

Zoning By-law Amendment Summary

New zoning provisions for High-rise Buildings and Updated Urban Design Guidelines for High-rise Buildings

Applicant: City-Initiated

File N°: D02-02-17-0083

Date Submitted: February 9, 2018

Ward Councillor: All Wards within the urban area

Comments due date: March 9, 2018

Lands affected

The zoning amendment will affect lands in the urban area of the city in locations where high-rise buildings are permitted. The Urban Design Guidelines for High-Rise Buildings will apply to all development applications involving the construction of a high-rise building.

Background

The City of Ottawa is proposing new zoning provisions for high-rise buildings (buildings that are 10 storeys or higher).

The City is also proposing to update the *Urban Design Guidelines for High-Rise Housing*. These Council-approved guidelines are not a statutory document under the Planning Act.

The proposed guidelines and zoning amendments are directly related and support one another, and will proceed to City Council in the same report. The City invites comments on both the draft guidelines and zoning provisions as they proceed to Council.

Details regarding proposed zoning provisions for High-rise Buildings

New zoning provisions for high-rise buildings are proposed to regulate separation distances between high-rise buildings and to require a minimum lot area for high-rise building development. Three sets of zoning provisions for minimum separation distance and minimum lot area have been developed for different areas of the city: provisions for the MD-Mixed Use Downtown Zone; provisions for high-rise buildings located inside the Greenbelt; and, provisions for high-rise buildings located outside the Greenbelt.

The intent of these provisions is to avoid impacts that can occur when high-rise buildings are built in close proximity to one another or to lot lines, such as reduced access to light and privacy-related issues. The minimum lot areas for high-rise buildings are proposed to ensure that the lot is large enough to accommodate a high-rise development.

Areas that have secondary plan policies that provide detailed, area-specific guidance relating to separation distances for towers or a minimum lot area for high-rise development would not be subject to the proposed zoning provisions. Where such policies apply, the proposed zoning provisions will not contradict the requirements of the secondary plan. The following secondary plan areas will not be subject to the zoning provisions: Centretown; Preston-Carling Precinct; Bayview Station; Scott Street; Uptown Rideau Street; Former Canadian Forces Base (CFB) Rockcliffe; Bank Street; South Keys to Blossom Park; Montreal Road District; Westgate; and Elmvale Acres Shopping Centre. In addition, the LeBreton Flats re-development area and the Escarpment Area District Plan area will not be subject to the proposed provisions. The Escarpment Area Plan includes policies for high-rise building development and the LeBreton Flats area will be subject to a detailed design review process. Additional areas may be added to the schedule if new secondary plans that include policies for high-rise buildings are approved. Areas that will not be subject to the zoning provisions are shown in the attached schedule.

New provisions for High-rise Buildings in the MD- Mixed Use Downtown Zone:

The first set of zoning provisions will apply to the MD-Mixed Use Downtown Zone. Currently, there are no setback requirements in this zone, and the footprint of the building may cover the entire lot.

The proposed provisions for high-rise buildings in the MD zone would require a 7.5 metre setback from the side and rear lot lines, for that portion of the high-rise building over six storeys. For two towers on one lot, there would be an additional requirement that the towers be a minimum of 15 metres apart.

A minimum lot area of 900 square metres is proposed for corner lots, while a minimum lot area of 1350 square metres would be required for interior lots.

New provisions for High-rise Buildings inside the Greenbelt:

The second set of provisions will apply to locations inside the Greenbelt, other than the MD Zone. As discussed above, certain areas of the city where secondary plan and community design plan policies are already in effect for separation distance or minimum lot area will not be subject to the zoning provisions.

The proposed provisions for high-rise buildings would require a 10 metre setback from the side and rear lot lines, for that portion of the high-rise building over six storeys. For two towers on one lot, there would be an additional requirement that the towers be a minimum of 20 metres apart.

A minimum lot area of 1150 square metres would be required for a corner lot and a minimum lot area of 1350 square metres would be required for an interior lot.

New provisions for High-Rise Buildings outside the Greenbelt:

The third set of provisions will apply to locations outside the Greenbelt. As discussed above, if a secondary plan or community design plan comes into effect that includes policies concerning separation distances or minimum lot areas for high-rise buildings, these areas would not be subject to the zoning provisions.

The proposed provisions for high-rise buildings would require an 11.5 metre setback from the side and rear lot lines, for that portion of the high-rise building over six storeys. For two towers on one lot, there would be an additional requirement that the towers be a minimum of 23 metres apart.

A minimum lot area of 1350 square metres would be required for a corner lot and a minimum lot area of 1800 square metres would be required for an interior lot.

To review the proposed zoning provisions for high-rise buildings, please go to: ottawa.ca/highrise

Details regarding updated *Urban Design Guidelines for High-Rise Buildings*

The current Urban Design Guidelines for High-Rise Housing were approved in 2009. These guidelines deal with residential buildings only, and do not consider urban design issues relating high-rise office or hotel buildings. Updates to these guidelines are proposed to address current best practices in the Ottawa context for all types of high-rise buildings.

To review the updated Urban Design Guidelines for High-Rise Buildings, please go to: ottawa.ca/highrise

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the proposed amendment will be considered by the City’s Planning Committee is May 8, 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. D02-02-17-0083 in the subject line.
2. 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.
3. Should you have any questions, please contact me.

Carol Ruddy, MCIP, RPP

Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 28457
Fax: 613-580-2459
carol.ruddy@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Nouvelles dispositions de zonage pour les immeubles de grande hauteur et

Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur mises à jour

Requérant : à l'initiative de la Ville

Dossier n° : D02-02-17-0083

Date de soumission : 9 février 2018

Conseillers : tous les quartiers dans le secteur urbain

Date limite des commentaires : 9 mars 2018

Terrains touchés

La présente modification de zonage vise des terrains situés dans le secteur urbain de la ville où des immeubles de grande hauteur sont autorisés. Les *Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur* s'appliqueront à toutes les demandes d'aménagement visant la construction d'un immeuble de grande hauteur.

Contexte

La Ville d'Ottawa propose de nouvelles dispositions de zonage pour les immeubles de grande hauteur (de dix étages ou plus).

La Ville propose également une mise à jour des *Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur*. Il s'agit d'un document approuvé par le Conseil qui n'est pas un document réglementaire aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Les lignes directrices et les modifications de zonage proposées, qui sont étroitement liées et sont complémentaires l'une de l'autre, seront soumises au Conseil municipal dans le même rapport. La Ville sollicite des commentaires sur les versions préliminaires des lignes directrices et des modifications de zonage qui sont soumises au Conseil pour approbation.

Détails concernant les dispositions de zonage proposées pour les immeubles de grande hauteur

Dispositions de zonage provisoires pour les immeubles de grande hauteur (mise à jour)

De nouvelles dispositions de zonage pour les immeubles de grande hauteur sont proposées pour régler les distances de séparation entre les immeubles de grande hauteur et établir une superficie de lot minimale pour les nouveaux immeubles de grande hauteur. Trois ensembles de dispositions de zonage relatives aux distances de séparation minimales et à la superficie de lot minimale ont été élaborés pour divers secteurs de la

ville, soit pour la zone de centre-ville polyvalent, pour les immeubles de grande hauteur situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure et pour les immeubles de grande hauteur situés à l'extérieur de la Ceinture de verdure.

Le but de ces dispositions est d'éviter les répercussions qui peuvent survenir lorsque des immeubles de grande hauteur sont construits à proximité immédiate d'autres immeubles de même type ou de lignes de lot, comme des problèmes liés à la luminosité et à la vie privée. Une superficie de lot minimale pour les immeubles de grande hauteur est proposée pour faire en sorte que le lot soit assez grand pour la construction d'un tel immeuble.

Les quartiers qui disposent de politiques de plan secondaire renfermant une orientation détaillée et propre à un secteur quant aux distances de séparation entre les tours, ou une superficie de lot minimale pour la construction d'immeubles de grande hauteur ne sont pas assujettis aux dispositions de zonage proposées. Lorsque de telles politiques s'appliquent, les dispositions de zonage proposées n'auront pas préséance sur les exigences du plan secondaire. Les secteurs visés par les plans secondaires suivants ne seront pas assujettis aux dispositions de zonage : le plan secondaire du centre-ville; le plan secondaire pour le secteur Preston-Carling; le plan secondaire de la station Bayview; le plan secondaire de la rue Scott; le plan secondaire du secteur est de la rue Rideau; plan secondaire de l'ancienne base des Forces canadiennes Rockcliffe; le plan secondaire de la rue Bank; le plan secondaire de la rue Bank, de South Keys à Blossom Park; le plan secondaire du secteur du chemin de Montréal; le plan secondaire du centre commercial Westgate et le plan secondaire du centre commercial Elmvale Acres. Ne seront pas non plus assujettis aux dispositions de zonage proposées les terrains de réaménagement des plaines LeBreton et ceux compris dans le plan du district de la zone de l'Escarpement. Ce dernier comprend des politiques sur la construction d'immeubles de grande hauteur et le secteur des plaines LeBreton fera l'objet d'un processus d'examen officiel détaillé. Des secteurs additionnels peuvent être ajoutés à l'annexe si de nouveaux plans secondaires qui incluent des politiques pour les immeubles de grande hauteur sont approuvés. Les secteurs qui ne seront pas assujettis aux dispositions de zonage figurent à l'annexe ci-dessous. [insérer l'annexe accessible]

Nouvelles dispositions pour les immeubles de grande hauteur dans la zone de centre-ville polyvalent :

Le premier ensemble des dispositions de zonage s'appliquera à la zone du centre-ville polyvalent. Actuellement, aucune exigence relative aux retraits ne s'applique à cette zone, et l'empreinte du bâtiment peut couvrir le lot entier.

Selon les nouvelles dispositions de zonage pour les immeubles de grande hauteur qui sont proposées pour la zone de centre-ville polyvalent, un retrait de 7,5 m serait exigé par rapport aux lignes de lot latérale et arrière, pour les parties d'un bâtiment de grande hauteur de plus de six étages. Lorsqu'il y a deux tours sur un lot, une disposition additionnelle exigerait une distance de séparation d'au moins 15 m entre les deux tours.

La superficie de lot minimale proposée est de 900 m² pour les lots d'angle et de 1 350 m² pour les lots intérieurs.

Nouvelles dispositions pour les immeubles de grande hauteur situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure :

Le deuxième ensemble de dispositions de zonage s'appliquera aux emplacements situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure, autres que la zone de centre-ville polyvalent. Comme il est mentionné précédemment,

certaines secteurs de la ville où des politiques de plan secondaire et de plan de conception communautaire concernant la distance de séparation ou la superficie de lot minimale sont déjà en vigueur ne seront pas assujettis aux dispositions de zonage.

Les dispositions de zonage proposées pour les immeubles de grande hauteur exigeraient un retrait de 10 m par rapport aux lignes de lot latérale et arrière, pour les parties d'un bâtiment de grande hauteur de plus de six étages. Lorsqu'il y a deux tours sur un lot, une disposition additionnelle exigerait une distance de séparation d'au moins 20 m entre les deux tours.

La superficie de lot minimale exigée serait de 1 150 m² pour les lots d'angle et de 1 350 m² pour les lots intérieurs.

Nouvelles dispositions pour les immeubles de grande hauteur situés à l'extérieur de la Ceinture de verdure :

Le troisième ensemble de dispositions de zonage s'appliquera aux emplacements situés à l'extérieur de la Ceinture de verdure. Comme il est mentionné précédemment, si des plans secondaires ou des plans de conception communautaire incluant des politiques concernant la distance de séparation ou la superficie de lot minimale pour les immeubles de grande hauteur entrent en vigueur, les secteurs visés ne seront pas assujettis aux dispositions de zonage.

Les dispositions de zonage proposées pour les immeubles de grande hauteur exigeraient un retrait de 11,5 m par rapport aux lignes de lot latérale et arrière, pour les parties d'un bâtiment de grande hauteur de plus de six étages. Lorsqu'il y a deux tours sur un lot, une disposition additionnelle exigerait une distance de séparation d'au moins 23 m entre les deux tours.

La superficie de lot minimale exigée serait de 1 350 m² pour les lots d'angle et de 1 800 m² pour les lots intérieurs.

Si vous souhaitez examiner les dispositions de zonage proposées pour les immeubles de grande hauteur, nous vous invitons à consulter : ottawa.ca/grandehauteur.

Détails concernant les *Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur* mises à jour

Les *Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur* actuelles ont été approuvées en 2009. Ces lignes directrices traitent les bâtiments résidentiels seulement et ne tiennent pas compte des questions de conception urbaine liées aux immeubles de bureaux ou aux hôtels de grande hauteur. Des mises à jour de ces directives sont proposées pour tenir compte des pratiques exemplaires liées au contexte d'Ottawa pour tous les types d'immeubles de grande hauteur.

Si vous souhaitez examiner les *Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur* mises à jour, nous vous invitons à consulter : ottawa.ca/grandehauteur.

Demandes d'aménagement connexes

Sans objet

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 8 mai 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 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 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 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 télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-17-0083 dans la ligne objet.
2. 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.
3. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Tim Moerman, MCIP, RPP

Planification, Infrastructure et Développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Téléphone : 613-580-2424, poste 13944

Télécopieur : 613-580-2459

tim.moerman@ottawa.ca