



# Zoning By-Law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

**Owner:** 1209 St. Laurent Limited Partnership

**File No:** D02-02-22-0051 / D07-12-22-0089

**Applicant:** Paul Black, Fotenn

**Comments due date:** July 27, 2022

**Applicant Address:** 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON, K2P 2H7

**Development Review Planner:** Kelly Livingstone

**Applicant E-mail:** black@fotenn.com

**Ward:** 11 – Beacon Hill-Cyrville

**Applicant Phone Number:** 613-730-5709 x 239

**Ward Councillor:** Tim Tierney

---

## Site Location

1209 St. Laurent Boulevard and 1200 Lemieux Street

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to rezone the site from "TD3" to "TD3, Urban Exception XXXX" (TD3[XXXX]) to establish site-specific zone provisions and an increased maximum building height to permit the two proposed 30-storey apartment buildings.

## Proposal Details

The subject site is located at the intersection of St. Laurent Boulevard and Lemieux Street, directly east of St. Laurent Shopping Centre and north of Highway 417, just along the western periphery of the Cyrville community. Please refer to the attached Location Map.

The 4,279-square metre property is quite irregular in shape and encircled by public streets. It has approximately 134 metres of frontage along Lemieux Street, 59 metres of frontage on St. Laurent Boulevard and 72 metres of frontage along Labelle Street. The property is currently vacant and grassed with varying topography. Part of the site has been used for several years as temporary surface parking for the Holiday Inn on the opposite side of Lemieux Street.

Immediately north of the subject property are commercial uses in the form of a strip mall, multiple car dealerships, and restaurants. East of the subject property are commercial uses including hotels, restaurants, retail and outlets. To the south is a network of roadways and highway on- and off-ramps that direct traffic and busses exiting and entering Highway 417 and the St. Laurent LRT transit station. To the west is St. Laurent Shopping Centre and the LRT transit station.

The development application proposes to construct a residential apartment complex that will consist of two, 30-storey high-rise towers (Towers A and B), which will be connected by a shared, seven-storey podium. A total of 640 residential units is proposed, 338 units in Tower A and 302 units in Tower B. The units range from studio to two-bedroom suites. The only vehicular entrance to the site is accessed via a private driveway from Lemieux Street that leads to the five levels of underground parking, the building's main lobby entrance and the loading functions. Principal pedestrian entranceways to the main lobby are also provided along both St. Laurent Boulevard and Labelle Street.

The zoning by-law amendment application proposes to rezone the subject lands from TD3 to TD3 [XXXX] with an exception to establish site-specific building setbacks and step backs, a reduced minimum tower separation distance of 21.6 metres above the seventh storey and an increased maximum building height of 94 metres whereas the current maximum height is 90 metres.

### **Related Planning Applications**

Zoning By-law Amendment Application (File No. D02-02-22-0051)

Site Plan Control Application (File No. D07-12-22-0089)

### **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 22, 2022**. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-Law Amendment application.

### **Submission Requirements**

#### 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 the applications 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. D02-02-22-0051 or File No. D07-12-22-0089 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.

### **Kelly Livingstone, RPP, MCIP**

Planner 2, Development Review - East

Planning, Real Estate and Economic Development Department

City of Ottawa

110 Laurier Avenue West, 4th Floor

Ottawa, ON K1P 1J1

Tel.: 613-580-2424, ext. 24862

[kelly.livingstone@ottawa.ca](mailto:kelly.livingstone@ottawa.ca)

# Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

**Propriétaire :** 1209 St. Laurent Limited Partnership

**N<sup>os</sup> de dossier :** D02-02-22-0051 / D07-12-22-0089

**Requérant :** Paul Black, Fotenn

**Date limite des commentaires :** 27 juillet 2022

**Adresse du requérant :** 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

**Urbaniste :** Kelly Livingstone

**Courriel du requérant :** black@fotenn.com

**Quartier :** 11 – Beacon Hill-Cyrville

**N<sup>o</sup> de tél. du requérant :** 613-730-5709, poste 239

**Conseiller du quartier :** Tim Tierney

---

## Emplacement du site

1209, boulevard St-Laurent et 1200, rue Lemieux

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement de « TD3 » à « TD3, exception urbaine XXXX » (TD3[XXXX]) et ainsi mettre en place des dispositions de zonage propres à l'emplacement et permettre une augmentation de la hauteur de bâtiment maximale en vue de la construction de deux immeubles résidentiels de 30 étages.

## Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle du boulevard St-Laurent et de la rue Lemieux, directement à l'est du centre commercial St-Laurent et au nord de l'autoroute 417, sur la limite ouest du secteur Cyrville. Veuillez vous reporter à la carte d'emplacement ci-jointe.

Ce terrain de forme très irrégulière et d'une superficie de 4 279 mètres carrés est ceinturé de rues publiques. Il présente des façades d'environ 134 mètres sur la rue Lemieux, de 59 mètres sur le boulevard St-Laurent et de 72 mètres sur la rue Labelle. Ce terrain vacant est enherbé et présente une topographie variée. Il a été en partie occupé pendant plusieurs années par une aire de stationnement de surface temporaire à l'usage de l'hôtel Holiday Inn situé de l'autre côté de la rue Lemieux.

Juste au nord, on retrouve des utilisations commerciales, comme un centre commercial linéaire, de nombreux concessionnaires automobiles et des restaurants. D'autres commerces, notamment des hôtels, des restaurants, des magasins de détail et des points de vente se trouvent à l'est. Au sud, un réseau de routes et de bretelles d'entrée et de sortie d'autoroute achemine la circulation et les autobus en direction ou en provenance de l'autoroute 417 et de la station de TLR St-Laurent. À l'ouest, on retrouve le centre commercial St-Laurent et la station de TLR.

La demande d'aménagement vise à permettre la construction d'un complexe résidentiel constitué de deux tours de 30 étages (tours A et B), qui seront reliées par un socle partagé de sept étages. Au total, 640 logements seraient créés, 338 dans la tour A et 302 dans la tour B. Ces logements iront du studio à la suite de deux chambres à coucher. La seule entrée pour véhicules sera privée et reliera la rue Lemieux aux cinq niveaux de stationnement souterrain,

à l'entrée principale du complexe et aux aires de chargement. Les principaux axes piétonniers donnant accès à l'entrée principale longeront le boulevard St-Laurent et la rue Labelle.

La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement visé de TD3 à TD3 [XXXX], un zonage assorti d'une exception permettant des retraits et des reculs de bâtiment propres à l'emplacement, une distance de séparation minimale entre les tours de 21,6 mètres au-dessus du septième étage et une hauteur de bâtiment maximale de 94 mètres, alors que cette hauteur maximale est actuellement de 90 mètres.

### **Demandes d'aménagement connexes**

Demande de modification du Règlement de zonage (dossier n° D02-02-22-0051)

Demande de réglementation du plan d'implantation (dossier n° D07-12-22-0089)

### **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 septembre 2022**. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

### **Exigences de soumission**

#### Modification du Règlement de zonage

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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 ontarien de l'aménagement du territoire, 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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-22-0051 et/ou D07-12-22-0089 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://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.



**Kelly Livingstone, RPP, MICU**

Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique

Ville d'Ottawa

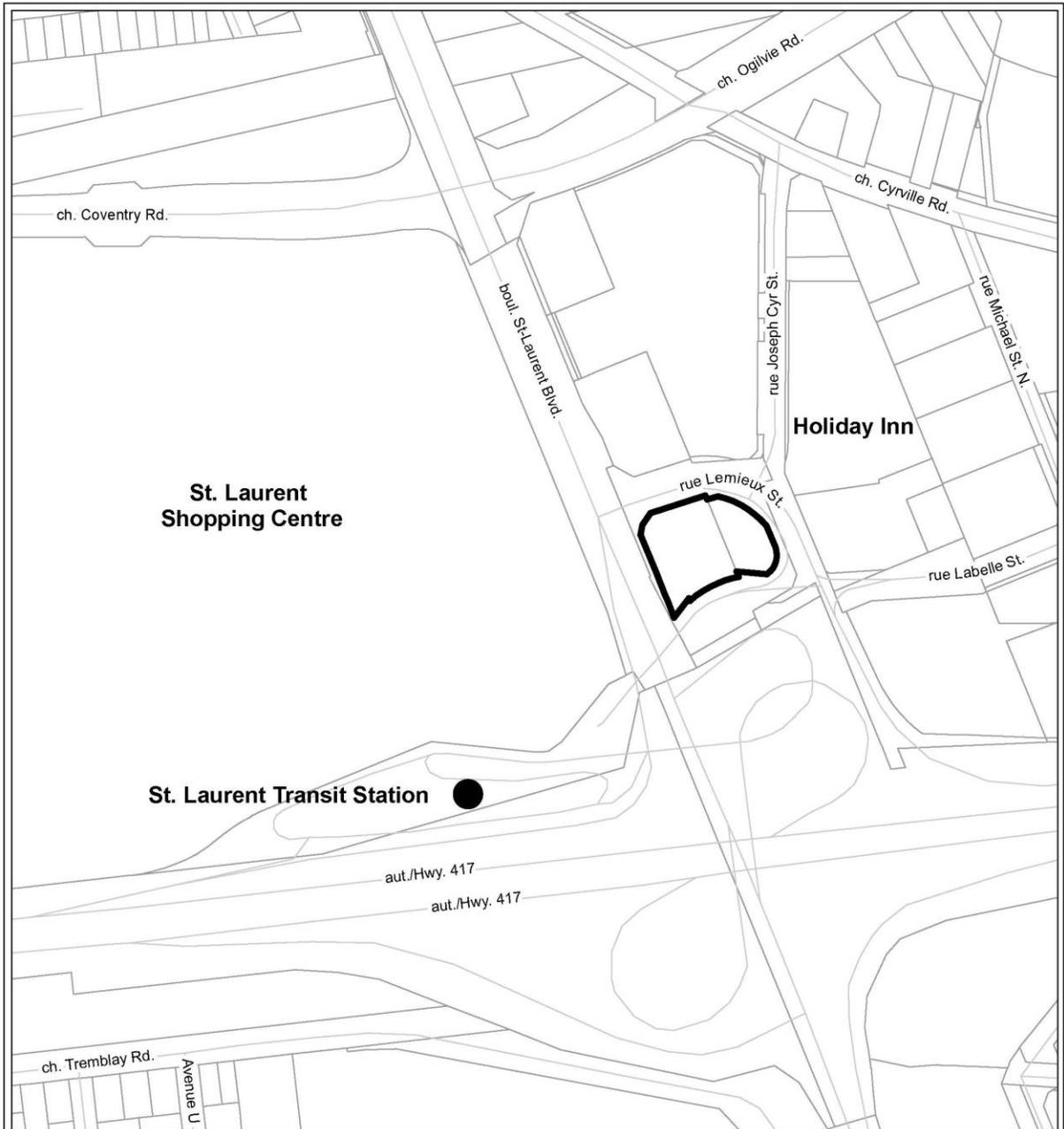
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 26842

[kelly.livingstone@ottawa.ca](mailto:kelly.livingstone@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-22-0051	22-0535-X		<b>1200 rue Lemieux Street,                  1209 boulevard St. Laurent Boulevard</b>
D07-12-22-0089			
I:\CO\2022\Zoning\Lemieux_1200			
<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 Terranet 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 - 2022 / 06 / 01		 <small>NOT TO SCALE</small>	

**Street-Level View/ Vue au niveau de la rue**

