

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Granite Private Equity Group Inc.

File N°: D02-02-22-0037

Applicant: Hoppner Holdings Inc.

Comments due date: June 29, 2022

Applicant Address: 1818 Bradley Side Road,
Ottawa, Ontario

Development Review Planner: Lorraine Stevens

Applicant E-mail:

KHoppner@MorleyHoppner.com

Ward: 15 – Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant Phone Number: (613) 850-3681

Site Location

2006, 2020 & 2026 Scott Street and 314 & 318 Athlone Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to facilitate the construction of three high-rise residential towers resulting in 868 units. The proposal includes 567 vehicular parking spaces.

Proposal Details

The subject property has a frontage of 98.35 metres on Scott Street and a frontage of 33.34 metres on Althone Avenue. Currently, the Granite Curling Club, two single-storey commercial units on Scott Street and a single detached dwelling unit at 314 Athlone Avenue occupy the site. The site is located approximately 65 metres from the Westboro Bus Rapid Transit station (future Line 1 & 3 Westboro O-Train station).

The area surrounding the property is characterized by the Westboro neighbourhood context which includes a broad mix of uses and building typologies. North of the subject site is the Westboro Bus Rapid Transit station, Centre Jules-Léger, and a number of high-rise residential towers located near the Sir John A. Macdonald Parkway. The area immediately east of the subject property is generally characterized by low-rise residential dwellings and a collection of commercial uses along McRae Avenue, which includes two grocery stores and a variety of retail uses. The area south of the subject property is characterized by low-rise residential buildings and commercial uses along Richmond Road. The area west of the site is characterized by low-rise detached and semi-detached dwellings, as well as a high-rise residential tower fronting onto the transitway.

The proposed development seeks to demolish the existing buildings on the site in order to construct three residential towers of 40, 36, and 20 storeys atop podiums of 4 storeys and 5 storeys. There will be a total of 868 units within the three buildings, with a combination of 83 studio, 434 one-bedroom, 110 one-bedroom + den, 190 two-bedroom, and 51 two-bedroom + den units. The proposal also

seeks to provide 575 vehicular parking spaces, 643 bicycle parking spaces, and 564 storage units available to residents. The building massing and siting on the property aims to respect the neighbouring properties through appropriate setbacks and tower separation.

Zoning By-law Amendment

The application for a Zoning-By Law amendment proposes to seek relief from provisions within the Community Leisure Facility Zone (L1) and Traditional Mainstreet, Exception 102 (TM [102]) zones in the Zoning By-law 2008-250 (as amended). The purpose for this major rezoning is to allow for :

- High-rise apartment dwellings as a permitted use
- An increase in maximum building height limit from 20 metres to 123 metres
- A reduced minimum corner yard setback from 3 metres to 2.2 metres
- A reduced minimum corner yard setback, for any part of a building above 15 metres, from 5 metres to 0 metres
- A decreased minimum front-yard setback, for any part of a building above 15 metres, from 2 metres to 0 metres, and
- An increased permitted vertical bike parking from 50% to 68%.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 25, 2022.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

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 Ontario Land Tribunal.

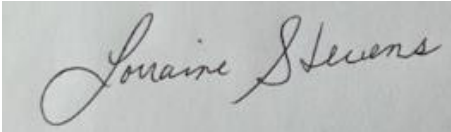
If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-22-0037 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.



Lorraine Stevens, Development Review Planner III (A)
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 15077
lorraine.stevens@ottawa.ca (preferred).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Granite Private Equity Group Inc.

N° de dossier : D02-02-22-0037

Requérant : Hoppner Holdings Inc.

Date limite des commentaires : 29 juin 2022

Adresse du requérant : 1818, route secondaire Bradley, Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Lorraine Stevens

Courriel du requérant : KHoppner@MorleyHoppner.com

Quartier : 15 – Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

N° de tél. du requérant : (613) 850-3681

Emplacement

2006, 2020, & 2026 rue Scott, et 314 & 318 avenue Athlone

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction de trois tours résidentielles abritant au total 868 logements. Le projet comprend l'aménagement de 567 places de stationnement pour véhicules.

Détails de la proposition

La propriété visée présente une façade de 98,35 mètres sur la rue Scott et de 33,34 mètres sur l'avenue Althone. Actuellement le club de curling Granite, deux commerces de plain-pied donnant sur la rue Scott et une habitation isolée située au 314, avenue Athlone occupent l'emplacement, qui se trouve à environ 65 mètres de la station Westboro de transport en commun rapide par autobus (future station Westboro des lignes 1 et 3 de l'O-Train).

Le secteur Westboro environnant se caractérise par la présence d'une vaste gamme d'utilisations et de typologies de bâtiment. La station Westboro de transport en commun rapide, le Centre Jules-Léger et quelques tours résidentielles situées près de la promenade Sir-John-A.-Macdonald se trouvent au nord de l'emplacement. La zone immédiatement à l'est est globalement occupée par des habitations de faible hauteur et une série de commerces longeant l'avenue McRae, dont deux épiceries et divers commerces de vente au détail. La zone au sud regroupe des habitations de faible hauteur et des commerces longeant le chemin Richmond, et celle à l'ouest est caractérisée par la présence d'habitations isolées et jumelées de faible hauteur, ainsi qu'une tour résidentielle qui donne sur le Transitway.

L'aménagement proposé consiste à démolir les bâtiments présents sur l'emplacement afin de permettre la construction de trois tours résidentielles de 40, 36 et 20 étages surmontant des socles de quatre et cinq étages. Le projet comprend la création de 868 logements dans ces trois tours, soit

83 studios, 434 logements d'une chambre à coucher, 110 logements d'une chambre à coucher avec coin-détente, 190 logements de deux chambres à coucher et 51 logements de deux chambres à coucher avec coin-détente. Il est en outre prévu d'aménager 575 places de stationnement pour véhicules, 643 places de stationnement pour vélos et 564 casiers d'entreposage mis à la disposition des résidents. La volumétrie et l'implantation des tours respecteront la présence des propriétés voisines grâce à des retraits appropriés et à des distances de séparation entre les tours.

Modification du Règlement de zonage

La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet d'obtenir une dispense des dispositions de la Zone d'installation de loisirs communautaires (L1) et de la Zone de rue principale traditionnelle, exception 102 (TM [102]) figurant dans le Règlement de zonage 2008-250 (modifié). Cette modification de zonage majeure permettra ce qui suit :

- Autoriser l'utilisation de tour d'habitation;
- Augmenter 20 mètres à 123 mètres la limite de hauteur de bâtiment maximale;
- Réduire de 3 mètres à 2,2 mètres le retrait minimal de cour d'angle;
- Réduire de 5 mètres à 0 mètre le retrait minimal de cour d'angle pour toute partie d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 15 mètres;
- Réduire de 2 mètres à 0 mètre le retrait minimal de cour avant pour toute partie d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 15 mètres; et
- Augmenter de 50 à 68 pour cent la proportion de places de stationnement verticales pour vélos.

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 25 août 2022.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 ontarien de l'aménagement du territoire, 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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-22-0037 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.



Jean-Charles Renaud, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27629
jean-charles.renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-22-0037	22-0480-X		2006, 2020, 2026 rue Scott Street, 314, 318 avenue Athlone Avenue
I:\CO\2022\Zoning\Scott_2006_2020_2026			
<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 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</small>			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 05 / 19			