

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Katasa Groupe + Development

File N°: D07-12-23-0088 & D02-02-23-0056

Applicant: Jillian Simpson (Fotenn Planning + Design)

Comments due date: August 2, 2023

Applicant Address: 396 Cooper Street, Ottawa Ontario

Development Review Planner: Tracey Scaramozzino

Applicant E-mail: simpson@fotenn.com

Ward: Ward 18 - Alta Vista

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 241

Ward Councillor: Marty Carr

---

### Site Location

1531 St. Laurent Boulevard, as shown on the location map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct two high-rise towers with modifications to the zoning provisions as detailed below.

### Proposal Details

The subject site is located at the southeast corner of the Belfast Road and St. Laurent Boulevard intersection. The subject site is approximately 4965.81 square metres with a 48.8 metre frontage along St. Laurent Boulevard (west), a 94.8 metre frontage along Belfast Road (north), and a 52 metre frontage along Lagan Way (east). The site currently contains a one storey building (Robbie's restaurant) and surface level parking. The surrounding properties are comprised of retail, commercial and light industrial uses.

The Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications have been submitted to accommodate the redevelopment of the site to include two high-rise buildings. The subject site is currently zoned as Arterial Mainstreet which permits a range of non-residential uses including retail stores, as well as a range of residential uses including mid rise apartment buildings. It does not permit the proposed high-rise apartment building use. The proposed development is seeking relief from the Zoning By-law to permit high-rise buildings, increase the maximum permitted height, reduce the minimum residential, visitor and retail parking rates, and to remove the maximum floor space index.

The proposed development is for two high-rise buildings of 20- and 25-storeys on 4- and 6-storey podiums respectively. The proposed development will have four levels of shared, underground parking including 321 residential parking spaces, 30 visitor parking spaces, and 355 bicycle parking spaces. There will be 11 retail parking spaces and 39 bicycle spaces located at surface level. The site will have a one-way driveway aisle with inbound access from Belfast Road and outbound access onto Lagan Way.

The main pedestrian entrance for Building A will be accessed via St. Laurent Boulevard and for Building B from Lagan Way. Residents will have access to communal amenity space through indoor amenity rooms and an outdoor terrace, as well as private amenity space through private balconies. Additionally, the proposed development includes municipal parkland dedication of approximately 500 square metres.

## Related Planning Applications

N/A

## Roadway Modifications

Roadway modifications may be required.

## 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 and Housing Committee, is in the fall of 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## 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 the address (1531 St. Laurent Blvd) in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://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.

**Tracey Scaramozzino**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-325-6976  
[tracey.scaramozzino@ottawa.ca](mailto:tracey.scaramozzino@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Katasa Groupe + Development

N<sup>os</sup> de dossier : D07-12-23-0088 et D02-02-23-0056

Requérant : Jillian Simpson (Fotenn Planning + Design)

Date limite des commentaires : 2 août 2023

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Mélanie Gervais

Quartier : 18 – Alta Vista

Courriel du requérant : simpson@fotenn.com

Conseiller du quartier : Marty Carr

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 241

---

### Emplacement

1531, boulevard St-Laurent, comme le montre le plan de localisation ci-joint

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction de deux tours, projet qui implique des modifications aux dispositions de zonage, tel qu'exposé en détail ci-après.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle sud-est du chemin Belfast et du boulevard St-Laurent. Couvrant une superficie d'environ 4 965,81 mètres carrés, il présente des façades de 48,8 mètres sur le boulevard St-Laurent (ouest), de 94,8 mètres sur le chemin Belfast (nord) et de 52 mètres sur la voie Lagan (est). On y retrouve actuellement un bâtiment de plain-pied (restaurant Robbie's) et une aire de stationnement de surface. Les propriétés environnantes sont occupées par des utilisations de vente au détail, commerciales et d'industrie légère.

Les demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont été présentées pour permettre le réaménagement de l'emplacement en y construisant deux tours. Le terrain est actuellement désigné Zone d'artère principale, un zonage qui permet toute une gamme d'utilisations non résidentielles, notamment des magasins de vente au détail, et diverses utilisations résidentielles, y compris des immeubles résidentiels de hauteur moyenne. Ce zonage ne permet pas la présence des tours d'habitation proposées. Le promoteur souhaite donc obtenir une dispense du Règlement de zonage afin que soient autorisées des tours d'habitation et d'obtenir une augmentation de la hauteur maximale, une réduction des taux minimaux de stationnement pour résidents, visiteurs et clients des commerces, ainsi qu'une suppression du rapport plancher-sol maximal.

L'aménagement proposé consisterait à construire deux tours d'habitation de 20 et 25 étages sur des socles de quatre et six étages respectivement. Cet aménagement comprendra quatre niveaux souterrains d'aires de stationnement partagées, soit 321 places pour les résidents et 30 places pour les visiteurs, ainsi que 355 places de stationnement pour vélos. Onze places seront destinées aux commerces de vente au détail et 39 places de stationnement pour vélos seront créées au niveau du sol. L'emplacement sera desservi par une voie d'entrée à sens unique accessible par le chemin Belfast et une voie de sortie donnant sur la voie Lagan. L'entrée principale des piétons accédant à la tour A donnera sur le boulevard St-Laurent et celle de la tour B donnera sur la voie Lagan. Les résidents auront accès à des salles et à une terrasse d'agrément communes. Des aires d'agrément privées sont en outre prévues sous la forme de balcons privés. De plus, ce projet comprend l'affectation de terrains à la création d'un parc municipal d'environ 500 mètres carrés.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

## **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 la planification et du logement de la Ville, est l'automne 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **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**

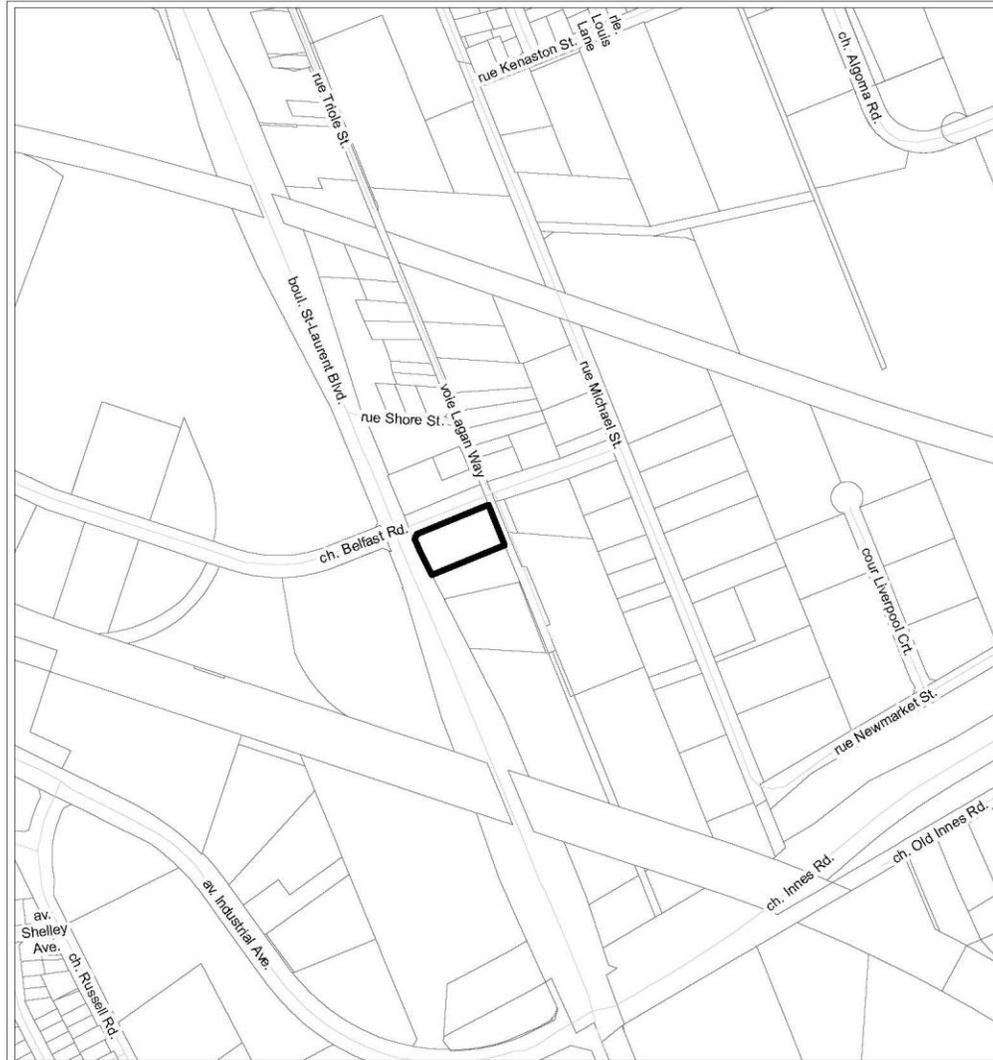
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettez vos observations en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste ou en m'envoyant un courriel et en indiquant l'adresse (1531, boulevard St-Laurent) dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://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.

**Mélanie Gervais**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 24025  
[melanie.gervais@ottawa.ca](mailto:melanie.gervais@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-23-0056	23-0580-D		
I:\CO\2023\ZKP\St-Laurent_1531		<b>1531 boul. St. Laurent Boulevard</b>	
<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.                      ©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'APPONTAGE.                 </small>			
REVISION / RÉVISION - 2023 / 06 / 20			

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue



Figure 12: Perspective Looking Southeast from Belfast Road at St. Laurent Boulevard



Figure 9: Proposed massing of development from St. Laurent Boulevard, looking south