



Site Plan Control Application Summary Complex (Manager approval, public consultation)

File Number: D07-12-17-0069	Date: September 14, 2020
Applicant: Main and Main (Emily Rhoukhkian)	Comments due date: October 12, 2020
Email: emily@mainandmain.ca	Planner: Andrew McCreight
Phone: 416.530.2438 x 218	Ward: Ward 14 Somerset
Owner: Albert & Main Developments Inc. & 5015218 Ontario Inc.	Councillor: Catherine McKenney

Important Note: This application (D07-12-17-0069) was previously circulated in July 2017, however, significant revisions have been made to the proposed development and additional lands were acquired since the previous commenting period. Application review and public consultation is starting over.

Site Location

The development site is known as 400 Albert Street but also incorporates the parcels addressed 388 Albert Street, 156 and 160 Lyon Street, as shown on the Location Map in Document 1.

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct three mixed-use high-rise buildings with residential towers ranging in height up to 35-storeys and a mix of uses on the ground floor and within the podium. The development also includes an urban park, underground parking, and a mid-block pedestrian pathway.

Proposal Details

The subject site is bound by Albert Street to the north, Lyon Street to the east, Slater Street to the South, and Bay Street to the West encompassing nearly the entirety of the block with the exception of the northwest corner.

The subject site is an approximate 1.5-acre lot with 81 metres of frontage on Albert Street, 60 metres on Lyon Street, 122 metres on Slater Street, and 30 metres on Bay Street. The site spans the entire block of Slater Street between Bay Street and Lyon Street, and the entire block of Lyon Street between Albert Street and Slater Street.

Currently, the site is predominantly being used as a surface parking lot and some vacant land. Two existing three-storey apartment buildings exist to the northwest of the site between the site boundary and Bay Street. To the north, east, and south consists of a variety of buildings, predominantly high-rise, including residential, hotel, office, and

commercial uses. To the west, is an institutional use, high-rise residential, and a predominantly low-rise residential neighbourhood further west.

The Site Plan application has been submitted to permit the development of three high-rise towers at 23-storeys (Tower A), 29-storeys (Tower B) and 35-storeys (Tower C), with Towers A and B connected by three-storey podium. Tower A is situated to the east of the two existing three-storey apartment buildings and fronts Albert Street on the northwest corner of the lot; Tower B is located at the southeast corner of the lot near the intersection of Slater Street and Lyon Street; and, Tower C is located at the southwest corner of the lot near the intersection of Bay Street and Slater Street. The three towers combined propose 930 residential dwelling units, with ground floor commercial uses, as well as potential for additional commercial uses within the three-storey podium of Towers A and B. The underground parking garage is accessed from Bay Street and provides a total of 428 parking spaces (344 residential, 84 visitor/commercial).

Related Planning Applications

Zoning – [D02-02-17-0069](#)

- *Note: Zoning By-law Amendment approved by Council on September 9, 2020.*

Roadway Modifications

N/A

How to Provide Comments

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:*

Andrew McCreight
Planner III
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 22568
Andrew.McCreight@ottawa.ca

*Please provide comments by **October 12, 2020**



Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Demande complexe, (approbation du gestionnaire, consultation publique)

N° de dossier : D07-12-17-0069	Date: 14 septembre 2020
Requérant : Main and Main (Emily Rhoukhkian)	Date limite des commentaires : 12 octobre 2020
Courriel : emily@mainandmain.ca	Urbaniste : Andrew McCreight
Téléphone : 416.530.2438, poste 218	Quartier : 14 - Somerset
Propriétaire : Albert et Main Developments Inc. et 5015218 Ontario Inc.	Conseillère : Catherine McKenney

Remarque importante : La présente demande (D07-12-17-0069) a d'abord été diffusée en juillet 2017. Depuis la période antérieure de commentaires, des modifications majeures ont été apportées à l'aménagement proposé et d'autres terrains ont été acquis. L'examen de la demande et la période de consultation du public sont par conséquent relancés.

Emplacement

L'emplacement se trouve au 400, rue Albert mais il englobe également les parcelles situées au 388, rue Albert et aux 156 et 160, rue Lyon, comme le montre le plan de situation figurant dans le document 1.

Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction de trois immeubles polyvalents de grande hauteur, dont les tours résidentielles atteindraient jusqu'à 35 étages et dont le rez-de-chaussée et le socle seraient occupés par diverses utilisations. Ce projet comprend également l'aménagement d'un parc urbain, d'une aire de stationnement souterraine et d'un sentier piétonnier traversant l'îlot en son centre.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, 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, couvre presque l'intégralité de l'îlot, à l'exception de l'angle nord-ouest.

D'une superficie d'environ 1,5 acre, ce terrain présente une façade de 81 mètres sur la rue Albert, de 60 mètres sur la rue Lyon, de 122 mètres sur la rue Slater et de 30 mètres sur la rue Bay. Il couvre l'intégralité de l'îlot de la rue Slater situé entre les rues Bay et Lyon, et l'intégralité de l'îlot de la rue Lyon situé entre les rues Albert et Slater.

Actuellement, cet emplacement sert surtout d'aire de stationnement de surface et comporte quelques terrains vacants. Deux immeubles résidentiels de trois étages se trouvent au nord-ouest de l'emplacement, entre la limite de la propriété et la rue Bay. Au nord, à l'est et au sud se trouvent divers bâtiments principalement de grande hauteur occupés par des utilisations résidentielles, d'hôtel, de bureau et commerciales. L'ouest de l'emplacement est occupé par une utilisation institutionnelle, une tour d'habitation et un quartier résidentiel essentiellement de faible hauteur plus à l'ouest. La demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée dans le but de permettre la construction de trois tours de 23 étages (tour A), 29 étages (tour B) et 35 étages (tour C), les tours A et B étant reliées par un socle de trois étages. La tour A serait située à l'est des deux immeubles résidentiels de trois étages existants et donnerait sur la rue Albert à l'angle nord-ouest de l'emplacement; la tour B serait située à l'angle sud-est de l'emplacement, près de l'intersection des rues Slater et Lyon; la tour C serait située à l'angle sud-ouest de l'emplacement, près de l'intersection des rues Bay et Slater. Ces trois tours compteraient ensemble 930 logements et seraient occupées au rez-de-chaussée par des commerces. Il serait également possible d'installer des utilisations commerciales dans le socle de trois étages reliant les tours A et B. Le garage de stationnement souterrain serait accessible depuis la rue Bay et contiendrait au total 428 places de stationnement (344 résidentielles et 84 pour les visiteurs et les clients des commerces).

Demandes connexes de planification

Zonage – [D02-02-17-0069](#)

Nota : Modification au règlement de zonage approuvée par le Conseil le 9 septembre 2020.

Modifications aux chaussées

S.O.

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, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 27889
Steve.Gauthier@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **12 octobre 2020**.

Location Map / Carte de l'emplacement



D02-02-17-0053	17-0973-D
D07-12-17-0069	19-1027-B

I:\CO\2017\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

©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'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2019/09 / 12

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT



400 rue Albert Street

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)

