

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Golpro Holdings Inc., attn. Bill Sioulas

File N°: D02-02-20-0032

Applicant: Golpro Holdings Inc., attn. Bill Sioulas

Comments due date: June 11, 2020

Applicant Address: 200-30 Colonnade Road

Development Review Planner: Mary Dickinson

Applicant E-mail: bsioulas@golproholdings.com

Ward: 8 - College

Applicant Phone Number: 613-656-0084

Ward Councillor: Rick Chiarelli

Site Location

1356 Clyde Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the construction of a 24-storey and 28-storey mixed-use building with 468 residential units, commercial/retail space at grade, and some office space on the lower levels of the building.

Proposal Details

The subject property is located at the northwest corner of the Baseline and Clyde intersection. It is an irregularly shaped parcel with a long frontage of 175 metres along Clyde Avenue and a 32 metre curved frontage along Baseline Road. The parcel is a total of 7020 square metres, and is the current location of two single-storey multi-tenant commercial buildings with associated at-grade parking area. There is a vehicular access from the adjacent high-rise apartments to the west, through the subject site which provides an exit onto Clyde Avenue southbound. The site currently functions with three accesses, including two right-in/right-out accesses from Clyde Avenue and one right-in/right-out access onto Baseline Road.

The surrounding physical context includes a complex with 3 12-storey high-rise apartment buildings immediately to the west, a multi-family residential community, consisting of townhomes, surface parking and landscaped open space immediately north of the site, a large mixed-use commercial and office development to the east beyond Clyde Avenue, and to the south beyond Baseline Road is the an automotive service station. Diagonally across the Baseline and Clyde intersection is the Merivale Triangle, which is bounded by Baseline Road to the north, Merivale Road to the south, and Clyde Avenue to the west and which is a significant intensification node in this area.

From a transportation perspective, the subject site is located adjacent to the future Baseline Bus Rapid Transit corridor, the first phase of which is currently in the detailed design phase.

Proposed are two mixed-use high-rise buildings with a total residential unit count of 468, as well as 1,725 square metres of ground-floor commercial/retail space and 2,960 square metres of office space. The

northern building is proposed to be 24-storeys, with a six-storey podium. The southern building is proposed to be a 28-storey building also on a six-storey podium. Both towers, from the 7th floor and above, are proposed to have 750 square metre floorplate.

Two at-grade Privately Owned Public Spaces (POPS) have been proposed as part of the second phase of development which would take the form of new patio spaces at the north and south end of the southern building.

The subject property is currently zoned Arterial Mainstreet, Subzone 1, with a height permission of 9 metres (AM1 H(9)). The applicant is seeking relief to permit building heights of 74.5 metres (24 storeys) and 86.5 metres (28 storeys), as well as an increase to the permitted Floor Space Index from 3.5 to 5.4.

It should be noted that proposed increase to the height and density triggers Section 37 requirements to provide community benefits.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is July 9, 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. D02-02-20-0032 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 on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.



Mary Dickinson, 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. 13923
mary.dickinson@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Golpro Holdings Inc., att. : Bill Sioulas

N° de dossier : D02-02-20-0032

Requérant : Golpro Holdings Inc., att. : Bill Sioulas

Date limite des commentaires : 11 juin 2020

Adresse du requérant : 200-30, chemin Colonnade

Urbaniste : Mary Dickinson

Quartier : 8 – Collège

Courriel du requérant :
bsioulas@golproholdings.com

Conseiller du quartier : Rick Chiarelli

N° de tél. du requérant : 613-656-0084

Emplacement

1356, avenue Clyde

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à permettre la construction de deux immeubles d'utilisations polyvalentes (24 et 28 étages) abritant 468 logements, un espace de vente au détail au niveau du sol et quelques espaces de bureaux aux étages les moins élevés.

Cette demande modifie le Plan officiel.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve à l'angle nord-ouest de l'intersection du chemin Baseline et de l'avenue Clyde. De forme irrégulière, il présente une longue façade de 175 mètres sur l'avenue Clyde et une façade courbe de 32 mètres sur le chemin Baseline. Cette parcelle d'une superficie de 7 020 mètres carrés est actuellement occupée par deux bâtiments de plain-pied à locataires commerciaux multiples ainsi qu'une aire de stationnement au niveau du sol. Un accès pour véhicules à la tour résidentielle adjacente à l'ouest traverse l'emplacement et sert de sortie sur l'avenue Clyde en direction sud. Cet emplacement est actuellement desservi par trois accès permettant l'entrée et la sortie à droite uniquement, deux donnant sur l'avenue Clyde et un troisième donnant sur le chemin Baseline.

Aux alentours, on retrouve un complexe de trois immeubles résidentiels de 12 étages juste à l'ouest, un ensemble résidentiel constitué d'habitations en rangée, d'une aire de stationnement de surface et d'un espace vert paysagé juste au nord, un grand complexe polyvalent (commerces et bureaux) à l'est, de

l'autre côté de l'avenue Clyde, et une station-service au sud, de l'autre côté du chemin Baseline. En diagonale, de l'autre côté de l'intersection du chemin Baseline et de l'avenue Clyde, on retrouve le « triangle du chemin Merivale », délimité par le chemin Baseline au nord, le chemin Merivale au sud et l'avenue Clyde à l'ouest, et qui constitue un important foyer de densification dans ce secteur.

En ce qui concerne le transport, l'emplacement visé est adjacent au futur couloir Baseline de transport en commun rapide par autobus, projet dont la première phase est en cours de conception détaillée.

Le projet concerne la construction de deux immeubles polyvalents de grande hauteur abritant 468 logements ainsi qu'un espace de vente au détail en rez-de-chaussée de 1 725 mètres carrés et 2 960 mètres carrés de surface de bureaux. L'immeuble situé au nord compterait 24 étages, dont un socle de six étages. L'immeuble situé au sud compterait 28 étages et serait également construit sur un socle de six étages. Ces deux tours auraient, à partir du 7^e étage, une superficie de 750 mètres carrés.

Deux espaces publics appartenant à des intérêts privés seraient aménagés au niveau du sol dans le cadre de la seconde phase d'aménagement. Il s'agirait de terrasses aux extrémités nord et sud de l'immeuble situé au sud.

La désignation actuelle du bien-fonds visé est Zone d'artère principale, sous-zone 1, assortie d'une autorisation de hauteur fixée à 9 mètres (AM1 H(9)). Le requérant souhaite obtenir une dispense afin de permettre des hauteurs de bâtiment de 74,5 mètres (24 étages) et 86,5 mètres (28 étages), ainsi qu'une augmentation du rapport plancher-sol, qui passerait de 3,5 à 5,4.

Il convient de noter que l'augmentation de hauteur et de densité proposée entraîne l'application des exigences de l'article 37 en matière d'avantages communautaires.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

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 9 juillet 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 D02-02-20-0032 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 concernant la demande, 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.

Kathy Rygus, urbaniste responsable des projets d'aménagement

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

Ville d'Ottawa

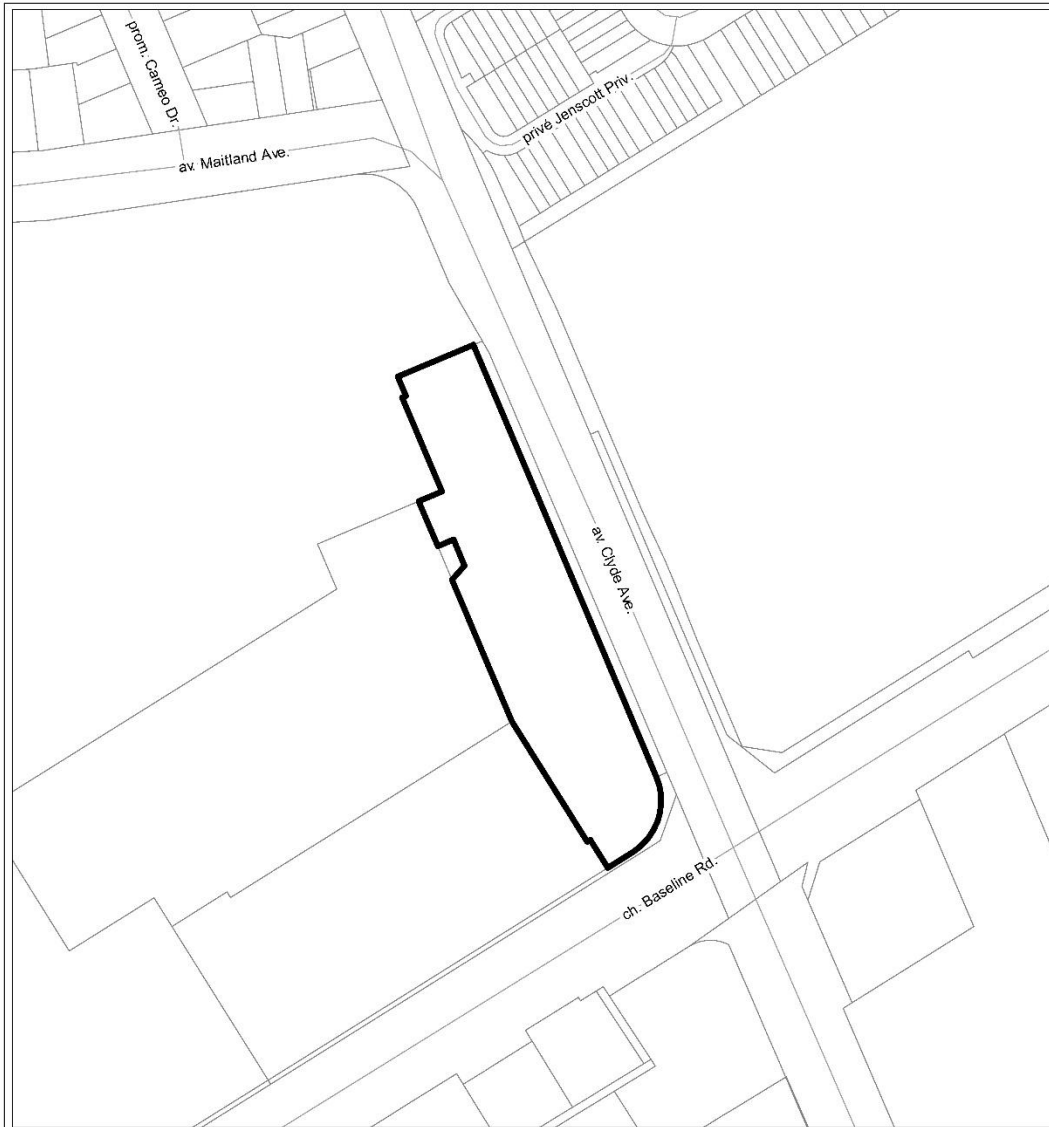
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

kathy.rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-20-0032	20-0353-L	1356 av. Clyde Ave.	
I:\CO\2020\Zoning\Clyde_1356			
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 Terranet Entreprise 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 / 05 / 04			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

