

Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-18-0003 and D02-02-18-0025

Date: July 25, 2018

Applicant: Canada Lands Company
Address: 100 Queen Street, Suite 1050
Email:
Phone: (613) 564-3019

Comments due date: August 22, 2018
Planner: Erin O'Connell
Ward Number - Name: 14 - Somerset
Ward Councillor: Catherine McKenney

Site Location

552 Booth Street.

The site is located immediately south of Highway 417 and north of Dow's Lake in Ward 14. The block of land totals approximately 6.5 acres, bordered by Orangeville Street to the north, Booth Street to the east, Norman Street to the south and Rochester Street to the west.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment and a Zoning By-law Amendment application to permit the redevelopment of 552 Booth Street lands. The proposed mixed-use development, which will conserve five heritage buildings, includes retail, office, and residential uses and open space.

This application amends the Official Plan.

Description of Site/Area and Surroundings

The site contains seven vacant buildings and surface parking lots with approximately 250 parking spaces that serve buildings off-site. Previously, the site, owned by Natural Resources Canada, was used for research and development of fuels, minerals, and metals to support industrial innovation. Five of the seven buildings have a recognized heritage status from the Federal Heritage Buildings Review Office (FHBRO).

The existing buildings on site are 405, 556, 558, 562, and 568 Rochester Street, and 550, 552, 562, and 568 Booth Street.

The site is located in Centretown West, immediately south of Highway 417. The lands immediately east and south of the site are federal government office buildings used by Natural Resources Canada. South of Carling Avenue is the Commissioners Park and Dow's Lake. Immediately west of the site are Preston Square, a commercial-office hub; a surface parking lot; and a mix of low-rise commercial and residential uses. Preston Street, where the neighbourhood of Little Italy is located, is one block west of the site; and low- and mid-rise residential uses can be found further to the east.

The site is adjacent to the Preston-Carling Secondary Plan area to the west, and is located in a Design Priority Area. The site is also located within a 600-metre radius of the Trillium Line's Carling Station and the proposed Gladstone Station.

The site is currently zoned Mixed-Use Centre with a maximum floor space index of 2.0 (MC F (2.0)). The MC zone limits maximum building heights to 11 metres for any area within 20 metres from the property line of some residential zones, to 20 metres for any area between 20 - 30 metres of some residential zones and for the remainder of the site, there is no height limit.

Proposal Details

The applicant is submitting an Official Plan Amendment application to include the site in the Preston-Carling District Secondary Plan Area, which will designate the site for mixed-use development consistent with the Mixed-Use Centre (MC) zoning for the site. This amendment will require several changes to the Secondary Plan to reflect the proposed development including vision statements for the site, reference to high-rise buildings, and streetscape typologies and enhancement.

The applicant is also submitting a Zoning By-Law Amendment application with three objectives:

- 1) Rezone the site from the current MC F(2.0) designation to MC, removing the maximum floor space index requirement of 2.0;
- 2) Exempt the site from Table 191(h) of the MC zone, which establishes maximum building heights for areas within 30 metres of residential zones; and
- 3) Consider the entire site as one lot for Zoning By-law purposes, so that there are no side or rear yard setbacks within the block after severances occur.

The proposed development will conserve the five buildings designated by the FHBRO. The heritage buildings will be accompanied by approximately ten new structures ranging from one to 24 storeys in height, and several open spaces including a 0.7 acre park.

Related Planning Applications

N/A

Approval Timelines & Authority

The “On Time Decision Date”, i.e. the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is **November 13, 2018**.

Further Information

To obtain further information relating to this proposal, e.g., plans, studies and assessments, go to Ottawa.ca/devapps, access the City’s Development Application Search Tool, and input the File Number in the “Search” criteria. To view the application, please contact the undersigned planner.



Notification and Submission Requirements

If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed official plan amendment you must make a written request (i.e., return the attached comment sheet) to the City of Ottawa.

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 Official Plan amendment is adopted, 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 the proposed Official Plan amendment is adopted, 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 add the person or public body as a party.

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 official plan 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

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. D01-01-18-0003 in the subject line.

Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.

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.

Should you have any questions, please contact me.

Please provide any comments to the undersigned planner by August 22, 2018.

Erin O'Connell

City of Ottawa

Planning, Infrastructure and Economic Development Department

110 Laurier Avenue West, 4th floor

Ottawa, ON K1P 1J1

613-580-2424, ext.27967

Facsimile: 613-580-6006

Erin.o'connell@ottawa.ca

Résumé des propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage

N^{os} de dossier : D01-01-18-0003 et D02-02-18-0025 **Date :** 25 juillet 2018

Requérant : Société immobilière du Canada **Urbaniste :** Erin O'Connell
Courriel : **Quartier :** 14 - Somerset
Adresse : 100, rue Queen, bureau 1050
Téléphone : (613) 564-3019 **Conseillère :** Catherine McKenney

Emplacement

552, rue Booth

L'emplacement visé est situé directement au sud de l'autoroute 417 et au nord du lac Dow dans le quartier 14. L'îlot comprend des parcelles totalisant quelque 6,5 acres délimitées au nord par la rue Orangeville, à l'est par la rue Booth, au sud par la rue Norman et à l'ouest par la rue Rochester.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Plan officiel et une demande de modification au Règlement de zonage pour permettre le réaménagement des terrains au 552, rue Booth. Le projet polyvalent proposé, qui permettra de conserver cinq bâtiments patrimoniaux, comprend des commerces de détail, des bureaux, des habitations et des espaces verts.

Cette demande modifie le Plan officiel.

Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

L'emplacement comprend sept immeubles vacants et des parcs de stationnement en surface comptant environ 250 places de stationnement qui desservent des immeubles hors site. Auparavant, l'emplacement, qui appartenait à Ressources naturelles Canada, servait à la recherche et au développement de combustibles, de minéraux et de métaux pour appuyer l'innovation industrielle. Cinq des sept bâtiments ont un statut patrimonial reconnu par le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEÉFP).

Les bâtiments en question sont les 405, 556, 558, 562 et 568, rue Rochester, et les 550, 552, 562 et 568, rue Booth.

L'emplacement visé est situé dans le Centre-ville Ouest, immédiatement au sud de l'autoroute 417. Les terrains situés immédiatement à l'est et au sud sont occupés par des édifices à bureaux du gouvernement fédéral utilisés par Ressources naturelles Canada. Au sud de l'avenue Carling se trouvent le parc des Commissaires et le lac Dow. Immédiatement à l'ouest l'on note Preston Square, un noyau de bureaux commerciaux, un parc de stationnement en surface et un ensemble d'utilisations commerciales et résidentielles de faible hauteur. La rue Preston, qui traverse le quartier de la Petite Italie, est situé à un îlot de maisons plus à l'ouest de l'emplacement; et des utilisations résidentielles de faible et moyenne hauteur s'étendent plus à l'est.

L'emplacement visé jouxte le secteur du Plan secondaire Preston-Carling à l'ouest et est situé dans une zone prioritaire de conception. Il y a lieu de noter qu'il se trouve dans un rayon de 600 mètres de la station Carling de la ligne Trillium et de la station Gladstone proposée.

L'emplacement en question est actuellement désigné Centre polyvalent assorti d'un rapport plancher-sol maximal de 2,0 (RPS 2,0). La désignation limite la hauteur maximale des bâtiments à 11 mètres dans tout secteur situé à moins de 20 mètres de la limite de propriété de certaines zones résidentielles, à 20 mètres pour tout secteur situé à moins de 20 à 30 mètres de certaines zones résidentielles tandis qu'ailleurs, il n'y a pas de limite de hauteur.

Détails de la proposition

Le requérant présente une demande de modification au Plan officiel afin d'inclure l'emplacement dans le secteur couvert par le Plan secondaire du district de Preston-Carling, ce qui le désignera en vue d'un aménagement polyvalent conformément aux dispositions d'une Zone de centre polyvalent (MC). Cette modification nécessitera plusieurs changements au Plan secondaire pour tenir compte de l'aménagement proposé, y compris les énoncés de vision pour l'emplacement, la référence aux immeubles de grande hauteur, ainsi que les types et la mise en valeur des paysages de rue.

Le requérant présente également une demande de modification au Règlement de zonage qui vise trois objectifs :

- 1) Passer de la désignation MC F(2.0) actuelle à MC, en supprimant l'exigence d'un rapport plancher-sol maximal de 2,0;
- 2) Exempter l'emplacement des dispositions du tableau 191(h) de la zone MC, qui fixe les hauteurs maximales de bâtiment pour les secteurs situés à moins de 30 mètres de zones résidentielles; et
- 3) Traiter l'ensemble de l'emplacement comme un seul lot aux fins de l'application du Règlement de zonage, de sorte qu'il n'y ait pas d'exigence de retrait des cours latérales ou arrière à l'intérieur de l'îlot après cession.

L'aménagement proposé permettra de conserver les cinq bâtiments désignés par le BEÉFP. Les édifices patrimoniaux seront accompagnés d'une dizaine de nouvelles constructions épousant l'éventail de un (1) à 24 étages et de plusieurs espaces verts, dont un parc de 0,7 acre.

Demandes connexes

S.O.

Délais et pouvoir d'approbation

La « date d'examen en temps voulu », c.-à-d. la date limite à laquelle le Comité de l'urbanisme de la Ville prendra une décision, est le **13 novembre 2018**.

Renseignements supplémentaires

Afin d'obtenir de plus amples renseignements sur cette proposition, c.-à-d. les plans, les études et les évaluations, accédez à l'outil de recherche des demandes d'aménagement à ottawa.ca/demdam et entrez le numéro de dossier dans le champ « Recherche ». Pour consulter la demande ou toute information ou tout document relatif à ladite demande, veuillez communiquer avec l'urbaniste soussignée.

Avis et exigences de soumission

Si vous souhaitez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification au Plan officiel, vous devez en faire la demande par écrit (c'est-à-dire vous devez retourner la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville.

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 concernant la proposition de modification au Plan officiel à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé ladite proposition, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal 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 concernant la proposition de modification au Plan officiel à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé ladite proposition, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie 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 visée par la proposition de modification au Plan officiel 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 le no de dossier <NUMÉRO DE DOSSIER> dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/devapps.
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 Erin O'Connell, urbaniste responsable des demandes d'aménagement.



Veillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici au 22 août 2018.

Erin O'Connell

Ville d'Ottawa

Planification, Infrastructure et Développement économique

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1



613-580-2424, poste27967

Télécopieur : 613-560-6006

erin.o'connell@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	
D02-02-18-0025 D01-01-18-0003	18-0960-D		
I:\CO\2018\Zoning\Booth_552			
©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		 552 rue Booth Street	
©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		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)	
REVISION / RÉVISION - 2018 / 07 / 19		