

Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment, and Site Plan Control Revision Proposal Summary

Owner: JADCO Inc. (10701572 Canada Inc. c/o Carole Doudak)

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (Bria Aird)

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300

Applicant E-mail: aird@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x224

File N°: Official Plan Amendment (D01-01-20-0008), Minor Zoning By-law Amendment (D02-02-20-0043), and Site Plan Control Revision – Standard, Non-Rural (D07-12-20-0072)

Comments due date: July 16, 2020

Development Review Planner: Ann O'Connor

Ward: 14 - Somerset

Ward Councillor: Catherine McKenney

Site Location

180 Metcalfe Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment, and Site Plan Control Revision application to permit a 30-storey mixed-use building containing ground floor commercial, 311 dwelling units, and 188 vehicular parking spaces.

Proposal Details

The subject property is located in the Centretown neighbourhood on the south-west corner of Metcalfe Street and Nepean Street. The rectangular lot is approximately 1,822 square metres in size with 30 metres of frontage along Metcalfe and 60 metres of frontage along Nepean Street. The site is currently occupied by a heritage building and a surface parking lot. The subject property is listed under Part IV of the Ontario Heritage Act, to protect key elements of the existing six-storey Medical Arts Building.

The surrounding area includes a range of building heights and land uses, including office, commercial, and residential uses. To the north, the site abuts Nepean Street, beyond which is a seven-storey mixed-use building. To the east, the site abuts Metcalfe Street, beyond which are 27-storey mixed-use buildings, with a grocery store at-grade and residential units above. To the south, the site abuts a 12-storey apartment building and to the west is a three-storey low-rise apartment building.

On September 9, 2015 Council approved an Official Plan Amendment (D01-01-14-0021) and Zoning By-law Amendment (D02-02-14-0116) for a 27-storey mixed-use building that was 83 metres in height. On January 25, 2019, the Committee of Adjustment approved a Minor Variance application (D08-02-18/A-00395), which included permission for an additional 1.5 metres in height, for a total building height

maximum of 84.5 metres. On September 25, 2019, a Site Plan Control application (D07-12-18-0125) was approved to permit the development of a 27-storey (84.5 metre) mixed-use building with ground floor commercial and 303 residential dwelling units. The proposal featured the retention of the Medical Arts building facades along Metcalfe and Nepean Streets and approximately 12.5 metres of the southern heritage building façade. This proposal also included a six level underground parking garage containing 188 vehicular parking spaces and four new street trees along Nepean Street.

The proposal is to permit the Owner to build an additional three storeys on top of the previously approved 27-storey building. The proposal is for a 30-storey mixed-use building, 94.2 metres in height (166.69 metres Above Sea Level). The building contains 122 square metres of ground floor commercial and 311 residential dwelling units. The development also includes 2,588 square metres of amenity area as well as six levels of underground parking containing 188 vehicular parking spaces and 201 bicycle parking spaces. Access to the underground parking garage is located on the northwest corner of the site, along Nepean Street.

Official Plan Amendment Details

An Official Plan Amendment is proposed to amend *Schedule H2 – Maximum Building Heights* of the Centretown Secondary Plan to permit a maximum building height of 30 storeys on the subject property. Pursuant to Schedule B and Section 3.6.1 of the Official Plan, the property is designated General Urban Area. The General Urban Area designation permits a broad range of uses with heights that are predominately low-rise; however, Secondary Plans may allow for greater heights. The Centretown Secondary Plan, *Schedule H2 – Maximum Building Heights* designates the property at 27-storeys. The proposed 30-storey high-rise development does not conform to this height limit; therefore, the application is seeking to amend the Centretown Secondary Plan.

Zoning By-law Amendment Details

A Zoning By-law Amendment is also proposed for 180 Metcalfe Street. The subject property is currently zoned R5B[2264] S345-h (Residential Fifth Density, Subzone B, Exception 2264, subject to a holding zone). The proposed Zoning By-law Amendment application proposes to rezone the lands to amend Schedule 345 to allow for a maximum height of 95 metres above average grade (30-storeys) for Area A.

The rezoning also proposes to amend the site-specific zoning exception to reflect a previously approved Committee of Adjustment decision from January 25, 2019. This will serve to reduce the required amount of landscaped area (from 16% to 11.8%) and reduce the minimum required driveway aisle width (from 6.2 metres to 6 metres).

Site Plan Control Revision Details

The proposal is to permit an additional three storeys to be built on top of the previously approved 27-storey building. This revision application serves to amend the previous Site Plan Control application approved on September 25, 2019. No significant changes to the 2019 approved building are proposed below the 27th storey.

In both the 2019 approved plans and the 2020 proposed plans, the development:

- Retains the heritage façade;
- Contains a mix of residential and ground floor retail uses;
- Includes six levels of underground parking with 188 vehicular parking spaces and 201 bicycle parking spaces;

The proposed revision:

- Adds three storeys in height to allow for a 30-storey building (94.2 metres above grade), whereas the 2019 approved plans were for a 27-storey building (84.5 metres above grade). The three new storeys are to contain two residential storeys and a level for amenity space.
- Adds eight new dwelling units, for a new total of 311 dwelling units
- Adds approximately 706 square metres of amenity area, for a new total of 2,588 square metres of amenity area.

Related Planning Applications

A heritage permit will be required.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications will be considered by the City’s Planning Committee, is September 24, 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. D01-01-20-0008 or D02-02-20-0043 or D07-12-20-0072 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.

Ann O’Connor, 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. 12658, Fax: 613-580-2576
Ann.Oconnor@ottawa.ca

Résumé des propositions de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de révision de la réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : JADCO Inc. (10701572 Canada Inc., att. : Carole Doudak)

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (Bria Aird)

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300

Courriel du requérant : aird@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 224

N^{os} de dossier : modification au Plan officiel (D01-01-20-0008), modification mineure au Règlement de zonage (D02-02-20-0043) et révision de la réglementation du plan d'implantation – demande standard, hors secteur rural (D07-12-20-0072)

Date limite des commentaires : 16 juillet 2020

Urbaniste : Ann O'Connor

Quartier : 14 – Somerset

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

Emplacement

180, rue Metcalfe

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de révision de la réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 30 étages abritant un espace commercial au rez-de-chaussée et 311 logements, et l'aménagement de 188 places de stationnement pour véhicules automobiles.

Détails de la proposition

La propriété visée se trouve dans le quartier Centre-ville, à l'angle sud-ouest des rues Metcalfe et Nepean. Ce lot rectangulaire d'environ 1 822 mètres carrés présente une façade de 30 mètres sur la rue Metcalfe et de 60 mètres sur la rue Nepean. Actuellement occupée par un édifice historique et une aire de stationnement de surface, cette propriété est désignée en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, afin de protéger des éléments essentiels de l'édifice Medical Arts, un immeuble de six étages.

Dans les environs, on retrouve une gamme de hauteurs de bâtiment et d'utilisations du sol, notamment de bureau, commerciales et résidentielles. Au nord, l'emplacement donne sur la rue Nepean, au-delà de laquelle on retrouve un immeuble polyvalent de sept étages. À l'est, il jouxte la rue Metcalfe, au-delà de laquelle on retrouve des immeubles polyvalents de 27 étages abritant une épicerie au rez-de-chaussée et des logements aux étages. Au sud, il jouxte un immeuble résidentiel de 12 étages et, à l'ouest, on retrouve un immeuble résidentiel de faible hauteur (trois étages).

Le 9 septembre 2015, le Conseil a approuvé une modification au Plan officiel (D01-01-14-0021) et une modification au Règlement de zonage (D02-02-14-0116) visant un immeuble polyvalent de 27 étages et d'une hauteur de 83 mètres. Le 25 janvier 2019, le Comité de dérogation approuvait une demande de dérogation mineure (D08-02-18/A-00395), qui autorisait une augmentation de hauteur de 1,5 mètre, pour une hauteur de bâtiment maximale pouvant atteindre 84,5 mètres. Le 25 septembre 2019, une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-18-0125) était approuvée en vue de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 27 étages (84,5 mètres) abritant un espace commercial au rez-de-chaussée et 303 logements. Il était prévu conserver les façades de l'édifice Medical Arts donnant sur les rues Metcalfe et Nepean et environ 12,5 mètres de la façade sud de cet édifice historique. La proposition vise également l'aménagement d'un garage souterrain contenant 188 places de stationnement pour véhicules automobiles et la plantation de quatre arbres le long de la rue Nepean.

La proposition a pour objet de permettre au propriétaire d'ajouter trois étages supplémentaires à l'immeuble de 27 étages dont la construction a déjà été approuvée. Cette proposition concerne donc un immeuble polyvalent de 30 étages et d'une hauteur de 94,2 mètres (166,69 mètres au-dessus du niveau de la mer). L'immeuble abritera 122 mètres carrés d'espace commercial au rez-de-chaussée et 311 logements. L'aménagement comprend également une aire d'agrément de 2 588 mètres carrés ainsi qu'une aire de stationnement souterraine sur six niveaux et contenant 188 places pour véhicules et 201 places pour vélos. On accéderait à ce garage souterrain à l'angle nord-ouest de l'emplacement, depuis la rue Nepean.

Détails de la modification au Plan officiel

Une modification au Plan officiel est proposée en vue de modifier l'*annexe H2 – Hauteurs maximales des immeubles* du Plan secondaire du Centre-ville et ainsi permettre une hauteur de bâtiment maximale de 30 étages sur la propriété visée. Cette propriété est désignée Secteur urbain général aux termes de l'annexe B et de la section 3.6.1 du Plan officiel. La désignation de Secteur urbain général permet une vaste gamme d'utilisations principalement à profil bas; toutefois, les plans secondaires peuvent autoriser des hauteurs plus élevées. L'*annexe H2 – Hauteurs maximales des immeubles* du Plan secondaire du Centre-ville attribue une hauteur maximale de 27 étages pour cette propriété. L'aménagement de 30 étages proposé n'est donc pas conforme à cette limite de hauteur, d'où la demande de modification du Plan secondaire du Centre-ville.

Détails de la modification au Règlement de zonage

Une modification au Règlement de zonage est également proposée pour le 180, rue Metcalfe. La propriété visée est actuellement désignée R5B[2264] S345-h (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception 2264, sous réserve d'une zone d'aménagement différé). Cette demande de modification au Règlement de zonage permettrait de modifier l'annexe 345 afin d'autoriser une hauteur maximale de 95 mètres au-dessus du niveau moyen du sol (30 étages) dans le secteur A.

La demande permettrait en outre de modifier l'exception de zonage propre à l'emplacement de manière à tenir compte d'une décision du Comité de dérogation approuvée le 25 janvier 2019. Il sera ainsi possible de réduire la superficie requise de l'aire paysagée (qui passerait de 16 pour cent à 11,8 pour cent) et de réduire la largeur minimale requise de l'entrée de cour (qui passerait de 6,2 mètres à 6 mètres).

Détails de la révision de la réglementation du plan d'implantation

La proposition a pour objet de permettre l'ajout de trois étages supplémentaires à l'immeuble de 27 étages dont la construction a déjà été approuvée. Cette révision modifierait la demande précédente de

réglementation du plan d'implantation, approuvée le 25 septembre 2019. Aucune modification significative au projet approuvé en 2019 n'est proposée sous le 27^e étage.

Dans les deux plans approuvés en 2019 et dans les plans proposés en 2020, l'aménagement :

- préserve la façade historique;
- comprend une variété d'utilisations résidentielles et commerciales en rez-de-chaussée;
- comprend six niveaux de stationnement souterrain offrant 188 places pour véhicules et 201 places pour vélos.

La révision proposée concerne :

- l'ajout de trois étages pour ainsi permettre la construction d'un immeuble de 30 étages (94,2 mètres au-dessus du niveau du sol), alors que les plans approuvés en 2019 concernaient un immeuble de 27 étages (84,5 mètres au-dessus du niveau du sol); de ces trois nouveaux étages, deux seront occupés par des logements et l'autre par un espace d'agrément;
- l'ajout de huit logements supplémentaires, pour un nouveau total de 311 logements;
- l'ajout d'environ 706 mètres carrés d'espace d'agrément, pour un nouveau total de 2 588 mètres carrés.

Demandes d'aménagement connexes

Un permis patrimonial sera requis.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date à laquelle les demandes de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage seront examinées par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 24 septembre 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 les n^{os} de dossier D01-01-20-0008 ou D02-02-20-0043 ou D07-12-20-0072 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.

Steve Gauthier, 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

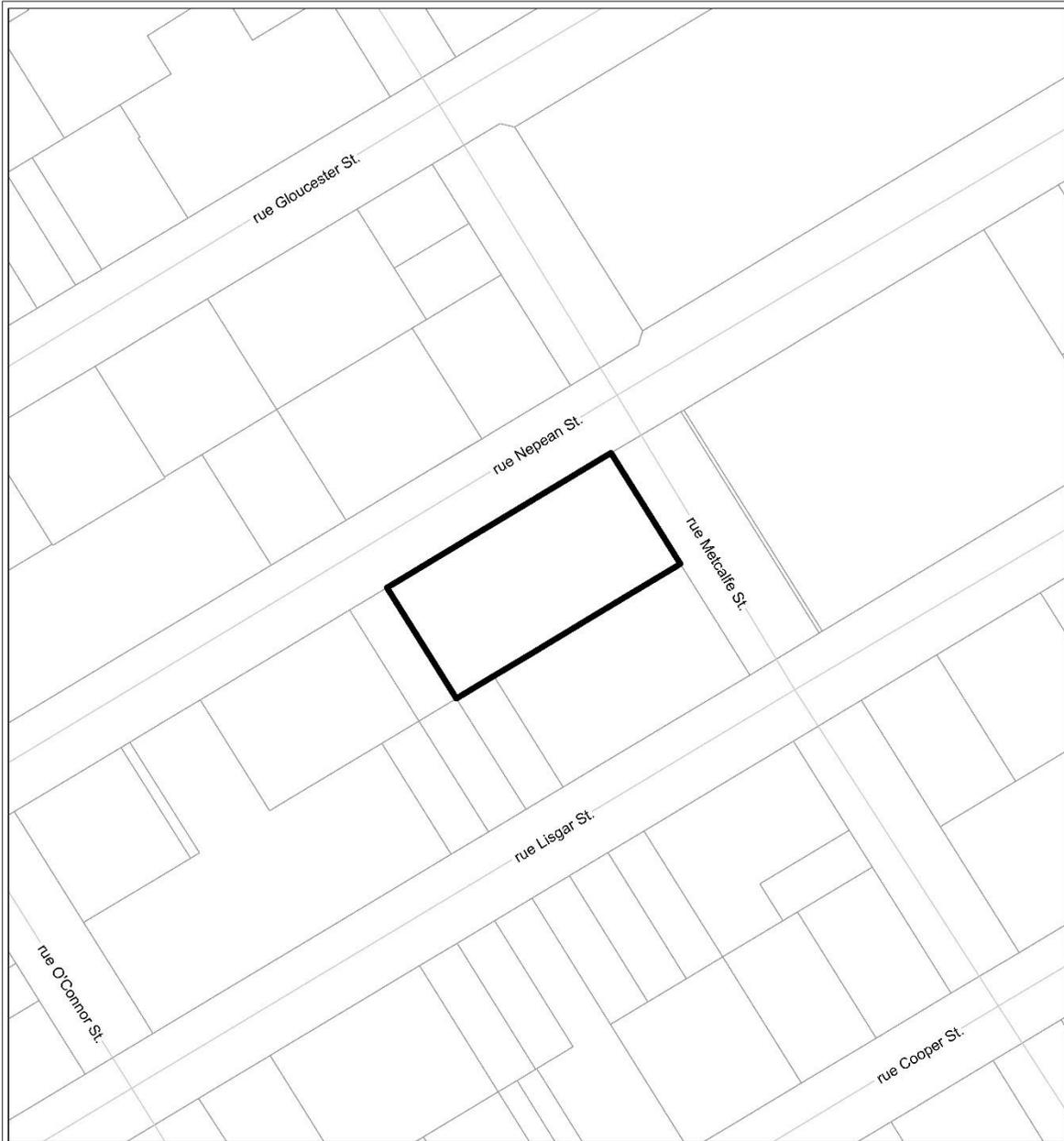
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 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 SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL		
D02-02-20-0043 D07-12-20-0072	D01-01-20-0008	20-0504-L	I:\CO\2020\Zoning\Metcalfe_180		
<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>			180 rue Metcalfe St.		
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet 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 / 06 / 11					

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

