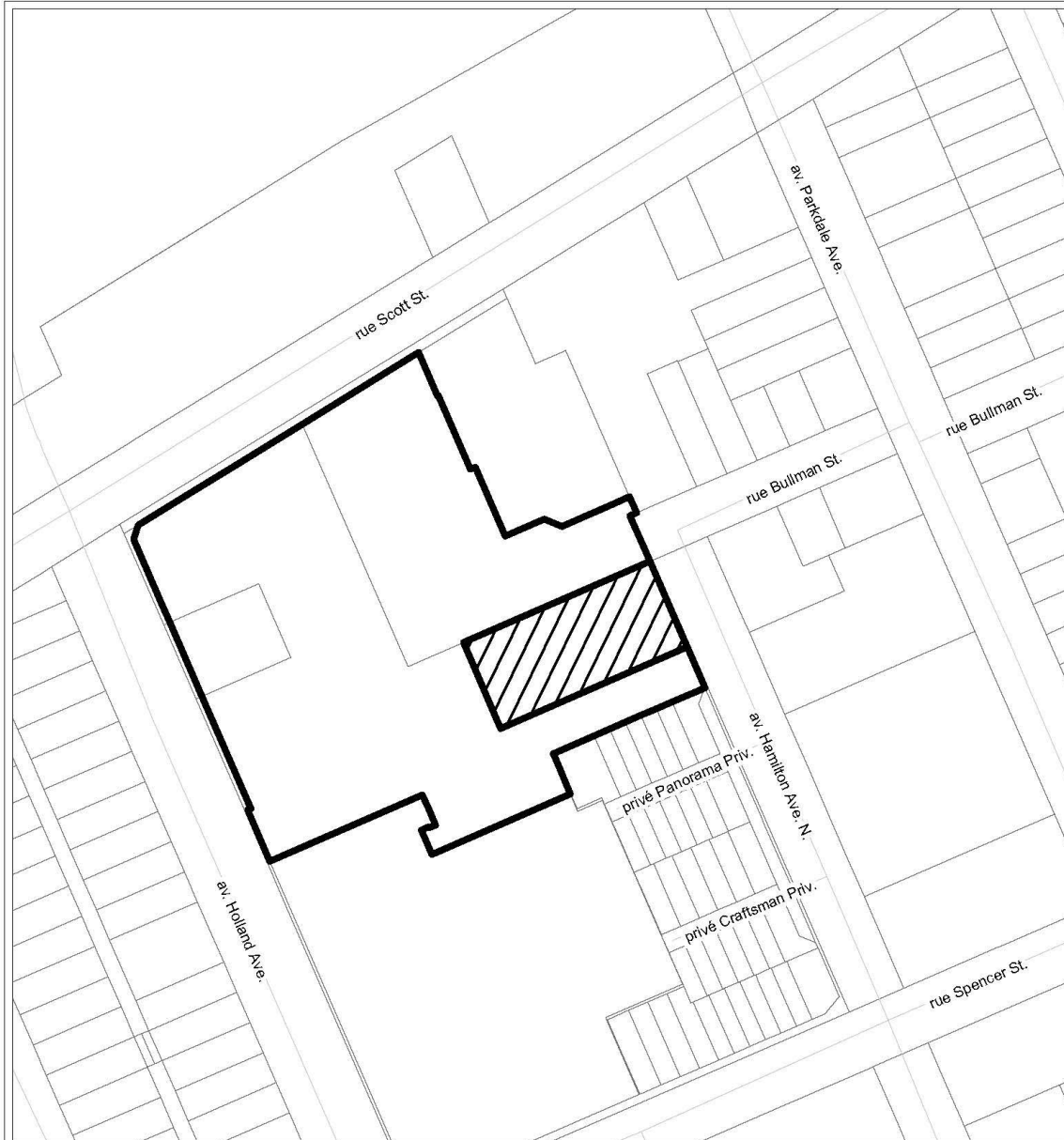
Restez informé et participez

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 les n^{os} de dossier D01-01-20-0012 et D02-02-20-0068 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.
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/ Carte de l'emplacement



D02-02-20-0068 20-0762-D
D01-01-20-0012

I:\CO\2020\Zoning\Scott_1560

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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2020 / 09 / 03

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL

 1560 rue Scott Street

 Subject site / Emplacement visé

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)



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

