

Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment, and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Aberdeen-Preston Holdings Ltd.

File N°: Official Plan Amendment D01-01-19-0022
Zoning By-law Amendment D02-02-19-0135
Site Plan D07-12-19-0186

Applicant: HP Urban (Peter Hume)

Applicant Address: 2405 St. Laurent Boulevard,
Unit P, Ottawa ON K1G 5B4

Comments due date: December 31, 2019

Applicant E-mail: peter.hume@hpurban.ca

Development Review Planner: Andrew McCreight

Applicant Phone Number: 613-899-3464

Ward: 14 - Somerset

Ward Councillor: Catherine McKenney

Site Location

450 Rochester Street, 367, 369 and 371 Preston Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Official Plan and Zoning By-law amendment applications to permit a mixed-use development with approximately 550 residential dwelling units, and variety of non-residential uses predominantly on the ground floor. Building heights range from three to 26-storeys.

This application amends the Official Plan.

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to permit a two-phase mixed-use development resulting in approximately 550 residential dwelling units, a variety of non-residential uses, underground parking with roughly 600 parking spaces, and building heights ranging from three to 26-storeys.

Proposal Details

The subject site is bound by Aberdeen Street to the north, Rochester Street to the east, Beech Street to the south, and Preston Street to west encompassing nearly the entirety of the block except for the northwest corner. The property is 9,209 square metres in size and is predominantly used as a surface parking lot with approximately 300 spaces. The portion of the site fronting Preston Street consist of three two-storey buildings with residential uses and a restaurant.

The following land uses surround the subject site:

- North: Preston Square is immediately north, which is a development complex consisting of office, at grade retail and residential uses with a range of mid-rise and high-rise built forms. Further north is Highway 417.
- East: East of the subject site are the Booth Street complex lands which were recently subject to a redevelopment proposal (Official Plan and Zoning) by Canada Lands Company for a new mixed-use redevelopment, heritage retention, and City park.
- South: South of the site, along Beech Street is mix of pre-dominantly low-rise commercial buildings. Further south is a residential area with mostly a mix of low-rise residential uses, McCann Park, and some high-rise development along Rochester Street.
- West: The Traditional Mainstreet corridor of Preston Street, west of the site, provides a variety of residential and commercial uses. The Trillium O-Train line is in close proximity further west.

The proposed development is mixed-use with a variety of retail, including a space intentionally designed for a grocery store, and mix of residential units with approximately 550 dwelling units. Proposed building heights gradually increase in height from Preston Street at three-storeys, up to 26-storeys at Rochester Street. The development is a two-phase project, with the first phase accommodating majority of the site and buildings that propose heights up to nine-storeys and 15-storeys. 346 Parking stalls are proposed in an underground garage that will facilitate both public and residential parking. A surface parking lot of 33 spaces is provided for the at-grade retail (intended for grocery store) and also serves as the access point to the underground garage. The parking lot and mid-block connection is between Aberdeen Street and Beech Street. The second phase is the proposed 26-storey tower along Rochester Street, which includes 269 dwelling units, and underground parking for 234 spaces, which will be constructed separately in addition to the first phase, but accessed through the same garage and entrance.

All submission material can be accessed online at www.ottawa.ca/devapps for more details.

Official Plan Amendment

The Official Plan amendment seeks to amend the Preston-Carling Secondary Plan by re-designating the block for various heights and tower locations to allow up to 26-storeys. An amendment to Schedule B: Building Heights and Tower Location is required. Additional amendments may be determined through application review.

Zoning By-law Amendment

The Zoning By-law Amendment request to rezone the portion of site currently used a surface parking to a new Mixed-use Centre zone (MC) and increase the permitted height from the current angular height that is 18.2 metres at the western extent of the parking lot up to 24.4 metres at Rochester Street. The requested height increases are for up to 49 metres (15 storeys) and 88.7 metres (26 storeys). This portion of the property is currently zoned "R5", which is a predominantly residential

zone. The rezoning application also notes increasing the maximum permitted parking for retail. Additional amendments may be determined through application review.

The Traditional Mainstreet zoned lands along Preston Street are not proposed to be amended.

Site Plan Control

The Site Plan application is to permit the development as described above. Approval of this application will not proceed until a decision of the Official Plan and Zoning By-law amendments are determined by Council.

Related Planning Applications

- Official Plan Amendment D01-01-19-0022
- Zoning By-law Amendment D02-02-19-0135
- Site Plan D07-12-19-0186

Roadway Modifications

Roadway Modifications may be applicable.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law amendment applications will be considered by the City’s Planning Committee, is February 27, 2020.

Submission Requirements

Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment

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. D01-01-19-0022 / D02-02-19-0135 / D07-12-19-0186 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 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.

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 de la proposition de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Aberdeen-Preston Holdings Ltd

Requérant : HP Urban (Peter Hume)

Adresse du requérant : 2405, boul. St-Laurent, unité P, Ottawa (Ontario) K1G 5B4

Courriel du requérant : peter.hume@hpurban.ca

N° de tél. du requérant : 613-899-3464

N^{os} de dossier : Modification au Plan officiel
D01-01-19-0022

Modification au Règlement de zonage
D02-02-19-0135

Réglementation du plan d'implantation
D07-12-19-0186

Date limite des commentaires : 31 décembre 2019

Urbaniste: Andrew McCreight

Quartier: 14 - Somerset

Conseiller du quartier : Catherine McKenney

Emplacement

450, rue Rochester, 367, 369 et 371, rue Preston

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage afin de permettre un aménagement polyvalent comprenant environ 550 logements et diverses utilisations non résidentielles, principalement au rez-de-chaussée. La hauteur des bâtiments varie de trois à 26 étages.

Cette demande modifie le Plan officiel.

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation en vue de permettre un aménagement polyvalent en deux phases donnant lieu à environ 550 logements, à diverses utilisations non résidentielles, à environ 600 places de stationnement souterrain et à des bâtiments de trois à 26 étages de hauteur.

Détails de la proposition

L'emplacement en question est délimité par la rue Aberdeen au nord, la rue Rochester à l'est, la rue Beech au sud et la rue Preston à l'ouest, ce qui englobe la presque totalité de l'îlot, sauf le coin nord-ouest. D'une superficie de 9 209 mètres carrés, la propriété sert principalement de terrain de stationnement en surface et compte environ 300 places. La partie de l'emplacement qui donne sur la rue Preston comprend trois immeubles de deux étages à vocation résidentielle et un restaurant.

Les utilisations du sol suivantes entourent le site en question :

- Nord : Preston Square est immédiatement au nord, un complexe d'aménagement composé de bureaux, de commerces de détail au niveau du sol et d'immeubles résidentiels avec une gamme de bâtiments de hauteur moyenne et élevée. Plus au nord se trouve l'autoroute 417.
- Est : À l'est de l'emplacement en question se trouvent les terrains du complexe de la rue Booth qui ont récemment fait l'objet d'une proposition de réaménagement (plan officiel et zonage) par la Société immobilière du Canada pour un nouveau réaménagement polyvalent, la conservation du patrimoine et un parc municipal.
- Sud : Au sud de l'emplacement, le long de la rue Beech, il y a principalement un mélange d'immeubles commerciaux de faible hauteur. Plus au sud s'étend une zone résidentielle où l'on trouve surtout un mélange d'immeubles résidentiels de faible hauteur, le parc McCann et quelques immeubles de grande hauteur le long de la rue Rochester.
- Ouest : Le corridor traditionnel de la rue Preston, à l'ouest de l'emplacement, offre une variété d'usages résidentiels et commerciaux. La ligne O-Train de Trillium se trouve à proximité plus à l'ouest.

L'aménagement proposé est polyvalent. Il comprend une variété de commerces de détail, y compris un espace conçu expressément pour une épicerie, et environ 550 logements de différents types. Les hauteurs de bâtiment proposées augmentent graduellement à partir de la rue Preston, à trois étages, jusqu'à 26 étages sur la rue Rochester. Le projet d'aménagement est un projet en deux phases, la première phase occupant la plus grande partie de l'emplacement et des bâtiments qui proposent des hauteurs allant jusqu'à neuf étages et 15 étages. Il est prévu fournir 346 places de stationnement dans un garage souterrain qui facilitera le stationnement public et résidentiel. Un stationnement en surface de 33 places est prévu pour le commerce de détail au niveau du sol (destiné à l'épicerie) et sert également de point d'accès au garage souterrain. Le terrain de stationnement et la liaison au milieu de l'immeuble se trouvent entre la rue Aberdeen et la rue Beech. La deuxième phase est la tour de 26 étages proposée le long de la rue Rochester, qui comprend 269 unités d'habitation, et un stationnement souterrain de 234 places, qui sera construit séparément en plus de la première phase, mais accessible par le même garage et la même entrée.

Tous les documents soumis peuvent être consultés en ligne à l'adresse www.ottawa.ca/demdam pour plus de détails.

Modification au Plan officiel

La modification au Plan officiel vise à modifier le plan secondaire de Preston-Carling en changeant la désignation de l'îlot en fonction de la hauteur et de l'emplacement des tours afin de permettre la construction d'un immeuble d'au plus 26 étages. Une modification à l'annexe B : Hauteur des bâtiments et emplacement des tours est nécessaire. D'autres modifications peuvent être déterminées lors de l'examen de la demande.

Modification au règlement de zonage

La demande de modification au règlement de zonage visant à rezoner la partie de l'emplacement actuellement utilisée pour le stationnement en surface en une nouvelle zone polyvalente (MC) et augmenter la hauteur permise de la hauteur angulaire actuelle de 18,2 mètres à l'extrémité ouest du terrain de stationnement à 24,4 mètres à la rue Rochester. Les augmentations de hauteur

demandées vont jusqu'à 49 mètres (15 étages) et 88,7 mètres (26 étages). Cette partie de la propriété est actuellement zonée « R5 », qui est une zone à prédominance résidentielle. La demande de rezonage prévoit également l'augmentation du nombre maximal de places de stationnement permises pour les commerces de détail. D'autres modifications peuvent être déterminées lors de l'examen de la demande.

Il n'est pas proposé de modifier le zonage traditionnel de la rue Main le long de la rue Preston.

Réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation vise à permettre l'aménagement tel que décrit ci-dessus. L'approbation de cette demande ne sera pas accordée avant qu'une décision sur les modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage ne soit prise par le Conseil.

Demandes d'aménagement connexes

- Modification au Plan officiel D01-01-19-0022
- Modification au Règlement de zonage D02-02-19-0135
- Plan d'implantation D07-12-19-0186

Modifications à la chaussée

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle les demandes de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage sera considérée par le Comité d'urbanisme de la Ville, est fixée au 27 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 D01-01-19-0022, D02-02-19-0135, D07-12-19-0186 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 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.

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



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</p>
<p>19-1312-B</p>		
<p>I:\CO\2019\OPA\Rochester_450_Preston...</p>		<p> 450 rue Rochester Street, 367,369 and/et 371 rue Preston Street</p> <p>D01-01-19-0022 D02-02-19-0135 D07-12-19-0186</p>
<p><small>©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small></p> <p><small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small></p>		
<p>REVISION / RÉVISION - 2019 /11 /21</p>		
		<p>NOT TO SCALE</p>