

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

Owner: Granite Private Equity Limited
Partnership

File N°: D07-12-23-0019 and D02-02-26-0009

Applicant: Colnade BridgePort (c/o Sampurna
Bhattacharya)

Comments due date: March 26, 2026

Development Review Planner: Jean-Charles
Renaud

Applicant Address: 16 Concourse Gate, Suite
200, Ottawa, Ontario, K2E 7S8

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Applicant E-mail:
sbhattacharya@colnadebridgeport.ca

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant Phone Number: 613-818-0872

Site Location

2006, 2020 and 2026 Scott Street and 314 and 318 Athlone Avenue, as shown on the location map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application and a Site Plan Control resubmission to facilitate the construction of a three-tower, mixed-use development, intended to be built over three phases.

Proposal Details

A Zoning By-law Amendment permitting two 40-storey towers on the subject lands was approved by Council in November 2022. A Site Plan Control application to facilitate the development of the two towers was initially circulated to residents in May 2023. The proposal has undergone design evolution from the initial two 40-storey tower concept to a three tower proposal consisting of 36, 26 and 18-storeys. The significance of the changes since the original circulation has triggered the need for the Site Plan Control application to be recirculated and a new Minor Zoning By-law Amendment application to be submitted to amend the site-specific zoning provisions applying to the site.

The subject properties are located at the south-west corner of Scott Street and Athlone Avenue in Ward 15 (Kitchissippi). The lands have a 98.35 metre frontage along Scott Street, and a 33.34 metre frontage along Athlone Avenue. The area of the subject properties is 6,088 square metres.

The parcels presently feature the Granite Curling Club and two single-storey commercial units on Scott Street, as well as ground-oriented dwelling units on Athlone Avenue.

The area surrounding the property is characterized by a broad mix of uses, parkland, and building typologies. To the immediate north is the transitway associated with the Westboro Rapid transit Station (Future O-Train Station), the Graham Spry building, apartment buildings, and predominantly ground-oriented residential dwelling units. To the east and west are a collection of commercial uses, and residential uses varying in built form, density and height. To the immediate south is Lion's Park and the Ottawa Gymnastics Centre, as well as ground-oriented dwelling units and commercial businesses along Richmond Road.

The current Granite Curling Club, commercial businesses, surface parking, and residential units on the subject properties will be demolished to construct the three proposed high-rise buildings. Direct access to a loading area and underground garage will be provided from Athlone Avenue and an internal lay-by and turnaround area as well as a second access to the underground parking garage will be provided from Scott Street. The site retains the north-south link from Scott Street to Lion's Park.

Proposed Zoning By-law Amendment

The subject lands are currently zoned Traditional Mainstreet, Urban Exception 2829, Schedule 465, subject to Holding Provisions "TM[2829] S465-h". The purpose of the Zoning By-law Amendment is to amend the existing zoning applying to the site to:

- *Amend Schedule 465 to reflect the requested setbacks and maximum building heights.*
- *Permit three towers on the subject lands.*
- *Maintain the maximum GFA that is currently in place in the existing zoning, across the three buildings.*
- *Permit a tower setback of 4 metres from the corner lot line.*
- *Permit a tower setback of 5.5 metres from the rear lot-line abutting a non-residential zone.*
- *Permit a maximum parking rate of 0.6 spaces per dwelling unit.*

Site Plan Control

The Site Plan Control application proposes a master plan of a three-phase development consisting of three towers with respective heights of 36, 26 and 18-storeys. The scope of the first phase of development is to facilitate the construction of a 26-storey mixed-use high-rise building consisting of a six-storey podium. There are approximately 30 studio, 165 one-bedroom and 90 two-bedroom units resulting in a total of 285 residential dwelling units proposed. There is approximately 166 square metres of at-grade commercial space as well as approximately 1,710 square metres of amenity space included in the proposal. There are approximately 135 vehicular parking spaces provided as part of the first phase, as well as 188 bicycle parking spaces provided. Parking is to be provided in a three level underground parking garage.

Phases 2 and 3 will be conceptualized through this Site Plan Control process as part of a master concept plan, with future Site Plan Control applications being required prior to the development of the future phases.

Related Planning Applications

D02-02-22-0037

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the **Planning and Housing** Committee targeted to be on **May 20, 2026**.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[i] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. D07-12-23-0019 and D02-02-26-0009 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**.
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.

Jean-Charles Renaud, Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-223-7273
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

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

Propriétaire : Granite Private Equity Limited Partnership

N^{os} de dossier : D07-12-23-0019 et D02-02-26-0009

Requérant : Colonade BridgePort (a/s de Samporna Bhattacharya)

Date limite des commentaires : 26 mars, 2026

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Adresse du requérant : 16, porte Concourse, bureau 200, Ottawa (Ontario) K2E 7S8

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Courriel du requérant : sbhattacharya@colonadebridgeport.ca

N^o de tél. du requérant : 613-818-0872

Emplacement

2006, 2020 et 2026, rue Scott, et 314 et 318, avenue Athlone, comme l'illustre la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et une version révisée d'une demande de réglementation du plan d'implantation devant permettre la réalisation en trois étapes d'un aménagement polyvalent constitué de trois tours.

Détails de la proposition

Une modification du Règlement de zonage permettant la construction de deux tours de 40 étages sur les terrains visés a été approuvée par le Conseil municipal en novembre 2022. Une demande de réglementation du plan d'implantation devant permettre la construction de ces deux tours a initialement été diffusée aux résidents en mai 2023. Le projet a évolué depuis le concept initial de deux tours de 40 étages pour passer à un aménagement de trois tours de 36, 26 et 18 étages. L'importance des changements apportés depuis la diffusion initiale a rendu nécessaires une nouvelle diffusion de la demande de réglementation du plan d'implantation et la présentation d'une nouvelle demande de modification mineure du Règlement de zonage afin de modifier les dispositions de zonage propres à l'emplacement.

Les terrains visés se trouvent à l'angle sud-ouest de la rue Scott et de l'avenue Athlone, dans le quartier 15 (Kitchissippi). Ils présentent une façade de 98,35 mètres sur la rue Scott et une façade de 33,34 mètres sur l'avenue Athlone. Ils totalisent une superficie de 6 088 mètres carrés.

Ces parcelles sont actuellement occupées par le club de curling Granite et deux locaux commerciaux de plain-pied donnant sur la rue Scott, ainsi que par des logements de plain-pied donnant sur l'avenue Athlone.

Les environs sont caractérisés par la présence de diverses utilisations, des parcs et de nombreuses typologies de bâtiment. Immédiatement au nord, on retrouve le Transitway qui dessert la station de transport en commun rapide Westboro (future station de l'O-Train), l'édifice Graham Spry, des immeubles résidentiels et des habitations essentiellement de plain-pied. Diverses utilisations commerciales et résidentielles, de forme bâtie, de densité et de hauteur variables, s'étendent à l'est et à l'ouest. Immédiatement au sud, on retrouve le parc Lion's et le Centre de gymnastique d'Ottawa, ainsi que des logements de plain-pied et des entreprises commerciales donnant sur le chemin Richmond.

Le club de curling Granite, les commerces, l'aire de stationnement de surface et les logements occupant les lieux seront démolis afin de permettre la construction des trois tours proposées. Un accès direct à une zone de chargement et à un garage souterrain donnera sur l'avenue Athlone, et une zone d'arrêt et de demi-tour interne ainsi qu'un second accès au garage souterrain seront aménagés depuis la rue Scott. Le lien nord-sud entre la rue Scott et le parc Lion's sera conservé.

Modification proposée au Règlement de zonage

Les terrains visés sont actuellement désignés Zone de rue principale traditionnelle, exception urbaine 2829, annexe 465, assortie de dispositions d'aménagement différé « TM[2829] S465-h ». La modification du Règlement de zonage s'appliquera sur l'emplacement, aux fins suivantes :

- *modifier l'annexe 465 afin de tenir compte des retraits requis et des hauteurs de bâtiment maximales;*
- *autoriser la présence de trois tours sur les terrains visés;*
- *conserver la superficie brute maximale du zonage actuel, pour les trois tours;*
- *autoriser un retrait de la tour de 4 mètres depuis la ligne de lot d'angle;*
- *autoriser un retrait de la tour de 5,5 mètres depuis la ligne de lot arrière contiguë à une zone non résidentielle;*
- *autoriser un taux de stationnement maximal de 0,6 place par logement.*

Réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation propose l'application d'un plan directeur d'aménagement en trois phases visant trois tours hautes de 36, 26 et 18 étages. La première phase du projet consisterait à permettre la construction d'une tour polyvalente de 26 étages surmontant un socle de six étages. Elle abriterait environ 30 studios, 165 appartements d'une chambre à coucher et 90 appartements de deux chambres à coucher, pour un total de 285 logements. On compterait environ 166 mètres carrés d'espace commercial au rez-de-chaussée et environ 1 710 mètres carrés d'aires d'agrément. Il est prévu de créer environ 135 places de stationnement pour véhicules dans le cadre de la première phase, ainsi que 188 places de stationnement pour vélos. Un garage de stationnement souterrain sur trois niveaux serait construit.

Les phases 2 et 3 seront conceptualisées lors de ce processus de réglementation du plan d'implantation, dans le cadre d'un plan directeur, et des demandes de réglementation du plan d'implantation devront être présentées avant la réalisation des phases futures.

Demandes d'aménagement connexes

D02-02-22-0037

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Le conseiller aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués. Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité **Comité de de la planification et du logement** lors de sa réunion prévue le **26 mai, 2026**.

Appel au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34 (19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D07-12-23-0019 et D02-02-26-0009 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**.
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 des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-223-7273
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

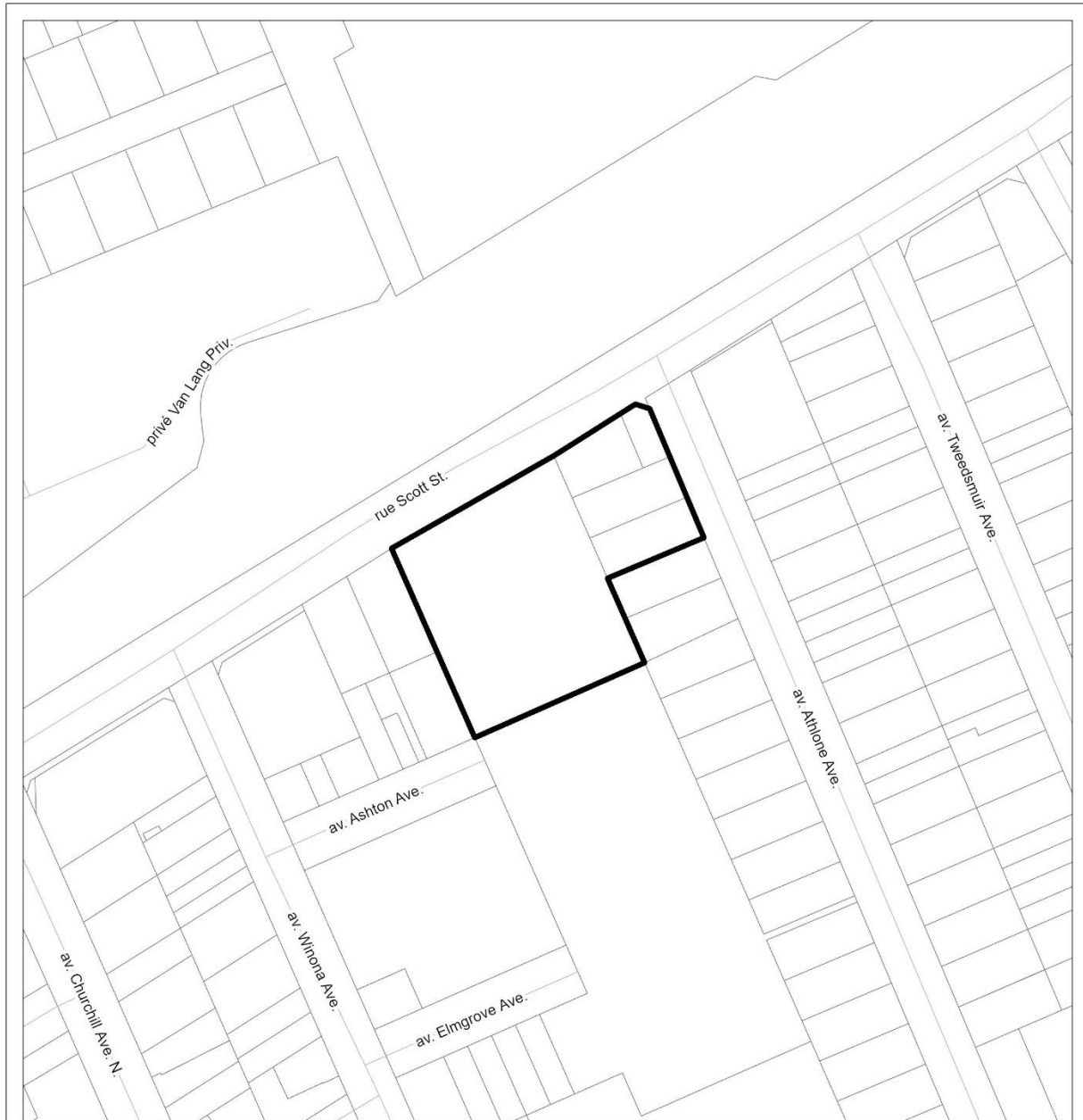
«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du *Règlement de l'Ontario 211/01* (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité* si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la *Loi sur l'aéronautique* (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute

partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;

(n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-26-0009 D07-12-23-0019	26-0184-R
I:\CO\2026\Site\Scott_2006_2020_2026_Athlone_314_318	
©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.	
©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.	
REVISION / RÉVISION - 2026 / 02 / 17	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
 SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

2006, 2020, 2026 rue Scott St & 314, 318 av. Athlone Ave.



NOT TO SCALE

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

