

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 2705460 Ontario Inc.

File N°: D02-02-20-0019

Applicant: Dennis Jacobs

Comments due date: May 7, 2020

Applicant Address: 1165 Greenlawn Cres

Development Review Planner: Steve Gauthier

Applicant E-mail:

djacobs@momentumplancom.ca

Ward: 12 – Rideau-Vanier

Applicant Phone Number: (613) 729-3773

Ward Councillor: Mathieu Fleury

Site Location

112 Montreal Road and 314 Gardner Street, as shown on location map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to revise Urban Exception 2363 and replace Schedule 365 with a new site specific schedule to accommodate a three tower mixed-use development with 591 residential units, 204 square metres of non-residential space, 787 vehicular parking spaces and 298 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject site is located on the south side of Montreal Road, west of the Vanier Parkway and east of Palace Street, in the Vanier South neighbourhood. The irregular-shaped site has approximately 25.64 metres of frontage along Montreal Road and a lot depth of 127.2 metres for a total lot area of approximately 12,359.4 square metres. Currently, the only building that exists on the property is a single detached residential building at 314 Gardner Street. The motel that occupied the site known as 112 Montreal Road was demolished in late 2019. The site is currently zoned TM[2363] F(3.5) S365-h, Traditional Mainstreet, exception 2363, Floor Space Index of 3.5, Schedule 365, and subject to a holding provision.

To the north of the site is Montreal Road which is lined with restaurant and commercial uses. To the east is the Vanier Parkway and further east is a small scale retail shopping centre. To the south the subject property abuts a row of townhouses and further east are low-rise buildings. To the west is a mix of low-rise detached residential uses as well as converted dwellings and purpose built structures housing commercial uses.

In 2016, a Zoning By-law Amendment was granted to consolidate the subject property into one lot to establish a specific height and setback schedule in preparation for redevelopment for mid- and high-rise residential uses.

The purpose of this Zoning By-law Amendment is to seek relief to permit

- The revision of Urban Exception 2363:
 - Increasing the allowable Floor space Index of 3.5 (43,257.9 square metres) to 3.71 (45,855.94); and
 - Lift the ‘h’ holding provision by seeking approval of the proposed site plan, approval of the closure of a portion of Gardner Street, and the creation of either an approved private right-of-way or an approved road opening for the proposed link between the Vanier Parkway and Palace Street.
- The replacement of Schedule 365 with a new site specific schedule based on:
 - A maximum height of 57 metres for Towers A and B and a maximum height of 49 metres for Tower C along with establishing a maximum height for the 8-storey podium linking Towers A and B; and
 - New setback and building articulation requirements as detailed on the proposed site plan revision application.

The applicant is proposing three mixed-use towers containing approximately 591 residential dwelling units and 204 square metres of non-residential space for lease. The site layout will be based on a three tower design with an 8-storey podium linking Towers A and B along the Vanier Parkway edge and Tower C being a free standing element on the westerly edge of the subject property. Towers A and B will be 19-storeys and Tower C will be 16-storeys. There will be a three-level underground garage under each tower, providing a total of 787 vehicular spaces and 298 bicycle parking spaces for residents, visitors, and serving the local businesses. The applicant is proposing new pedestrian and cycling accesses from the Vanier Parkway, as well as a new roadway to provide vehicular access through the site. Some bicycle parking spaces will be provided near the building entrances at grade to serve shorter term visitors.

Related Planning Applications

Site Plan Control (D07-12-14-0155)
Zoning By-law Amendment (D02-02-14-0117)

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 25, 2020.

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 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 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. D02-02-20-0019 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

Steve Gauthier, 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. 27889
Fax: 613-580-2576
Steve.Gauthier@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : 2705460 Ontario Inc.

N° de dossier : D02-02-20-0019

Requérant : Dennis Jacobs

Date limite des commentaires : 7 mai 2020

Adresse du requérant : 1165, croissant
Greenlawn

Urbaniste : Steve Gauthier

Courriel du requérant :
djacobs@momentumplancom.ca

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

N° de tél. du requérant : (613) 729-3773

Emplacement

112, chemin de Montréal et 314, rue Gardner, comme l'illustre la carte d'emplacement.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à réviser l'exception urbaine 2363 et à remplacer l'annexe 365 par une nouvelle annexe propre à l'emplacement, afin de permettre la construction de trois tours polyvalentes contenant 591 logements, une surface non résidentielle de 204 mètres carrés, 787 places de stationnement pour véhicules et 298 places de stationnement pour vélos.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé du côté sud du chemin de Montréal, à l'ouest de la promenade Vanier et à l'est de la rue Palace, dans le quartier Vanier-Sud. Ce terrain de forme irrégulière, qui présente une façade d'environ 25,64 mètres sur le chemin de Montréal et une profondeur de 127,2 mètres, couvre une superficie totale d'environ 12 359,4 mètres carrés. Actuellement, le seul bâtiment occupant cet emplacement est une habitation isolée dont l'adresse municipale est le 314, rue Gardner. Le motel qui se trouvait au 112, chemin de Montréal a été démoli à la fin de l'année 2019. La désignation de cet emplacement est actuellement TM[2363] F(3.5) S365-h, Zone de rue principale traditionnelle, exception 2363, rapport plancher-sol de 3,5, annexe 365, assortie d'une disposition d'aménagement différé.

Au nord de l'emplacement, on retrouve le chemin de Montréal avec ses restaurants et ses commerces. La promenade Vanier se trouve à l'est et, plus à l'est, on retrouve un petit centre commercial. Du côté sud, l'emplacement donne sur des habitations en rangée et, plus à l'est, on retrouve des immeubles de faible hauteur. Une variété d'habitations isolées de faible hauteur, des habitations transformées ainsi que des structures destinées à abriter des commerces se trouvent à l'ouest de l'emplacement.

En 2016, une modification au Règlement de zonage regroupant la propriété visée en un seul lot a été approuvée en vue de produire une annexe spécifique en matière de hauteur et de retrait préalable à la construction sur la propriété d'immeubles résidentiels de hauteur moyenne et élevée.

La présente modification au Règlement de zonage vise à permettre les dérogations suivantes :

- Révision de l'exception urbaine 2363 :
 - Augmenter de 3,5 (43 257,9 m²) à 3,71 (45 855,94 m²) le rapport plancher-sol admissible;
 - Supprimer la disposition « h » d'aménagement différé par le biais de l'approbation du plan d'implantation proposé, de l'approbation de la fermeture d'un tronçon de la rue Gardner et de la création d'une emprise privée ou de l'ouverture d'une rue servant de lien entre la promenade Vanier et la rue Palace.
- Remplacement de l'annexe 365 par une nouvelle annexe propre à l'emplacement contenant les dispositions suivantes :
 - Hauteur maximale de 57 mètres pour les tours A et B, et hauteur maximale de 49 mètres pour la tour C, en plus de la définition d'une hauteur maximale pour le socle de huit étages reliant les tours A et B;
 - Nouvelles exigences de retrait et d'articulation des immeubles, exposées en détail dans la demande de révision du plan d'implantation proposée.

Le requérant propose de construire trois tours polyvalentes contenant environ 591 logements et 204 mètres carrés d'espace locatif non résidentiel. La disposition de l'emplacement prévoit la construction de trois tours. Un socle de huit étages reliera les tours A et B le long de la promenade Vanier et la tour C sera construite en tant qu'élément autonome le long de la limite ouest de la propriété visée. Les tours A et B compteront 19 étages et la tour C comprendra 16 étages. Un garage de stationnement de trois niveaux sera construit sous chaque tour. Ces garages offriront au total 787 places de stationnement pour véhicules et 298 places pour vélos, que pourront utiliser les résidents, les visiteurs et les exploitants des commerces des environs. Le requérant propose d'aménager de nouveaux accès pour piétons et cyclistes donnant sur la promenade Vanier, ainsi qu'une nouvelle voie de circulation donnant accès aux véhicules. Quelques-unes des places de stationnement pour vélos seront aménagées au niveau du sol près des entrées des immeubles, afin de répondre aux besoins des visiteurs de courte durée.

Demandes d'aménagement connexes

Réglementation du plan d'implantation (D07-12-14-0155)

Modification au Règlement de zonage (D02-02-14-0117)

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 25 juin 2020

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 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 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 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 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 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.

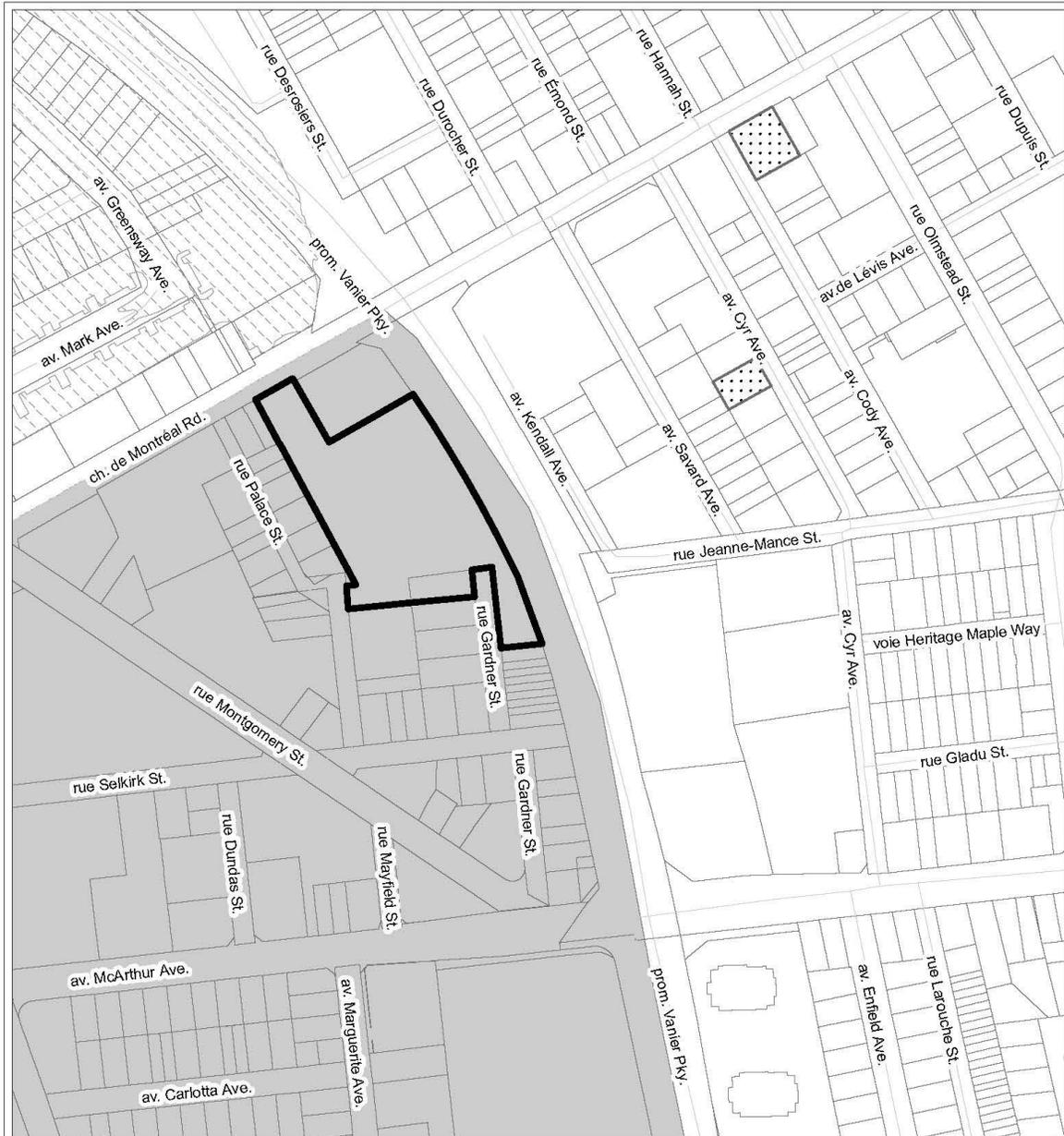
Restez informé et participez

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 n° de dossier D02-02-20-0019 dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Steve Gauthier, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Planification, Infrastructure et Développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27889
Télécopieur : 613-580-2576
Steve.Gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-20-0019	20-0276-D		112 ch. Montreal Road, 314 rue Gardner Street
I:\CO\2020\ZKPMontreal_122_Gardner_314			Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
©Parcel data is owned by Teranel Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY			Flood Plain - Area Specific Provisions (Section 58) / Plaine inondable - Dispositions propres à des emplacements (Article 58)
©Les données de parcelles appartient à Teranel Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)
REVISION / RÉVISION - 2020 / 03 / 30			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

