

Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment

Proposal Summary

Owner: Claridge Homes (c/o Neil Malhotra)

File N°: D01-01-17-0021 and D02-02-17-0106

Applicant: Urban Strategies Inc. (c/o Tim Smith)

Date Submitted: November 10, 2017

Applicant Address: 197 Spadina Avenue, Suite 600,
Toronto, ON M5T 2C8

Comments due date: April 3, 2018

Applicant E-mail: tsmith@urbanstrategies.com

Development Review Planner: Andrew McCreight

Applicant Phone Number: 416-340-9004 ext. 278

Ward Number - Name: 14-Somerset

Ward Councillor: Catherine McKenney

Site Location

133 Booth Street, 301 Lett Street, and 324 Lett Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications to permit a development concept of five high-rise mixed-use buildings ranging in height from 25 to 45 storeys. The concept includes approximately 1950 residential dwelling units, and 21,500sq.m of commercial space.

Proposal Details

The subject site is located east of Booth Street, between Fleet Street to the north, and the heritage aqueduct and confederation LRT line to the south. East of the subject site exists the first two phases of the "East Flats" neighbourhood constructed by Claridge Homes. The site is approximately 2.1 hectares, and with the exception of a sales centre, is currently vacant.

The following land uses surround the subject site:

- North: The NCC owned land developed as a public green space known as Pindigen Park is across Fleet Street to the north, with the Holocaust War Memorial and Canadian War Museum across Sir John A. MacDonald Parkway / Wellington Street, and Chaudiere Island (Zibi development lands) further north.
- East: East of the subject site exists the first two phases of the "East Flats" neighbourhood constructed by Claridge Homes; two residential apartment buildings, 8 and 15 storeys in height.
- South: Immediately south of the site is the heritage aqueduct, and the confederation LRT line with the future Pimisi Station accessed from Booth Street. Further south includes the lands selected for the new Central Library and development concept, and a pre-dominantly low-rise residential neighbourhood south of Albert Street.

- West: West of Booth Street includes vacant lands in Lebreton Flats owned by the National Capital Commission that will be subject to the RendezVous Lebreton proposal.

The applicant has proposed to construct five new buildings on the subject site, ranging in height from 25 to 45 storeys. There is to be a variety of apartment sizes, as well as a component of affordable housing. There will be a range of commercial uses in the podiums of the five buildings including a food store, restaurants, and other neighbourhood services. It is also proposed that a park with pedestrian and cycling connections to the future Pimisi LRT station be included in the concept.

The *Planning Rationale and Design Brief* submitted in support of the applications provides more details on the requested amendments.

All submission material can be accessed online at www.ottawa.ca/devapps. The City has also launched a new Developing Lebreton Flats website which contains an active development application section, where these applications can be further followed at www.ottawa.ca/lebretonflats.

Official Plan Amendment

The Official Plan Amendments seeks to amend the Central Area Secondary Plan by re-designating the block bound by Fleet, Lloyd and Lett Street from 'Residential' to "Mixed Use", and increasing the maximum permitted building heights for a range from 25 to 45 storeys, whereas the current Secondary Plan (Map 4) permits 6 to 10 storeys. The applicant has also suggested site-specific design guidelines for inclusion in the Secondary Plan.

Zoning By-law Amendment

The Zoning By-law Amendment requests to rezone the subject site to a new Transit Oriented Development (TD) zone that would permit a range of residential and commercial uses, with building heights ranging from 25 storeys (80m) to 45 storeys (140m). The rezoning also requests for required parking to be permitted to locate in any building within the development.

The site is designated Central Area within the City of Ottawa Official Plan and is within the Lebreton Flats character area of the Central Area Secondary Plan.

The subject lands are currently located in General Mixed Use zones and Residential Fifth Density Zones with maximum building heights ranging from 20m to 40m. The "GM" zone applicable to portions of the subject site permits a range of residential, commercial and institutional uses. The "R5" zone applicable to portions of the site permits a range of residential uses, and some limited commercial.

Related Planning Applications

A Site Plan Control application for 133 Booth Street, 301 Lett Street, and 324 Lett Street (the subject site) will be submitted at a later date for the first phase of development.

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date the application will be considered by the City's Planning Committee, is June 12, 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. D01-01-17-0021 and D02-02-17-0106 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 Plan officiel et au Règlement de zonage

Propriétaire : Claridge Homes (a/s de Neil Malhotra)

N^{os} de dossier : D01-01-17-0021 et D02-02-17-0106

Requérant : Urban Strategies Inc. (a/s de Tim Smith)

Date de soumission : 10 novembre 2017

Adresse du requérant : 197, avenue Spadina,
bureau 600, Toronto (Ontario) M5T 2C8

Date limite des commentaires : 3 avril 2018

Courriel du requérant : tsmith@urbanstrategies.com

Urbaniste responsable des projets d'aménagement :
Steve Gauthier

N^o de tél. du requérant : 416-340-9004, poste 278

Quartier : 14 - Somerset

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

Emplacement

133, rue Booth, 301, rue Lett et 324, rue Lett

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage en vue de permettre un concept d'aménagement comprenant cinq tours aux utilisations polyvalentes de 25 à 45 étages. Le concept vise à créer quelques 1 950 unités d'habitation et 21 500 m² de locaux commerciaux.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé à l'est de la rue Booth entre la rue Fleet au nord et l'Aqueduc patrimonial et la Ligne de la Confédération du train léger au sud. À l'est se trouvent les deux premières phases du quartier « East Flats » construit par Claridge Homes. L'emplacement d'environ 2,1 hectares est, à l'exception du centre de ventes, actuellement vacant.

Autour de l'emplacement en question l'on note les utilisations du sol suivantes :

- Au nord : Le terrain appartenant à la CCN actuellement aménagé en espace vert public – le parc Pindigen – de l'autre côté de la rue Fleet vers le nord, le Monument national de l'Holocauste et le Musée canadien de la guerre de l'autre côté de la promenade Sir John A.-MacDonald /rue Wellington et l'île Chaudière (terrains du projet Zibi) plus loin vers le nord;
- À l'est : Les deux premières phases du quartier « East Flats » construit par Claridge Homes ainsi que deux immeubles d'appartements respectivement de 8 et de 15 étages;
- Au sud : Immédiatement au sud passent l'Aqueduc patrimonial et la Ligne de la Confédération du train léger ainsi que la future station Pimisi accessible depuis la rue Booth, tandis que plus loin vers le sud s'étendent le terrain où il a été choisi de bâtir la nouvelle Bibliothèque centrale et concept de développement et un quartier à prédominance résidentielle situé au sud de la rue Albert;
- À l'ouest : À l'ouest de la rue Booth sont situés des terrains vacants de la plaine Lebreton appartenant à la Commission de la capitale nationale qui feront l'objet de la proposition de Rendezvous Lebreton.

Le requérant propose de construire sur l'emplacement cinq nouveaux bâtiments d'une hauteur allant de 25 à 45 étages. Un éventail d'appartements de dimensions variées sera offert ainsi qu'une grande composante de logements abordables. Dans les socles des bâtiments il est projeté d'aménager une gamme d'utilisations commerciales – magasins d'alimentation, restaurants et autres services de quartier. Le concept prévoit également un parc ayant des liens pour piétons et cyclistes à la future station Pimisi du train léger.

L'Énoncé de conception et la Justification d'aménagement présentés en appui offrent plus de précisions au sujet des demandes présentées.

Tous les documents requis se trouvent sur le site ottawa.ca/demdam. La Ville a aussi mis en ligne le nouveau site des plaines LeBreton, qui comprend une section sur les demandes d'aménagement en traitement où il est possible d'en suivre l'évolution : www.ottawa.ca/plaineslebreton.

Modification au Plan officiel

La proposition de modification au Plan officiel consiste à apporter une modification au Plan secondaire du secteur central en changeant la désignation de l'îlot délimité par les rues Fleet, Lloyd et Lett de « Résidentiel » à « Utilisations polyvalentes » et à permettre une hauteur de bâtiment allant de 25 à 45 étages, alors que le Plan secondaire (carte 4) permet une hauteur de 6 à 10 étages. Le requérant a également proposé des lignes directrices de conception à inclure dans le Plan secondaire.

Modification au Règlement de zonage

La proposition de modification au Règlement de zonage consiste à changer le zonage de l'emplacement à Zone axée sur le transport en commun (TD), zone dans laquelle seraient permises diverses utilisations résidentielles et commerciales avec des hauteurs allant de 25 étages (80 m) à 45 étages (140 m). La proposition vise également à obtenir la permission de situer le stationnement requis dans n'importe lequel des bâtiments sur l'emplacement.

Les propriétés sont désignées Aires centrales dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa, et sont situées dans le secteur à caractère unique des plaines LeBreton du Plan secondaire de l'Aire centrale.

Actuellement l'emplacement est désigné Zone d'utilisations polyvalentes générale et Zone résidentielle de densité 5 avec des hauteurs de bâtiment maximales permises de 20 à 40 m. Dans la Zone GM – qui s'applique dans certaines parties de l'emplacement – sont permises diverses utilisations résidentielles, commerciales et institutionnelles. Dans la Zone R5 – qui s'applique également dans certaines parties de l'emplacement – sont permises diverses utilisations résidentielles ainsi qu'un nombre limité d'utilisations commerciales.

Demandes d'aménagement connexes

Une demande de réglementation du plan d'implantation pour les 133, rue Booth, 301, rue Lett et 324, rue Lett (l'emplacement en question) sera présentée ultérieurement pour la première phase de développement.

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 12 juin 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 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 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 les n^{os} de dossier D01-01-17-0021 et D02-02-17-0106 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

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

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

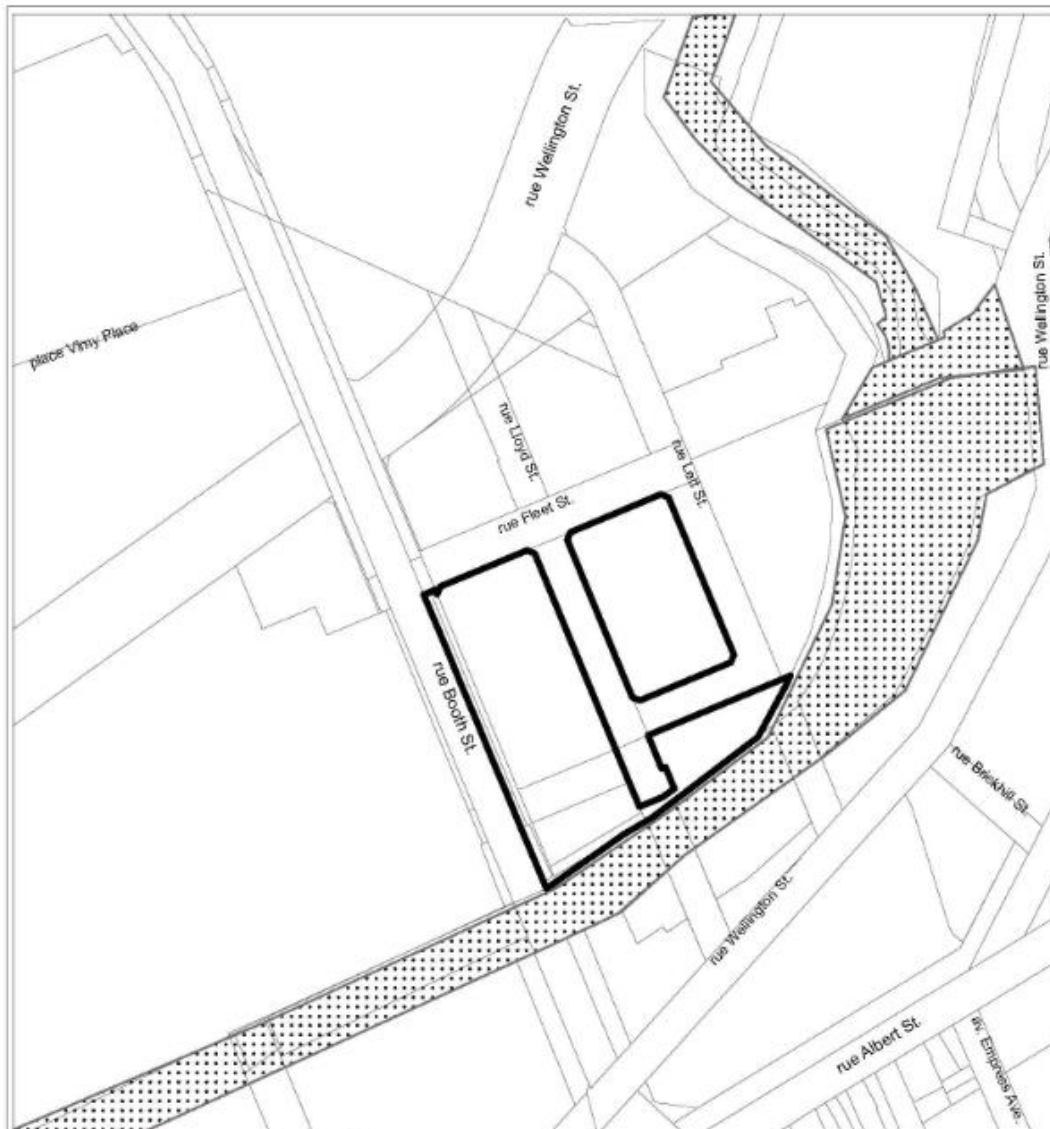
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

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 OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-17-0106	17-1535-Y	133 rue Booth Street 301, 324 rue Lett Street	
D01-01-17-0021			
I/CO/2017ZoningA		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
<small>©Parsons data is owned by Toronto 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 appartennent à Toronto 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 - 2017 / 11 / 22		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)	