

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Main and Main

File N°: D02-02-17-0053

Applicant: Stantec (Nancy Meloshe)

Comments due date: October 21, 2019

Applicant Address: 1331 Clyde Avenue, Ottawa
ON K2C 3G4

Development Review Planner: Andrew McCreight

Applicant E-mail: nancy.meloshe@stantec.com

Ward: 14 – Somerset

Applicant Phone Number: 613-724-4096

Ward Councillor: Catherine McKenney

Important Note: This application (D02-02-17-0053) was previously circulated in July 2017, however, significant revisions have been made to the proposed development concept 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

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to permit three mixed-use high-rise buildings with residential towers ranging in height up to 38-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 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 zoning application has been submitted to create site specific zoning provisions in order to construct three high-rise towers at 18-storeys (Tower A), 33-storeys (Tower B), and 38-storeys (Tower C), with Tower A and Tower B connected by a 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 898 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 435 parking spaces.

The subject site is located within a Residential Fifth Density Zone, Subzone Q (R5Q) with various exceptions and height schedules affecting different portions of the property. The current zoning generally permits high-rise residential buildings and variety of limited non-residential uses on the ground floor. Permitted heights across the property range from 49.85 metres, 63 metres, 64 metres, and 85 metres. The proposed development with three high-rise towers is seeking heights in the range of 123 metres (38 storeys), 108 metres (33 storeys), and 60 metres (18 storeys) for the respective towers.

The site is designated Central Area in the Official Plan and is subject to Annex 8A, Central Area Key Viewpoints of the Parliament Buildings and Other National Symbols of the Official Plan, as well as the Central Area Secondary Plan.

Related Planning Applications

- Site Plan D07-12-17-0069 – *Note: this application will be subject to a resubmission for consistency with this rezoning application.*

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, in January 2020.

Submission Requirements

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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-17-0053 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.

Andrew McCreight, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 22568
Fax: 613-560-6006
andrew.mccreight@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage, résumé de la proposition

Propriétaire : Main and Main

No de dossier D02-02-17-0053

Requérant : Stantec (Nancy Meloshe)

Date limite des commentaires : 21 octobre 2019

Adresse du requérant : 1331, avenue Clyde,
Ottawa (Ontario) K2C 3G4

Urbaniste: Steve Gauthier

Courriel du requérant :
nancy.meloshe@stantec.com

Quartier: 14 – Somerset

Conseiller du quartier: Catherine McKenney

No de tél. du requérant : 613-724-4096

Nota : *La présente demande (D02-02-17-0053) a d'abord été diffusée en juillet 2017. Depuis la période antérieure de diffusion, 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

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à permettre la construction de trois immeubles polyvalents de grande hauteur, dont les tours résidentielles atteindraient jusqu'à 38 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 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 s'étend sur l'ensemble d'un îlot donnant sur la rue Slater, entre les rues Bay et Lyon, et sur l'ensemble d'un îlot donnant sur la rue Lyon, entre les rues Albert et Slater.

Actuellement, cet emplacement sert essentiellement 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, on retrouve divers bâtiments, surtout de grande hauteur, abritant des utilisations résidentielles, d'hôtel, de

bureaux 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 modification de zonage a été présentée dans le but de créer des dispositions de zonage propres à l'emplacement et ainsi permettre la construction de trois grands immeubles de 18 étages (tour A), 33 étages (tour B) et 38 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 898 unités d'habitation 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 435 places de stationnement.

L'emplacement visé se trouve dans une Zone résidentielle de densité 5, sous-zone Q (R5Q), assortie de diverses exceptions et d'annexes de hauteur touchant différentes parties de la propriété. Ce zonage permet globalement la présence de tours résidentielles et d'une variété d'utilisations non résidentielles, en nombre limité, au rez-de-chaussée. Les hauteurs autorisées sur cette propriété sont de 49,85 mètres, 63 mètres, 64 mètres et 85 mètres. Les trois tours proposées seraient hautes, respectivement, de 123 mètres (38 étages), 108 mètres (33 étages) et 60 mètres (18 étages).

L'emplacement est désigné Secteur central dans le Plan officiel et est régi par les dispositions de l'Appendice 8A – Vues principales d'édifices du Parlement et autres symboles nationaux depuis le Secteur central ainsi que par celles du Plan secondaire du secteur central du Plan officiel.

Demandes d'aménagement connexes

- Plan d'implantation D07-12-17-0069 – *Nota : Cette demande sera renouvelée à des fins de cohérence avec la demande de modification de zonage.*

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 mois de janvier 2020.

Exigences de soumission

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 d'appel de l'aménagement local.

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 d'appel de l'aménagement local, 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-17-0053 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.

Steve Gauthier, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889

Télécopieur : 613-560-6006

steve.gauthier@ottawa.ca

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-17-0053	17-0973-D	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)
D07-12-17-0069	19-1027-B		
I:\CO\2017\Zoning\Albert_400			
<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 appartiennent 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</small>			
REVISION / RÉVISION - 2019/ 09 / 12			