

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Same as Applicant

File N°: D02-02-21-0037

Applicant: Albert & Main Developments Inc, &
5015218 Ontario Inc.

Comments due date: June 17, 2021

Applicant Address: 109 Atlantic Avenue, Suite
302B, Toronto, ON M6K 1X4

Development Review Planner: Andrew McCreight

Ward: Ward 14 - Somerset

Applicant E-mail: emily@mainandmain.ca

Ward Councillor: Catherine McKenney

Applicant Phone Number: 416-986-2119

Site Location

388 and 400 Albert Street, 156 and 160 Lyon Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to add a 'hotel' as a permitted use, define a parking rate for hotel, and permit car-share spaces.

Proposal Details

The site is a large irregular shaped parcel, occupying almost the entirety of one city block. The site is bounded by Albert Street to the north, Lyon Street to the east, Slater Street to the south and Bay Street to the west.

Currently, the site is being used as a surface parking lot and some vacant land. On the same block but not included in the property are two three-storey residential apartment buildings on the northwest edge. North of the site is Albert Street, an arterial roadway, followed by high-rise development, including a hotel, and the Lyon O-Train station. Hotels are also located northeast and northwest of the site. The east and south edges of the site are also arterial roadways, Lyon Street and Slater Street respectively, followed by high-rise development. Slater Street transitions to two-storey office development. West of the site is Bay Street, a local roadway, followed by a two- and four-storey educational facility.

In September 2020, City Council approved Zoning By-law Amendment application D02-02-17-0053 for a mixed-use development concept consisting of three high-rise towers (23, 29 and 35 storeys) intended for approximately 930 residential dwelling units, with ground and second floor commercial uses. Underground parking provided 430 parking spaces.

This applications seeks to add hotel use as a permitted use under the recently approved zoning (R5Q[242] S89-h) with associated parking. The proposed site will be comprised primarily of residential units with the bottom two floors operating as commercial/retail space and a City dedicated park. The

proposal requests that hotel be limited to a maximum of 45% of the total gross floor area (GFA) of the development.

Additionally, the application seeks to provide a minimum hotel parking limit that is dependent on the hotel use being permitted. This increase in parking is to be connected to the hotel GFA. The proposed parking rate is calculated using the rate “1 per every 2 guest units for up to 40 guest units, and 1 per 12 guest units over 40 guest units”. Using this rate, the minimum hotel parking of 69 spots is proposed. Lastly, the application seeks to remove the maximum allowance of up to three car-share spaces to allow for flexibility and the potential of a car-share fleet for residents

Related Planning Applications

Zoning By-law Amendment application – D02-02-17-0053

Timelines and Approval Authority

The target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 26, 2021.

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. D02-02-21-0037 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.

Andrew McCreight, 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. 22568
Fax: 613-560-6006
Andrew.McCreight@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : même que le requérant

N° de dossier : D02-02-21-0037

Requérant : Albert & Main Developments Inc,
& 5015218 Ontario Inc.

Date limite des commentaires : 17 juin 2021

Adresse du requérant : 109, avenue Atlantic,
bureau 302B, Toronto (Ontario) M6K 1X4

Urbaniste : Andrew McCreight

Courriel du requérant : emily@mainandmain.ca

Quartier : 14 – Somerset

N° de tél. du requérant : 416-986-2119

Conseiller.e du quartier : Catherine McKenney

Emplacement du site

388 et 400, rue Albert, 156 et 160, rue Lyon

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage afin d'ajouter un hôtel dans les utilisations permises, de définir un taux de stationnement pour l'hôtel et de permettre des places de stationnement d'autopartage.

Détails de la proposition

Le terrain est une grande parcelle de forme irrégulière, qui occupe presque la totalité d'un îlot du centre-ville. Il est délimité par la rue Albert au nord, la rue Lyon à l'est, la rue Slater au sud et la rue Bay à l'ouest.

Actuellement, le site est utilisé comme terrain de stationnement en surface et une partie du terrain est vacant. Sur le même îlot se trouvent deux immeubles d'habitation de trois étages à l'extrémité nord-ouest qui ne font pas partie de la propriété. Au nord du terrain se trouvent la rue Albert, une artère, ainsi que des aménagements de grande hauteur, comprenant un hôtel et la station Lyon de l'O-Train. Des hôtels sont situés au nord-est et au nord-ouest du terrain. Aux extrémités est et sud du terrain se trouvent également des artères, la rue Lyon et la rue Slater respectivement, derrière lesquelles se trouvent des aménagements de grande hauteur. Derrière la rue Slater se trouve un immeuble de bureaux de deux étages. À l'ouest du terrain se trouvent la rue Bay, une rue locale, puis un établissement d'éducation de deux et de quatre étages.

En septembre 2020, le Conseil municipal a approuvé la demande de modification au Règlement de zonage D02-02-17-0053 permettant un concept d'aménagement polyvalent, comprenant trois tours de grande hauteur (23, 29 et 35 étages) visant à offrir environ 930 logements résidentiels, et dont le rez-de-chaussée et le premier étage servant à des utilisations commerciales. Le projet comprend 430 places de stationnement dans un garage souterrain.

Cette demande vise à ajouter un hôtel aux utilisations permises dans le zonage récemment approuvé (R5Q[242] S89-h), comprenant un stationnement associé. Le terrain sera principalement composé de logements résidentiels, comprenant des utilisations commerciales et de détail au rez-de-chaussée et au premier étage, ainsi qu'un parc municipal. Dans la proposition, on demande que l'hôtel soit limité à un maximum de 45 p. 100 de la surface de plancher hors œuvre brute totale de l'aménagement.

De plus, dans la demande, on vise à établir un nombre minimal de places de stationnement pour l'hôtel, sous réserve de l'approbation de l'utilisation d'hôtel. Cette augmentation du nombre de places de stationnement est directement liée à la surface de plancher hors œuvre brute de l'hôtel. Le taux de stationnement proposé est calculé en fonction du ratio « 1 place pour 2 logements d'invités, jusqu'à 40 logements d'invités, et de 1 place pour 12 logements d'invités au-delà des 40 premiers logements d'invités ». Au moyen de ce ratio, on propose au moins 69 places de stationnement pour l'hôtel. Enfin, la proposition vise à retirer le nombre maximal de trois (3) places de stationnement d'autopartage afin d'offrir plus de souplesse et la possibilité d'un parc de véhicules d'autopartage pour les résidents.

Demandes d'aménagement connexes

Demande de modification au Règlement de zonage – D02-02-17-0053

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 26 août 2021.

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

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 D02-02-21-0037 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.

Andrew McCreight, 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
Téléphone : 613-580-2424, poste 22568
Télécopieur : 613-560-6006
andrew.mccreight@ottawa.ca

Location Map / Carte de localisation



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-21-0037	21-0766-D		
I:\CO\2021\Zoning\Albert_400			
©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.		 400 rue Albert Street	
©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises 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 - 2021/05 / 17			