

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Revision

Proposal Summary

Owner: 340 Queen Street Limited Partnership
(division of Claridge Homes)

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (Jaime Posen)

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa,
ON, K2P 0Z8

Applicant E-mail: posen@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 236

File N°: D02-02-18-0082 (Zoning By-law
Amendment) & D07-12-18-0129 (Site Plan
Control)

Date Submitted: August 27, 2018

Comments due date: December 18, 2018

Development Review Planner: Ann O'Connor

Ward Number - Name: 14-Somerset

Ward Councillor: Catherine McKenney

Site Location

383 Albert Street and 340 Queen Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and a Site Plan Control Application to permit a mixed-use development with ground floor commercial and three apartment buildings ranging in height from nine to twenty-seven storeys. Access to a loading bay and four levels of underground parking with 335 vehicular parking spaces is to be from Albert Street.

Proposal Details

The subject property is located in the Central Area and is an assembly of two lots, 383 Albert Street and 340 Queen Street. The site is "L" shaped and is bound by Queen Street to the north, Lyon Street North to the east, and Albert Street to the south. The site area is approximately 3,850 square metres with approximately 48 metres of frontage on Queen Street, 60 metres of frontage along Lyon Street North, and 80 metres of frontage along Albert Street. On 383 Albert Street, there is currently a surface parking lot and on 340 Queen Street there is a two-storey mixed-use building containing restaurant, bar, and adult entertainment parlour.

The surrounding area includes a combination of residential, office, hotel, institutional and commercial uses as well as open space. The built form in close proximity to the site is predominately high-rise, with a generally low-rise residential neighbourhood further west. More specifically, to the north, the site abuts the Queen Street Right-of-Way, beyond which is an existing 12-storey office building and a zoning schedule that permits the site to be redeveloped to include a 23-storey apartment building and 27-storey hotel tower. To the east, the site abuts the Lyon Street North Right-of-Way, beyond which is the Place de Ville office complex which includes a building of 24 storeys, flanked on each side by towers of 29 storeys and 22 storeys. To the south, the site

abuts the Albert Street Right-of-Way, beyond which are surface parking lots and a 3-storey mixed-use building. The property to the south (at 400 Albert Street) is currently undergoing a temporary re-zoning application to permit a temporary surface parking lot, with concurrent longer-term applications to permit three mixed-use, high-rise buildings and an underground parking lot. Lastly, to the west, the site abuts a 13-storey residential building.

The site is designated Central Area in the Official Plan. In the Central Area Secondary Plan, the area is identified as being within the “Upper Town” Character Area. There are two zones on the site. The property municipally known as 383 Albert Street is zoned R5Q[240] H(64) S93 – Residential Fifth Density, Subzone Q, Exception 240, Height limit 64 metres, Schedule 93. The property municipally known as 340 Queen Street is zoned R5P H(64) – Residential Fifth Density, Subzone P, Height limit 64 metres.

In November 2010, the Committee of Adjustment refused a Minor Variance application on the subject property. Claridge Homes appealed this decision. In May 2011, the Ontario Municipal Board (OMB) issued a decision that conditionally approved the requested variances. The OMB decision related to a different development proposal than what is currently proposed through this Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application. The previous proposal included heights that were similar to those proposed through this application, but the density was distributed differently on site. The purpose of this Major Zoning By-law Amendment application is to amend the zoning to permit a redesign of the proposed development. The redesign includes redistributing previously approved heights onsite and adding a parking garage as a permitted use.

The proposal is for a mixed-use development with ground floor commercial and three residential buildings. One residential building is proposed at nine storeys and the other two are proposed at twenty-seven storeys. In contrast to the previous proposal, the proposed height of Tower B (south-east corner) is reduced from 28-storeys to nine storeys and the proposed height of Tower C (further west on Albert Street) is increased from 22 storeys to 27 storeys. Landscaped rooftop terraces are provided above Towers A (north-east corner) and Tower B (south-east corner). A parking garage is proposed to include 335 vehicular parking spaces across four levels of underground parking. Access to a proposed layby, loading bay and parking garage is to be from Albert Street. The Lyon Light Rail Transit (LRT) Station will be located underneath the proposed development.

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 February 18, 2018.

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. D02-02-18-0082 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.

Ann O'Connor, 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. 12658
Fax: 613-560-6006
ann.oconnor@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage et révision de la réglementation du plan d'implantation

Résumé de la proposition

Propriétaire : 340 Queen Street Limited
Partnership (division de Claridge Homes)

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (Jaime Posen)

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa,
(Ontario) K2P 0Z8

Courriel du requérant : posen@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 236

N^{os} de dossier : D02-02-18-0082 (modification au
Règlement de zonage) et D07-12-18-0129
(réglementation du plan d'implantation)

Date de soumission : 27 août 2018

Date limite des commentaires : 18 décembre 2018

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Steve Gauthier

Quartier : 14 - Somerset

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

Emplacement

383, rue Albert et 340, rue Queen

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue d'un aménagement polyvalent comprenant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée surmontés de trois immeubles résidentiels d'une hauteur variant de neuf à 27 étages. L'accès au quai de chargement et au garage souterrain de 335 places réparties sur quatre niveaux se fera par la rue Albert.

Détails de la proposition

La propriété visée est située dans le secteur central et se compose de deux lots, le 383, rue Albert et le 340, rue Queen. L'emplacement en forme de « L » est délimité par la rue Queen au nord, la rue Lyon Nord à l'est et la rue Albert au sud. Sa superficie est d'environ 3 850 mètres carrés et ses façades sont d'environ 48 mètres sur la rue Queen, 60 mètres sur la rue Lyon Nord et 80 mètres sur la rue Albert. Au 383, rue Albert, se trouve actuellement un parc de stationnement en surface et au 340, rue Queen, il y a un bâtiment polyvalent de deux étages abritant un restaurant, un bar et un salon de divertissement pour adultes.

Le secteur environnant comprend une diversité d'utilisations résidentielles, institutionnelles et commerciales, de bureaux et d'hôtels, ainsi que des espaces verts. La forme bâtie à proximité du site est principalement constituée de tours de grande hauteur, avec un quartier résidentiel généralement à profil bas plus à l'ouest. Plus précisément, au nord, l'emplacement est contigu à l'emprise de la rue Queen, au-delà de laquelle se trouve un immeuble à bureaux de 12 étages et à laquelle s'applique une Annexe au règlement de zonage qui

permet de réaménager l'emplacement pour y ajouter un immeuble d'appartements de 23 étages et une tour hôtelière de 27 étages. À l'est, l'emplacement jouxte l'emprise de la rue Lyon Nord, au-delà de laquelle se dresse l'ensemble de bureaux de Place de Ville qui comprend un bâtiment de 24 étages, flanqué de chaque côté de tours de 29 étages et de 22 étages. Au sud, l'emplacement jouxte l'emprise de la rue Albert, au-delà de laquelle se trouvent des parcs de stationnement en surface et un immeuble polyvalent de trois étages. La propriété située au sud (400, rue Albert) fait actuellement l'objet d'une demande de rezonage temporaire pour permettre la construction d'un terrain de stationnement temporaire en surface, accompagnée de demandes simultanées à plus long terme pour permettre la construction de trois tours à utilisations polyvalentes et d'un garage de stationnement souterrain. Enfin, à l'ouest, l'emplacement jouxte un bâtiment résidentiel de 13 étages.

L'emplacement est désigné Secteur central dans le Plan officiel. Dans le plan secondaire du Centre-Ville, il est identifié comme faisant partie de la zone à caractère distinct de la « haute-ville ». Deux zones sont présentes sur l'emplacement. La propriété dont l'adresse municipale est le 383, rue Albert est désignée R5Q[240] H(64) S93 - Zone résidentielle de densité 5, sous-zone Q, exception 240, hauteur maximale 64 mètres, annexe 93. La propriété située au 340, rue Queen est zonée R5P H(64) - Zone résidentielle de densité 5, sous-zone P, hauteur maximale de 64 mètres.

En novembre 2010, le Comité de dérogation a refusé une demande de dérogation mineure concernant la propriété en question. Claridge Homes a fait appel de cette décision. En mai 2011, la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO) a rendu une décision approuvant conditionnellement les modifications demandées. La décision de la CAMO concernait une proposition d'aménagement différente de celle qui est actuellement proposée dans la présente demande de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation. La proposition précédente prévoyait des hauteurs semblables à celles proposées dans la présente demande, mais la densité était répartie différemment sur le site. Le but de cette demande de modification majeure au Règlement de zonage est de modifier le zonage afin de permettre le nouveau concept d'aménagement proposé. Le réaménagement comprend la redistribution des hauteurs déjà approuvées sur les lieux et l'ajout d'un garage de stationnement en tant qu'utilisation permise.

Il s'agit d'un projet d'aménagement polyvalent comprenant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée surmontés de trois immeubles résidentiels. Un immeuble résidentiel aura neuf étages de haut et les deux autres auront vingt-sept étages. Contrairement à la proposition précédente, la hauteur proposée de la tour B (angle sud-est) est réduite de 28 étages à 9 étages et la hauteur proposée de la tour C (plus à l'ouest sur la rue Albert) passe de 22 étages à 27 étages. Des terrasses paysagées sur le toit sont prévues au-dessus des tours A (angle nord-est) et B (angle sud-est). Un garage de stationnement souterrain de 335 places réparties sur quatre niveaux est proposé. L'accès au débarcadère, au quai de chargement et au garage de stationnement proposés se fera à partir de la rue Albert. La station du train léger sur rail (TLR) de Lyon sera située sous l'aménagement proposé.

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, est fixée au 18, février 2018.

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 le Tribunal de l'aménagement local 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 saisi le Tribunal de l'aménagement local 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 du 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 D02-02-18-0082 ou D07-12-18-0129 dans la ligne d'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 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
Télé. : 613-560-6006
steve.gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-18-0082	18-1255-D	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 2px solid black; width: 40px; height: 20px; margin-right: 10px;"></div> 383 rue Albert Street and 340 rue Queen Street </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px dotted black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 10px;"></div> Héritage (Section 60) Patrimoine (Article 60) </div>	
D07-12-18-0129			
I:\CO\2018\Zoning\Albert_383_Queen_340		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)	
<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 appartient à Teranet Enterprises 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 - 2018 / 10 / 05			

Street-level View / Vue au niveau de la rue

