Site Plan Control Application Summary
Manager Approval, Public Consultation

File Number: D07-12-19-0101
Applicant: Fotenn Consultants Inc
Email: church@fotenn.com
Phone: 613-730-5709 x 287
Owner: 208 Slater Street Realty Inc.

Date: July 5, 2019
Comments due date: August 2, 2019
Planner: Ann O'Connor
Ward: Ward 14 Somerset
Councillor: Catherine McKenney

Site Location

208 and 212 Slater Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to permit a 22-storey mixed-use building with ground floor retail, 162 dwelling units, and 18 parking spaces.

Proposal Details

The site is located in the Central Area and is approximately 725 square metres in area. The property has approximately 20 metres of frontage along Slater Street and is currently occupied by a two-storey mixed-use building. There is a carriage-way integrated into the existing building that provides vehicular access from Slater Street to a surface parking lot located on 161 Bank Street, abutting the site to the south. The site has an unusual lot configuration that tapers on the southern end of the site.

To the north, the property abuts the Slater Street Right-Of-Way, which is an arterial road that is one-way eastbound. Across the street, to the north, is a mix of mid- and high- rise buildings that contain a mix of office, residential and commercial uses. To the east, there is a surface parking lot and a three-storey parking garage. To the south-east is 269 Laurier Avenue West, which is occupied by an 18-storey office building. To the south and east there are 3-storey buildings within the Bank Street Heritage Conservation District that span the eastern side of Bank Street between Slater Street and Laurier Avenue West.

The proposal is for a 22-storey mixed-use building with commercial and residential uses. The existing carriageway is proposed to be retained and to provide access to a triple-stack car lift system. This internal car lift system is to contain 18 visitor parking spaces, with 6 vehicular parking spaces on each of the three levels. The carriageway will also continue to provide access to surface parking spaces located on 161 Bank Street.

On the ground floor, there are two pedestrian accesses. To west of the carriage way, there is ground floor access to an 83 square metre retail space, and to the east of the

carriage way there is ground floor access to a residential lobby. Floors two, three, and four will be dedicated communal amenity space for the building's residents. The remaining 18-storeys will accommodate 162 dwelling units. In the basement, 81 bicycle parking spaces will be provided.

The site is designated "Central Area" in the City of Ottawa Official Plan and is also located within the Central Area Secondary Plan. In the Secondary Plan, the site is identified as being within "The Core" character area and within the "Central Business District". The "Central Area" and the "The Core" areas permit a mix of uses and the proposed building is to be designed to respect the angular height plane.

The property is also within the Bank Street Heritage Conservation District and has a Category 3 building on it. An application under the Ontario Heritage Act is required to be submitted for new construction and demolition. The abutting Slater Street Right-Of-Way is also subject to the Albert-Slater Functional Design Study.

The property is zoned MD S32 – Mixed-use Downtown Zone, Schedule 32. A high-rise mixed-use building is permitted in the MD zone. The applicant is required to apply for a Minor Variance application at the Committee of Adjustment to seek relief from provisions within the Zoning By-law, including provisions related to ground floor uses, width of vehicular parking spaces, and maximum driveway width.

Related Planning Applications
The applicant is required to submit the following applications:

- An application under the Ontario Heritage Act for new construction and demolition.
- A Minor Variance application at the Committee of Adjustment for non-compliance with provisions in the Zoning By-law.

Roadway Modifications
Roadway modifications may be required.

How to Provide Comments:
For additional information or to provide your comments go through Ottawa.ca/devapps or contact:*

Ann O'Connor
Planner II, Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor, Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 12658
Fax No.: 613-580-2576
Ann.oconnor@ottawa.ca

*Please provide comments by **August 2, 2019**

Résumé de la proposition du plan d'implantation
Approbation du directeur, consultation publique

Nº de dossier : D07-12-19-0101	**Date :** 5 juillet 2019
Requérant : Fotenn Consultants Inc.	**Date limite de commentaires :** 2 août 2019
Courriel : church@fotenn.com	**Urbaniste :** Ann O'Connor
Téléphone : 613-730-5709, poste 287	**Quartier :** 14 - Somerset
Propriétaire : 208 Slater Street Realty Inc.	**Conseillère :** Catherine McKenney

Emplacement
208 et 212, rue Slater

Proposition du requérant
La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 22 étages comprenant des locaux de vente au détail au rez-de-chaussée, 162 unités d'habitation et 18 places de stationnement.

Détails de la proposition
L'emplacement, situé dans le secteur central, couvre une superficie d'environ 725 m^2. Il présente une façade d'environ 20 mètres sur la rue Slater et est actuellement occupé par un immeuble polyvalent de deux étages. Une voie intégrée au bâtiment existant donne accès, depuis la rue Slater, à une aire de stationnement de surface située au 161, rue Bank, qui jouxte la propriété au sud. L'emplacement, de forme inhabituelle, se termine en pointe à son extrémité sud.

Au nord, la propriété donne sur l'emprise de la rue Slater, une artère à sens unique en direction est. De l'autre côté de la rue, au nord, sont érigés des bâtiments de hauteur moyenne et élevée abritant diverses utilisations de bureau, résidentielles et commerciales. À l'est, on retrouve une aire de stationnement de surface et un garage de stationnement de trois étages. Le 269, avenue Laurier Ouest se trouve au sud-est de l'emplacement. Cette propriété est occupée par un immeuble de bureaux de 18 étages. Au sud et à l'est, on retrouve des bâtiments de trois étages, situés dans le district de conservation du patrimoine de la rue Bank, qui s'étend du côté est de la rue Bank, entre la rue Slater et l'avenue Laurier Ouest.

La proposition vise un immeuble polyvalent de 22 étages qui serait occupé par des utilisations commerciales et résidentielles. La voie existante serait conservée et donnerait accès à un pont élévateur de véhicules à trois niveaux. Ce système interne comprendrait 18 places de stationnement pour visiteurs, six places par niveau. La voie

continuera de donner accès aux places de stationnement de surface situées au 161, rue Bank.

Deux accès piétonniers sont prévus au rez-de-chaussée, un du côté ouest de la voie menant à un espace commercial de 83 m^2 et un du côté est menant à un hall d'entrée résidentiel. Les deuxième, troisième et quatrième étages seront occupés par un espace d'agrément commun destiné aux résidents de l'immeuble. Les 18 autres étages accueilleront 162 unités d'habitation. Au sous-sol, une aire de stationnement pouvant accueillir 81 vélos sera aménagée.

L'emplacement, désigné « Secteur central » dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa, figure également dans le Plan secondaire de l'Aire centrale. Dans ce dernier document, l'emplacement est désigné comme appartenant au secteur caractéristique « noyau du centre-ville » et comme étant situé dans le « quartier central des affaires ». Le « Secteur central » et le « noyau du centre-ville » peuvent accueillir une variété d'utilisations, et le bâtiment proposé sera conçu de manière à respecter le plan de hauteur angulaire.

La propriété, occupée par un bâtiment de catégorie 3, se trouve également dans le district de conservation du patrimoine de la rue Bank. En vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, une demande doit être soumise pour la nouvelle construction et la démolition du bâtiment existant. L'emprise de la rue Slater, qui jouxte l'emplacement, fait également l'objet de l'Étude de conception fonctionnelle Albert-Slater.

La désignation de la propriété est MD S32 – Zone d'utilisations polyvalentes de centre-ville, annexe 32. La présence d'un immeuble polyvalent de grande hauteur est autorisée dans la zone MD. Le requérant doit présenter au Comité de dérogation une demande de dérogation mineure, afin d'être dispensé de certaines dispositions du Règlement de zonage applicables à cette désignation, notamment liées aux utilisations en rez-de-chaussée, à la largeur des places de stationnement pour véhicule et à la largeur maximale de l'entrée de cour.

Demandes connexes de planification

Le requérant doit présenter les demandes suivantes :

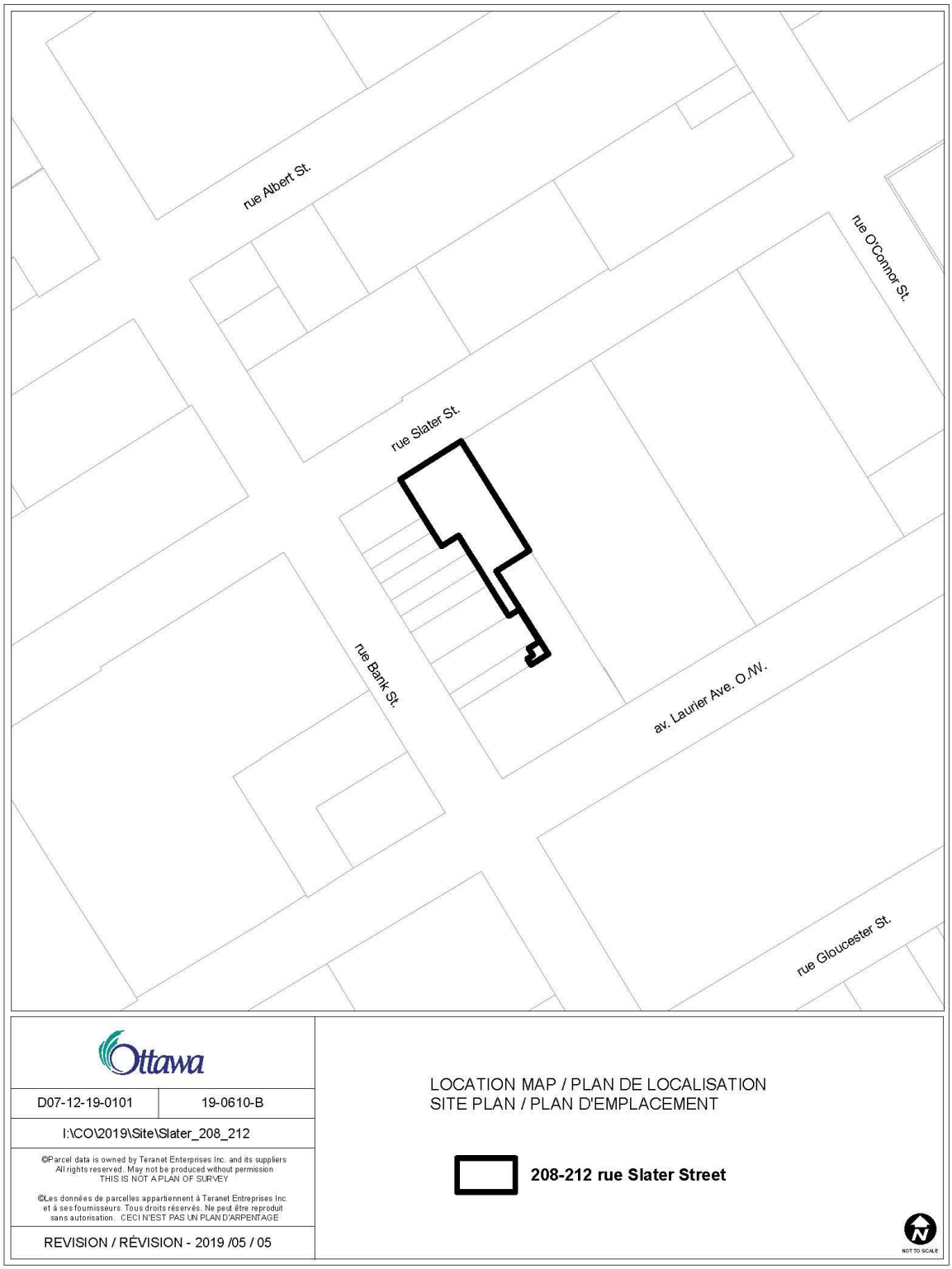
- Demande, en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, pour la nouvelle construction et la démolition du bâtiment existant;
- Demande de dérogation mineure, présentée au Comité de dérogation, relativement à la non-conformité à certaines dispositions du Règlement de zonage.

Modifications aux chaussées

Des modifications de la chaussée peuvent être nécessaires

Soumission de commentaires
Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Steve Gauthier
Urbaniste II
Examen des demandes d'aménagement, Central
110, avenue Laurier Ouest, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 27889
Télécopieur : 613-580-2576
Ann.oconnor@ottawa.ca

* Veuillez présenter vos commentaires d'ici le **2 août 2019.**

Location Map / Carte de l'emplacement