

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Claridge Homes (c/o Neil Malhotra)

File N°: D02-02-19-0099

Applicant: Claridge Homes (c/o Vincent Denomme)

Comments due date: May 15, 2020

Applicant Address: 210 Gladstone Avenue,  
Ottawa

Development Review Planner: Andrew McCreight

Ward: 14 - Somerset

Applicant E-mail:  
vincent.denomme@claridgehomes.com

Ward Councillor: Catherine McKenney

Applicant Phone Number: 613-233-6030 x 247

---

### Site Location

133 Booth Street, 301 and 324 Lett Street, as shown on Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to amend the zoning provisions applicable to the subject lands to redefine which lands are permitted for development and which lands are subject to a holding symbol for a phased development concept.

### Proposal Details

The subject site is located east of Booth Street, between Fleet Street to the north, and the heritage aqueduct and Confederation O-Train 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.

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 O-Train line with Pimisi Station accessed from Booth Street. Further south includes the lands selected for the new Ottawa Public Library and Library and Archives Canada joint-facility, 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 future LeBreton Flats Master Plan.

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 Pimisi LRT Station be included in the concept.

In July 2018, Council approved Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications to permit a development concept of five high-rise mixed-use buildings ranging from 25 to 45 storeys. The concept included 1950 residential units and 21,500 ft<sup>2</sup> of commercial space. The previous approval allowed for the first phase of development to be located at 133 Booth Street (Areas A and the podium of Area B, shown in Figure 2), and a holding symbol was placed on Areas B (except podium) C, D and E where the subsequent phases were set to be located.

The purpose of this application is to request a change in the development phasing and associated zoning provisions and holding symbol criteria, such that the developments in Areas D and E would be permitted to proceed (zoning only) and the balance of the Areas would remain subject to a holding symbol. Any development will also require an application for Site Plan Control.

. The differences between the original first phase (Area A and podium in Area B) and the proposed first phase (Areas D and E) are listed below:

|                          | Approved               | Proposed              | Difference               |
|--------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Number of Units</b>   | 350                    | 587                   | + 237                    |
| <b>Commercial GFA</b>    | 21,500 ft <sup>2</sup> | 8,040 ft <sup>2</sup> | - 13,460 ft <sup>2</sup> |
| <b>Institutional GFA</b> | 43,000 ft <sup>2</sup> | 0 ft <sup>2</sup>     | - 43,000 ft <sup>2</sup> |

## Related Planning Applications

D01-01-17-0021 (Official Plan Amendment)

D02-02-17-0106 (Zoning By-law Amendment)

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is to be determined due to the currently suspended change in legislative timelines.

## 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. D02-02-19-0099 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](http://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.

**Andrew McCreight**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 22568  
Fax: 613-560-6006  
[Andrew.McCreight@ottawa.ca](mailto:Andrew.McCreight@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Claridge Homes (att. : Neil Malhotra)

N° de dossier : D02-02-19-0099

Requérant : Claridge Homes (att. : Vincent Denomme)

Date limite des commentaires : 15 mai 2020

Adresse du requérant : 210, avenue Gladstone, Ottawa

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Steve Gauthier

Courriel du requérant : vincent.denomme@claridgehomes.com

Quartier : 14 – Somerset

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

N° de tél. du requérant : 613-233-6030, poste 247

---

### Emplacement

133, rue Booth, 301 et 324, rue Lett, 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 les dispositions de zonage applicables aux biens-fonds concernés, afin de redéfinir les terrains où un aménagement peut être réalisé et ceux assujettis à un symbole d'aménagement différé, en vue d'un concept d'aménagement par étapes.

### Détails de la proposition

L'emplacement est situé à l'est de la rue Booth, entre la rue Fleet au nord et l'aqueduc historique et la Ligne de la Confédération de l'O-Train au sud. À l'est de ces biens-fonds, on retrouve l'emplacement des deux premières phases du quartier « East Flats », réalisées par Claridge Homes. L'emplacement couvre une superficie d'environ 2,1 hectares.

Les utilisations du sol suivantes entourent l'emplacement visé :

- Nord : Le terrain appartenant à la CCN et aménagé en espace vert public (parc Pindigen) se trouve de l'autre côté de la rue Fleet au nord. Le Monument national de l'Holocauste et le Musée canadien de la guerre sont situés de l'autre côté de la promenade Sir John A. MacDonald / rue Wellington, et l'île Chaudière (terrains de l'aménagement Zibi) se trouve un peu plus au nord.
- Est : À l'est de l'emplacement, on retrouve l'emplacement des deux premières phases du quartier « East Flats » réalisées par Claridge Homes, deux immeubles résidentiels d'une hauteur de 8 et 15 étages.
- Sud : Tout juste au sud, on retrouve l'aqueduc historique et la Ligne de la Confédération de l'O-Train, dont la station Pimisi est accessible depuis la rue Booth. Plus au sud, on retrouve le terrain choisi pour la construction de la nouvelle installation conjointe de la Bibliothèque

publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada, ainsi qu'un quartier résidentiel essentiellement de faible hauteur au sud de la rue Albert.

- Ouest : À l'ouest de la rue Booth, on trouve des terrains vacants des plaines Lebreton, qui appartiennent à la Commission de la capitale nationale et qui seront visés par le futur plan directeur des plaines LeBreton.

Le requérant a proposé la construction sur cet emplacement de cinq immeubles d'une hauteur variant entre 25 et 45 étages. Les logements, dont certains seront abordables, auront des tailles variées. Diverses utilisations commerciales occuperont les socles de ces cinq immeubles, notamment un magasin d'alimentation, des restaurants ainsi que d'autres services de proximité. Le projet comprend par ailleurs l'aménagement d'un parc traversé par des liens piétonniers et cyclables menant à la station Pimisi du TLR.

En juillet 2018, le Conseil a approuvé des demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage, afin de permettre un concept d'aménagement de cinq immeubles polyvalents de grande hauteur (25 à 45 étages). Ce concept prévoyait la création de 1 950 logements et de 21 500 pi<sup>2</sup> d'espaces commerciaux. L'approbation antérieure permettait la réalisation de la première phase d'aménagement au 133, rue Booth (secteur A et socle du secteur B sur la figure 2). Un symbole d'aménagement différé a été attribué aux secteurs B (sauf le socle) C, D et E, où les phases suivantes devaient avoir lieu.

La présente demande a pour objet de faire modifier l'échelonnement des travaux d'aménagement ainsi que les dispositions de zonage connexes et les critères d'aménagement différé, de manière à ce que l'aménagement des secteurs D et E puisse aller de l'avant (zonage uniquement) et que les autres secteurs restent assujettis à un symbole d'aménagement différé. Tout aménagement devrait en outre faire l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation.

Voici les différences entre la première phase d'origine (secteur A et socle du secteur B) et celle proposée (secteurs D et E) :

|                              | <b>Approuvé</b>        | <b>Proposé</b>        | <b>Différence</b>        |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Nombre de logements</b>   | 350                    | 587                   | + 237                    |
| <b>SHOB commerciale</b>      | 21 500 pi <sup>2</sup> | 8 040 pi <sup>2</sup> | - 13 460 pi <sup>2</sup> |
| <b>SHOB institutionnelle</b> | 43 000 pi <sup>2</sup> | 0 pi <sup>2</sup>     | - 43 000 pi <sup>2</sup> |

## Demandes d'aménagement connexes

D01-01-17-0021 (modification au Plan officiel)

D02-02-17-0106 (modification au Règlement de zonage)

## 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, reste à déterminer en raison de la suspension des délais prescrits par la loi.

## 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

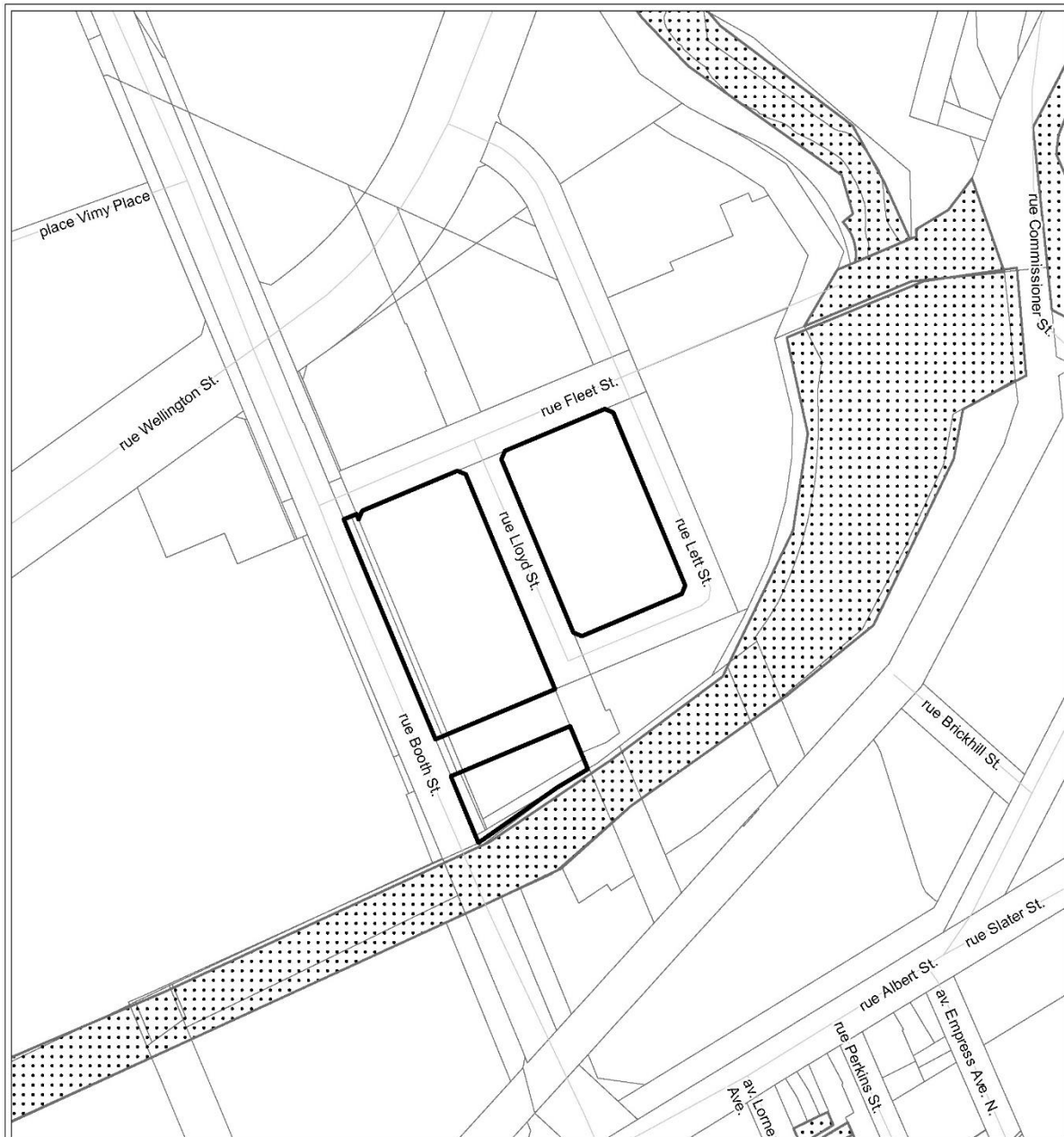
### Restez informé et participez

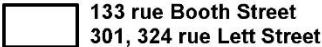
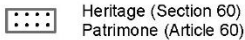
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-19-0099 dans la ligne objet.
2. 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](http://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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 27889  
Télécopieur : 613-580-2576  
[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)



## Location Map / Carte de l'emplacement



|                                                                                                                                                                                                             |           |                                                                                                                                                                                        |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                          |           | <b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b><br><b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>                                                                                                |  |
| D02-02-19-0099                                                                                                                                                                                              | 20-0270-L |                                                                                                                                                                                        |  |
| I:\CO\2020\Zoning\Booth_133                                                                                                                                                                                 |           |                                                                                                                                                                                        |  |
| <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 appartiennent 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 - 2020 / 03 / 25                                                                                                                                                                        |           | Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) /<br>Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139) |  |



NOT TO SCALE

**Figure 2 – Schedule 386 showing the “Areas”**

**Figure 2 – Annexe 386 illustrant les « secteurs »**

