

Zoning By-law Amendment & Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 2507701 Ontario Inc.

File N°: D02-02-17-0053 & D07-12-17-0069

Applicant: Dennis Jacobs, Momentum Planning and Communications

Date Submitted: June 1, 2017

Applicant Address: 1165 Greenlawn Crescent, Ottawa, ON K2C1Z4

Comments due date: August 9, 2017

Development Review Planner: Andrew McCreight

Applicant E-mail: djacobs@momentumplancom.ca

Ward: 14 – Somerset

Applicant Phone Number: 613-729-3773

Ward Councillor: Catherine McKenney

Site Location

400 Albert Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit a development consisting of three high-rise buildings with ground floor commercial uses, with a mix of hotel and residential uses, and one underground parking lot providing 360 spaces and 223 bicycle stalls.

Proposal Details

The subject site is bound by Albert Street to the north, Lyon Street to the east, Slater Street to the South, and Bay Street to the West, within the Centretown community of Ward 14.

The 1.2-acre site is a “T” shaped lot approximately 30 metres deep, with 60 metres of depth in the central portion of the block. The site has approximately 40 metres of frontage on Albert Street, 30 metres of frontage on Bay Street, and 30 metres of frontage on Lyon Street. The site spans the entire block of Slater Street between Bay Street and Lyon Street.

Currently, the site is being used as a temporary surface parking lot. To the north, east, and south consists of a variety of buildings, predominantly high-rise, including residential, hotel, office, and commercial uses. To the west, is an institutional use, high-rise residential, and a pre-dominantly low-rise residential neighbourhood further west.

The zoning application has been submitted to create site specific zoning provisions, and to add ‘Hotel’ as a permitted use, in order to construct a multi-building complex, composed of three buildings sitting above a shared underground parking facility, accessed via Bay Street. The first building (Building A) is a 10-storey building fronting onto Albert Street. The second building (Building B) is a 27-storey tower near the corner of Bay and Slater. The third building (Building C) is a 27-storey tower near the corner of Lyon and Slater. The

development will be a mixed-use development, featuring primarily rental market residential apartments. In total, 368 new apartment units are proposed, as well as 136 new long-term stay hotel units. Various retail and commercial uses will be provided along the ground floor at street level. A centrally located public urban plaza will be built along Slater Street, at the mid-point of the block, which will provide a gathering space for residents and visitors. The plaza will be accessible via a continuous walkway that links Slater Street and Albert Street through the middle of the site. The Site Plan application has been submitted to accommodate the redevelopment of the subject lands following the rezoning.

The property is currently zoned as Residential Fifth Density, Subzone Q, Exception 242, Schedule 89A and 89B holding-1 holding-2 (R5Q[242] S89A S89B h1 h2), which permits high-rise residential buildings as well as personal service business, restaurant, retail, and convenience store uses limited to the ground floor, and other special exception provisions. The site is designated Central Area in the Official Plan and is subject to Annex 8A, Central Area Key Viewpoints of the Parliament Buildings and Other National Symbols of the Official Plan, as well as the Central Area Secondary Plan.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is September 26, 2017.

A decision regarding the Site Plan Control application will be made once the Zoning By-Law Amendment application has been considered by the City’s Planning Committee.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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 zoning by-law amendment, 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. D02-02-17-0053 & D07-12-17-0069 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 Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Andrew McCreight, 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. 22568
Fax: 613-560-6006
andrew.mccreight@ottawa.ca

Sommaire des propositions de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 2507701 Ontario Inc.

N^{os} de dossier : D02-02-17-0053 et D07-12-17-0069

Requérant : Dennis Jacobs, Momentum Planning and Communications

Date de soumission : 1^{er} juin 2017

Adresse du requérant : 1165, croissant Greenlawn, Ottawa (Ontario) K2C 1Z4

Date limite des commentaires : 9 août 2017

Courriel du requérant : djacobs@momentumplancom.ca

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Steve Gauthier

N^o de tél. du requérant : 613-729-3773

Quartier : 14 – Somerset

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

Emplacement du site

400, rue Albert

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des propositions de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de l'aménagement de trois immeubles de grande hauteur abritant des commerces au rez-de-chaussée, un mélange d'unités d'habitation et d'hôtel aux étages et un garage de stationnement souterrain offrant 360 places pour automobiles et 223 pour vélos.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est délimité par la rue Albert au nord, la rue Lyon à l'est, la rue Slater au sud et la rue Bay à l'ouest; l'emplacement fait partie du quartier 14, au centre-ville d'Ottawa.

L'emplacement en forme de « T » couvre 1,2 acre. Il a une profondeur de quelque 30 mètres, dimension qui atteint 60 mètres dans la partie centrale de l'îlot. Sa façade est d'environ 40 mètres sur la rue Albert, de 30 mètres sur la rue Bay et de 30 mètres sur la rue Lyon. L'emplacement couvre tout l'îlot situé entre les rues Slater, Bay et Lyon.

En ce moment, l'emplacement sert de parc de stationnement en surface temporaire. Au nord, à l'est et au sud se trouvent divers bâtiments principalement de grande hauteur occupés par des utilisations résidentielles, d'hôtel, de bureau et commerciales. À l'ouest se trouvent une utilisation institutionnelle et une tour d'habitation, puis plus loin vers l'ouest s'étend un quartier résidentiel généralement à profil bas.

La demande de modification au Règlement de zonage est présentée dans le but de créer des dispositions propres à l'emplacement et d'ajouter « un hôtel » aux utilisations permises ainsi que de permettre un complexe immobilier composé de trois bâtiments construits sur un garage de stationnement souterrain partagé accessible depuis la rue Bay. Le premier bâtiment (bâtiment A) aura dix étages et donnera sur la rue Albert. Le deuxième (bâtiment B) sera une tour de 27 étages qui se dressera près de l'angle des rues Bay et Slater. Le troisième (bâtiment C) aura également 27 étages et sera situé près de l'angle des rues Lyon et Slater. L'aménagement polyvalent sera principalement composé d'appartements destinés au marché locatif. Au total, 368 nouveaux appartements seront offerts ainsi que 136 unités d'hôtel à louer pour des séjours de longue durée. Diverses utilisations commerciales et de vente au détail seront aménagées au niveau de la rue. Une cour urbaine intérieure centrale est prévue le long de la rue Slater, au centre de l'îlot, fournissant un espace public commun pour les résidents et les visiteurs. Cette cour sera accessible par une voie piétonne continue reliant les rues Slater et Albert et passant par le milieu de l'emplacement. La demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée afin de pouvoir procéder à l'aménagement dès que la modification au Règlement de zonage sera approuvée.

Le bien-fonds en question est désigné Zone résidentielle de densité 5, sous-zone Q, exception 242, Annexes 89A et 89B, aménagement différé 1 et 2 (R5Q[242] S89A S89B h1 h2). La désignation permet les tours d'habitation, les entreprises de services personnels, les magasins de détail, les restaurants et les dépanneurs, tout en les limitant au rez-de-chaussée, ainsi que d'autres dispositions propres à l'exception. L'emplacement est désigné Secteur central dans le Plan officiel et est régi par les dispositions de l'Appendice 8A - Vues principales d'édifices du Parlement et autres symboles nationaux depuis le Secteur central ainsi que par celles du Plan secondaire du secteur central du Plan officiel.

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 26 septembre 2017.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 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 les numéros de dossier D02-02-17-0053 et D07-12-17-0069 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 du 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 : 613-560-6006

steve.gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-17-0053	17-0973-D		
D07-12-17-0069			
I:\CO\2017\Zoning\Albert_400			
<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>			400 rue Albert Street
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises 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 - 2017 / 06 / 19		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)	