

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Richcraft Group of Companies

File N°: D02-02-20-0112 (ZBLA) & D07-12-20-0145 (SPC)

Applicant: Richcraft Group of Companies (Attn: Fairouz Wahab)

Comments due date: January 6, 2021

Applicant Address: 2280 St. Laurent Blvd., Suite 201, Ottawa, ON, K1G-4K1

Development Review Planner: Ann O'Connor

Applicant E-mail: fwahab@richcraft.com

Ward: 14 - Somerset

Applicant Phone Number: 613-739-7111 x150

Ward Councillor: Catherine McKenney

Site Location

307 and 309 Lisgar Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit two residential high-rise towers at 25 and 27 storeys in height, connected by a structure at the third storey. A six-level underground parking garage with approximately 282 vehicular parking spaces and 470 bicycle parking spaces is proposed.

Proposal Details

The subject property is located in the Centretown neighbourhood and is located between Bank Street to the west and O'Connor Street to the east. The property is a through-lot, with a depth of approximately 60 metres, and approximately 50 metres of frontage on Lisgar Street and 41 metres of frontage on Nepean Street. The property is 2,710 square metres in size and is currently occupied by a surface parking lot, a two-storey residential dwelling, and a community garden.

The surrounding area includes a mix of low-, mid-, and high-rise residential development as well as commercial, office, and institutional uses. To the north, the site abuts Nepean Street Right-of-Way, which is one-way moving east, beyond which is a five-storey office building and a seven-storey residential building. To the east, the site abuts a vacant lot and a 16-storey residential building. To the south, the site abuts Lisgar Street Right-of-Way, which is one-way moving west, beyond which is Dominion-Chalmers United Church (a Carleton University Faculty Building) and associated surface parking, as well as 16-storey residential building (known as SoHo Lisgar). To the west, the site abuts a four-storey mixed-use building that faces Lisgar Street as well as the rear property lines of several properties that front onto Bank Street. Further west is Bank Street, which is occupied by a mix of mainstreet uses, such as commercial, restaurant, and personal services.

The subject property is designated "General Urban Area" in Schedule B of the Official Plan. The property is also subject to the Centretown Secondary Plan and Centretown Community Design Plan

(CDP). Within the Centretown Secondary Plan, the site is identified as “Residential Areas – High Profile” in Schedule H – Centretown Land Use and is also identified as “High-Rise – 27 storeys” in Schedule H2 – Maximum Building Heights. The subject property also abuts the Bank Street Heritage Conservation District.

Zoning By-law Amendment Details

A Zoning By-law Amendment is proposed for 307 and 309 Lisgar Street. The subject property is currently subject to two zones: R5B[482] F(3.0) (Residential Fifth Density, Subzone B, Exception 482, Floor Space Index of 3.0) and R5B[482] H(37) (Residential Fifth Density, Subzone B, Exception 482, Height Limit of 37 metres). The proposed high-rise apartment dwelling is a permitted use within the existing zone.

The proposed Zoning By-law Amendment application seeks to retain the existing R5B (Residential Fifth Density, Subzone B) zone and add a site specific exemption. The application seeks to add “parking garage” as a permitted use within the zone, to allow for some of the proposed parking to be allocated for paid-use by the public. The site-specific zone provisions proposed include, but are not limited to, the following: reducing the minimum required front, interior and rear yard setbacks; reducing the minimum required number of vehicular parking spaces for dwelling units; reducing the minimum required separation distance between towers located on the same lot; increasing the maximum permitted height; and increasing the maximum Floor Space Index.

Site Plan Control Details

A Site Plan Control application is also proposed for 307 and 309 Lisgar Street. The applicant wishes to construct two residential high-rise buildings. A 25-storey building with 251 residential units will front onto Lisgar Street and a 27-storey building with 252 residential units will front onto Nepean Street. Internal to the site, the two buildings will be connected at the third level, where there are an additional 18 residential units and a shared rooftop amenity area. There is a total of 521 dwelling units proposed. The proposed 27 and 25 storey towers both include a nine-storey podium. The two towers are partially off-set from each other and have a 16.5 metre separation distance.

The development will have a shared six-level underground parking garage with approximately 282 vehicular parking spaces and 470 bicycle parking spaces. At-grade, through the site, there is a two-way drive aisle that provides vehicular access to the underground parking garage from both Nepean and Lisgar Street. Approximately 4,900 square metres of amenity space is provided on private balconies, internal common areas, and the outdoor third floor rooftop, connecting the two buildings.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is March 11, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

Submission Requirements

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 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. D02-02-20-0112 or D07-12-20-0145 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.

Ann O'Connor, 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. 12658
Fax: 613-580-2576
ann.o'connor@ottawa.ca

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

Propriétaire : Richcraft Group of Companies

N° de dossier : D02-02-20-0112 (Règlement de zonage) et D07-12-20-0145 (plan d'implantation)

Requérant : Richcraft Group of Companies
(Att. : Fairouz Wahab)

Date limite des commentaires : 6 janvier 2021

Adresse du requérant : 2280, boul. St-Laurent, bureau 201, Ottawa (Ontario) K1G-4K1

Urbaniste : Steve Gauthier

Courriel du requérant : fwahab@richcraft.com

Quartier : 14 – Somerset

N° de tél. du requérant : 613-739-7111, poste 150

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

Emplacement

307 et 309, rue Lisgar

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage et une demande de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction de deux tours résidentielles de 25 et 27 étages, qui seraient reliées par une structure au troisième étage. L'aménagement d'un garage de stationnement souterrain sur six niveaux et contenant environ 282 places pour véhicules et 470 places pour vélos est également proposé.

Détails de la proposition

La propriété visée est située au centre-ville, entre la rue Bank à l'ouest et la rue O'Connor à l'est. Ce lot traversant d'une profondeur d'environ 60 mètres présente une façade d'environ 50 mètres sur la rue Lisgar et de 41 mètres sur la rue Nepean. D'une superficie de 2 710 mètres carrés, la propriété est actuellement occupée par une aire de stationnement de surface, un immeuble résidentiel de deux étages et un jardin communautaire.

Aux alentours, on retrouve des aménagements résidentiels de hauteur faible, moyenne et élevée, ainsi que des utilisations commerciales, de bureau et institutionnelles. Au nord, l'emplacement donne sur l'emprise de la rue Nepean, un axe à sens unique vers le nord au-delà duquel s'élèvent un immeuble de bureaux de cinq étages et un immeuble résidentiel de sept étages. À l'est, il jouxte un lot vacant et un immeuble résidentiel de 16 étages. Au sud, il donne sur l'emprise de la rue Lisgar, un axe à sens unique vers l'ouest au-delà duquel on retrouve l'Église unie Dominion-Chalmers (un édifice abritant une faculté de l'Université Carleton) et son aire de stationnement, ainsi qu'un immeuble résidentiel de 16 étages (le SoHo Lisgar). À l'ouest, l'emplacement est contigu à un immeuble polyvalent de quatre étages donnant sur la rue Lisgar ainsi qu'aux limites de propriété

arrière de plusieurs biens-fonds donnant sur la rue Bank. Plus à l'ouest, on retrouve la rue Bank, qui est longée par diverses utilisations de rue principale, comme des commerces, des restaurants et des entreprises de services personnels.

La propriété est désignée « Secteur urbain général » à l'annexe B du Plan officiel. Elle est également assujettie aux dispositions du Plan secondaire du centre-ville et du Plan de conception communautaire (PCC) du centre-ville. À l'annexe H – Utilisation du sol dans le quartier Centre-ville du Plan secondaire du centre-ville, l'emplacement est désigné comme appartenant aux « zones de grands immeubles d'habitation », et « Grande hauteur – 27 étages » à l'annexe H2 – Hauteurs maximales des immeubles. La propriété visée est également contiguë au district de conservation du patrimoine de la rue Bank.

Détails de la modification au Règlement de zonage

Une modification au Règlement de zonage est proposée pour les 307 et 309, rue Lisgar. La propriété est actuellement assujettie à deux désignations de zonage : R5B[482] F(3.0) (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception 482, rapport plancher-sol de 3,0) et R5B[482] H(37) (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception 482, hauteur limitée à 37 mètres). La tour d'habitation proposée est une utilisation autorisée dans le zonage actuel.

La modification proposée au Règlement de zonage a pour objet de conserver le zonage R5B (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B) et d'ajouter une exception propre à l'emplacement. On ajouterait la mention « garage de stationnement » à la liste des utilisations autorisées dans cette zone, afin de permettre l'affectation de certaines places de stationnement proposées à un usage public et payant. Les dispositions de zonage propres à l'emplacement proposées concernent, mais sans s'y limiter, la réduction de la façade minimale requise, les retraits de cour intérieure et arrière, la réduction du nombre minimal requis de places de stationnement pour véhicules associées aux logements, la réduction de la distance de séparation minimale entre des tours situées sur un même lot, l'augmentation de la hauteur maximale autorisée et l'augmentation du rapport plancher-sol maximal.

Détails de la réglementation du plan d'implantation

Une demande de réglementation du plan d'implantation visant les 307 et 309, rue Lisgar a également été déposée. Le requérant souhaite construire deux tours d'habitation : un immeuble de 25 étages et de 251 logements donnant sur la rue Lisgar et un immeuble de 27 étages abritant 252 logements et donnant sur la rue Nepean. Au sein de l'emplacement, les deux tours seront reliées au troisième étage, où sont également prévus 18 autres logements ainsi qu'une aire d'agrément commune sur le toit. Au total, 521 logements seraient aménagés. Les tours de 27 et 25 étages surmonteraient toutes deux un socle de neuf étages. Légèrement décalées l'une par rapport à l'autre, elles seraient séparées de 16,5 mètres.

L'aménagement comprend un garage de stationnement souterrain partagé de six niveaux et contenant environ 282 places pour véhicules et 470 places pour vélos. Sur tout l'emplacement au niveau du sol, une allée de circulation à double sens sera aménagée pour donner accès au garage de stationnement souterrain depuis les rues Nepean et Lisgar. Une superficie d'environ 4 900 mètres carrés est prévue pour la création d'aires d'agrément sur les balcons privés, dans les zones communes internes et, à l'extérieur, sur le toit de la structure reliant au troisième étage les deux tours.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

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 11 mars 2021. 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 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 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.

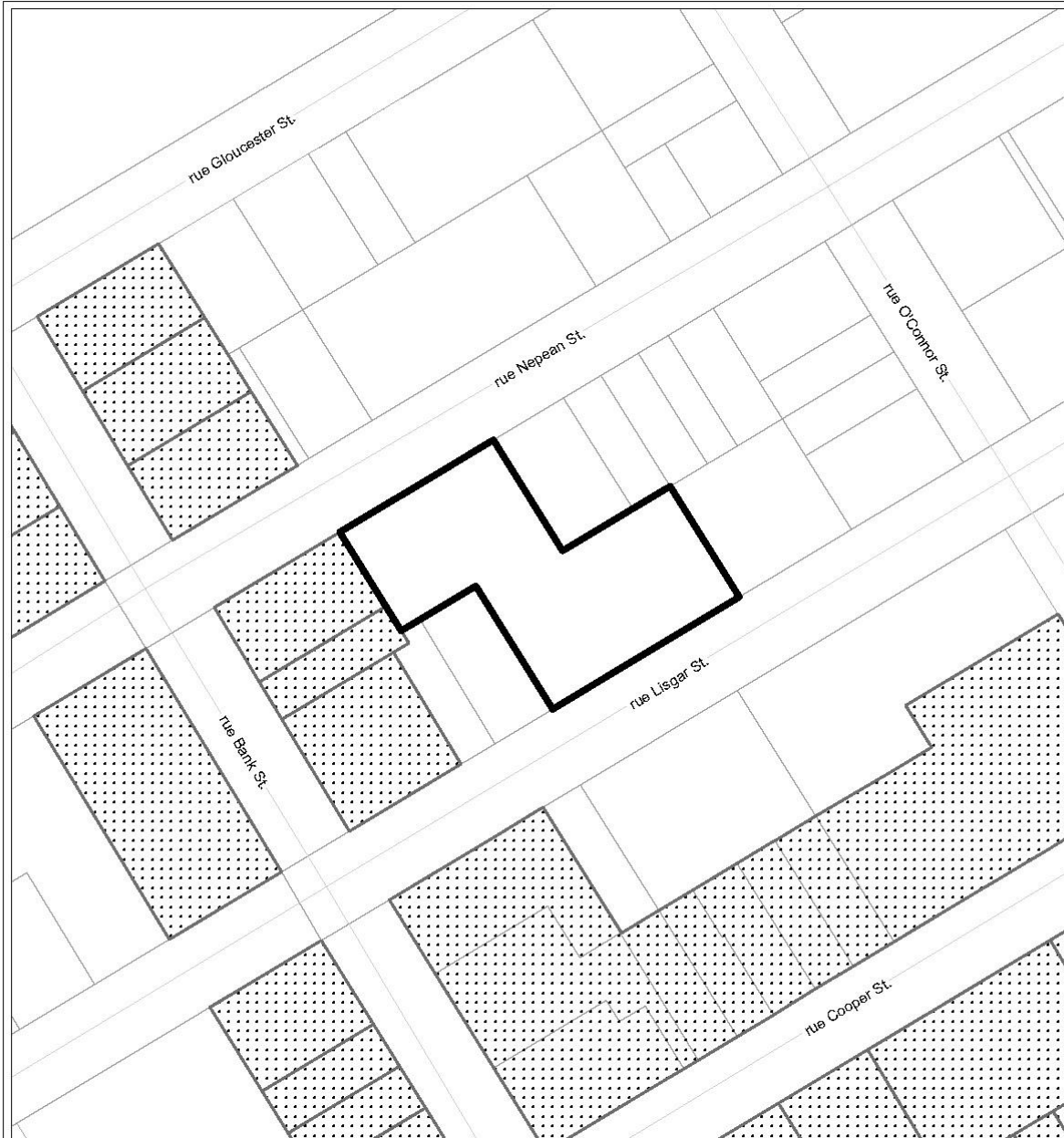
Restez informé et participez

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 les n^{os} de dossier D02-02-20-0112 ou D07-12-20-0145 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 : 613-580-2576
steve.gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-20-0112 D07-12-20-0145	20-1068-L	307, 309 rue Lisgar St.	
I:\CO\2020\Zoning\Lisgar_307_309		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
©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		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)	
©Les données de parcelles appartiennent à Teranet 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 - 2020 / 12 / 02			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

