

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

Owner: Brigil Construction Inc.

File N°: D02-02-23-0042 & D07-12-23-0067 & D01-01-23-0008

Applicant: John Moser

Comments due date: July 24, 2023

Applicant Address: 1339 Wellington Street West, Suite 204, Ottawa, ON, K1Y 3B8

Development Review Planner: John Bernier

Applicant E-mail: [jmoser@gbagroup.ca](mailto:jmoser@gbagroup.ca)

Ward: Ward 14 - Somerset

Applicant Phone Number: 613-680-9450

Ward Councillor: Ariel Troster

---

## Site Location

265 Catherine Street.

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to redevelop the former bus depot site. The development consists of three 26, 36 and 40-storey towers on two 6-storey podiums with a 3-storey townhouse block, park dedication and retail uses split into two phases. The proposal includes two levels of underground parking and retail at the ground floor along Catherine Street, Lyon Street North, Kent Street and Arlington Avenue in the form of market space.

## Proposal Details

The subject site is within the Central and East Downtown Core Secondary Plan. The subject site is a block bordered by four streets, Catherine Street, Kent Street, Arlington Avenue and Lyon Street. The former Bus Depot currently occupies the property.

The subject site is within the GM(1875) S271 zone. The lot is approximately 11,361 square metres with a frontage of 92.3m along Catherine Street and 60.7m along Kent Street. Four streets, Catherine Street, Kent Street, Arlington Avenue and Lyon Street North border the site. To the south of the site there are commercial land uses along Catherine Street, Highway 417 and the northern edge of the Glebe. To the north, low rise residential dwellings with a mixed of residential uses along Catherine Street and Bay Street to the west of the site. To the east, Glashan Public School with commercial and residential land uses along Bank Street.

The proposed development includes three, mixed-use, high-rise towers (referred to as Towers 1, 2 and 3), over two 6-storey podiums (Buildings A and B) and a 3-storey townhouse (Building C) along the northwest side of the development facing Arlington Street. Building A Tower 1 is a 26-storey tower, Building B Tower 2 is a 40-storey tower, and Building B Tower 3 is a 35-storey tower with podiums that includes some stepping which range in height from 4 to 6-storeys along Catherine Street. There are a total of 1032 units estimated at buildout with 289

units in Phase 1 and 736 suites and seven townhouse units in Phase 2. The overall unit mix is 55% one-bedroom units, 40% two-bedroom units and 5% three-bedroom units.

The applicant request amendment to the Central and East Downtown Core Secondary Plan and Zoning By-law 2008-250. The Official Plan Amendment is to amend Schedule C to allow for an increase in building heights for the site up to 40 stories from the current 25 storey height limit. The current height limit of 9 stories would remain for the northern portion of the site along Arlington.

The applicant seeks to rezone the existing GM zone by creating a height schedule for the site. The amendments do recognize the current zoning's commitment to a minimum of 25% of open space. The second amendment is to recognize the new Park with an I0 zone (Parks and Open Space Zone at the north-east corner of the site opposite the open space at Glashan Public School). Also, the zoning performance standards provisions and Parking provision to be amended to reflect the proposed new development.

## Related Planning Applications

The applicant had a formal pre-consultation with the City Staff on April 6, 2022.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is September 6, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Official Plan and the Zoning By-law Amendment application.

## Submission Requirements

### Official Plan and 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 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. D02-02-23-0042 & D07-12-23-0067 & D01-01-23-0008 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.

**John Bernier**, 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.: 613-580-2424, ext. 21576  
[john.bernier@ottawa.ca](mailto:john.bernier@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Brigil Construction Inc.

N° de dossier : D02-02-23-0042 & D07-12-23-0067 & D01-01-23-0008

Requérant : John Moser

Date limite des commentaires : July 24, 2023

Adresse du requérant : 1339, rue Wellington Ouest, bureau 204, Ottawa (Ontario) K1Y 3B8

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : jmoser@gbagroup.ca

Quartier : 14 – Somerset

N° de tél. du requérant : 613-680-9450

Conseillère du quartier : Ariel Troster

---

## Emplacement

265, rue Catherine

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre le réaménagement de l'ancien dépôt d'autobus. Le projet consisterait à construire trois tours de 26, 36 et 40 étages surmontant deux socles de six étages, à créer un îlot d'habitations en rangée de trois étages, à aménager un terrain à vocation de parc et à installer des utilisations de vente au détail en deux étapes. Le projet comprend en outre la construction de deux niveaux de stationnement souterrain et de locaux de vente au détail au rez-de-chaussée le long de la rue Catherine, de la rue Lyon Nord, de la rue Kent et de l'avenue Arlington, sous la forme d'une place de marché.

## Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve dans le périmètre du Plan secondaire du cœur du centre-ville du secteur central et du secteur est. Il s'agit d'un îlot ceinturé par la rue Catherine, la rue Kent, l'avenue Arlington et la rue Lyon. L'ancien dépôt d'autobus occupe actuellement les lieux.

L'emplacement est désigné GM(1875) S271. Couvrant une superficie d'environ 11 361 mètres carrés, il présente des façades de 92,3 m sur la rue Catherine et de 60,7 m sur la rue Kent. Quatre rues, la rue Catherine, la rue Kent, l'avenue Arlington et la rue Lyon Nord ceinturent l'emplacement. Des utilisations du sol commerciales longent l'emplacement au sud, le long de la rue Catherine, de l'autoroute 417 et de la bordure nord du Glebe. Au nord, on retrouve des habitations de faible hauteur et diverses utilisations résidentielles le long des rues Catherine et Bay à l'ouest. À l'est, on peut apercevoir l'école publique Glashan ainsi que des utilisations commerciales et résidentielles le long de la rue Bank.

L'aménagement proposé comprendrait trois tours polyvalentes (les tours 1, 2 et 3) surmontant deux socles de six étages (bâtiments A et B) ainsi qu'une habitation en rangée de trois étages (bâtiment C) du côté nord-ouest de l'aménagement, face à la rue Arlington. Le bâtiment A tour 1 s'élèverait à 26 étages, le bâtiment B tour 2 s'élèverait à 40 étages et le bâtiment B tour 3 s'élèverait à 35 étages. Les socles seraient légèrement échelonnés, variant de quatre à six étages le long de la rue Catherine. Il est prévu d'obtenir 1 032 logements en fin de projet, soit 289 logements lors de la phase 1 et 736 suites et sept habitations en rangée dans le cadre de la phase 2. Il est également prévue que 55 pour cent de ces logements comptent une chambre à coucher, 40 pour cent deux chambres à coucher et 5 pour cent trois chambres à coucher.

Le requérant sollicite une modification du Plan secondaire du cœur du centre-ville du secteur central et du secteur est et du Règlement de zonage 2008-250. La modification du Plan officiel vise l'annexe C et permettrait une augmentation des hauteurs de bâtiment jusqu'à 40 étages, au lieu des 25 étages actuellement autorisés au maximum. La hauteur limite de neuf étages sur la partie nord de l'emplacement, le long d'Arlington, serait maintenue.

Le requérant souhaite modifier le zonage GM actuel en créant une annexe de hauteur applicable à l'emplacement. Les modifications proposées tiennent compte de l'engagement de créer au moins 25 pour cent d'espace ouvert dans le cadre du zonage. La seconde modification tiendra compte du nouveau parc dans une zone I0 (Zone de parc et d'espace vert à l'angle nord-est de l'emplacement, face à l'espace ouvert de l'école publique Glashan). En outre, les dispositions relatives aux normes fonctionnelles et au stationnement seraient modifiées afin de tenir compte de ce nouvel aménagement proposé.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Le requérant a bénéficié d'une consultation préalable officielle avec le personnel de la Ville le 6 avril 2022.

## **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 fixée au 6 septembre 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 Plan officiel et 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.

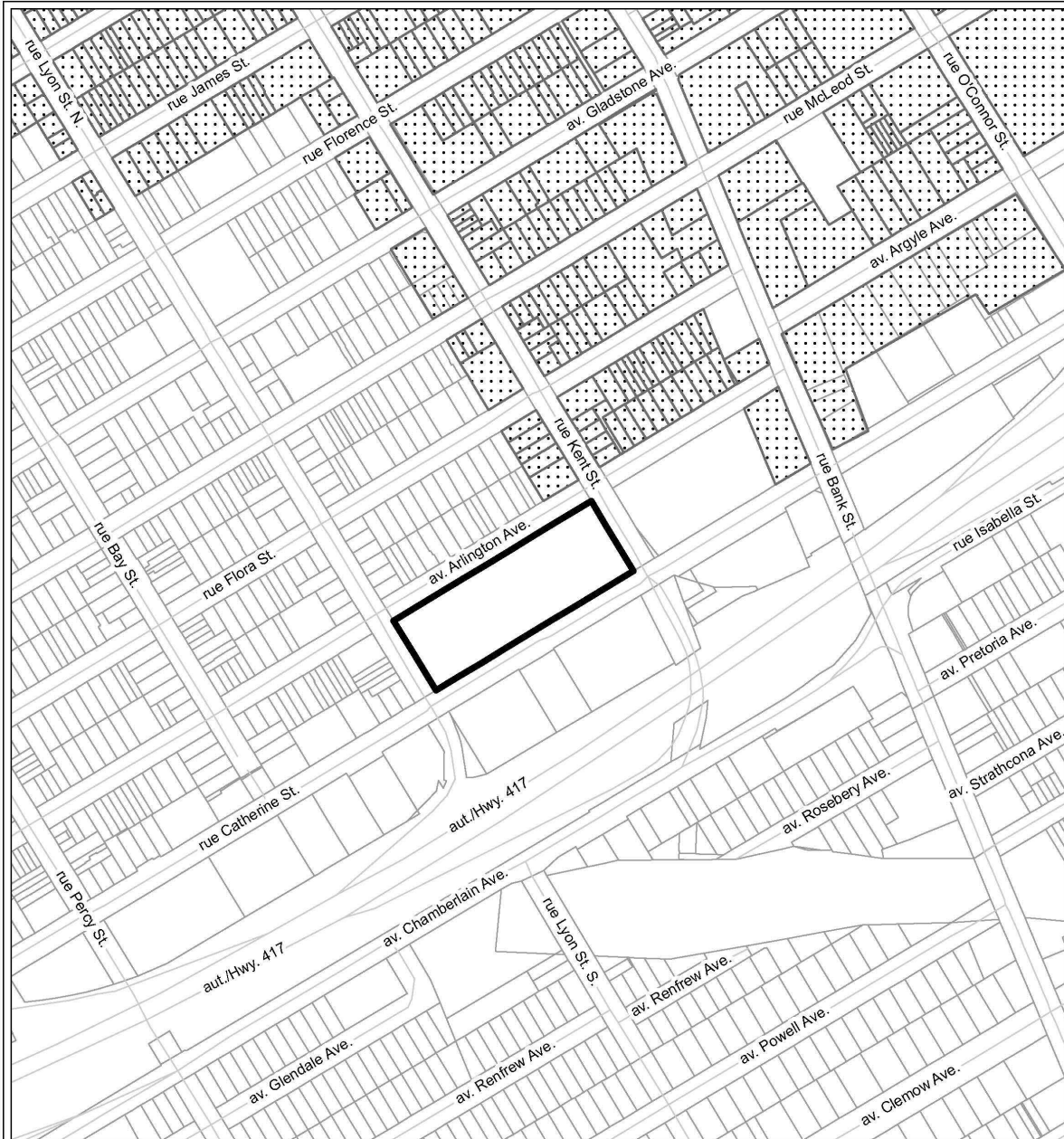
## **Restez informé et participez**

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et 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 le n° de dossier D02-02-23-0042 & D07-12-23-0067 & D01-01-23-0008 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.

**John Bernier**, 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 21576  
[john.bernier@ottawa.ca](mailto:john.bernier@ottawa.ca)



# Location Map/ Carte de l'emplacement



|  |           |   |  |
|--|-----------|---|--|
|  |           | <b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b><br><b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b><br><b>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</b><br><b>OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL</b> |  |
| D02-02-23-0042<br>D07-12-23-0067<br>D01-01-23-0008   | 23-0514-X | <b>265 rue Catherine Street</b>   |  |
| I:\CO\2023\Zoning\Catherine_265  |           |   |  |
| <small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers<br/>                 All rights reserved. May not be produced without permission.<br/>                 THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>                                 |           | Heritage (Section 60)<br>Patrimoine (Article 60)  |  |
| <small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et<br/>                 à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans<br/>                 autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small> |           | Mature Neighbourhoods Overlay (section 139)<br>Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)   |  |
| REVISION / RÉVISION - 2023 / 06 / 02   |           | NOT TO SCALE  |  |



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

