

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Brigil Construction

File N°: D02-02-21-0069 & D07-12-21-0110

Applicant: Nico Church, Fotenn

Comments due date: September 7, 2021

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300,
Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Laurel McCreight

Ward: 4 - Bay

Applicant E-mail: church@fotenn.com

Ward Councillor: Theresa Kavanagh

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 287

Site Location

2829 Dumaaurier Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control to construct a 30-storey mixed-use building containing 330 dwelling units and three ground floor commercial units. A total of 250 parking spaces will be provided, including 240 underground and 10 at surface level.

Proposal Details

The subject site is located along the west side of Dumaaurier Avenue, north of the intersection between Ramsey Crescent and Dumaaurier Avenue. The site measures approximately 4,195.2 square metres and has approximately 70.35 metres of frontage along Dumaaurier Avenue. The site is currently occupied by a portion of a single storey commercial building.

Surrounding land uses include the remainder of the single storey commercial building on separate parcels immediately to the south; low-rise residential communities, the Transitway and Highway 417 further south; Dumaaurier Park to the east; Pinecrest Station and the future Pinecrest Light Rail Transit (LRT) Station further to the southeast; a high-rise mixed-use building, Ruth Wildgen Park, and low-rise residential communities to the west; an office building, a school, and a church to the north; and, low-rise residential communities further north.

The applicant is proposing to demolish a portion of the existing building to construct a 30-storey mixed-use building containing 330 dwelling units and three ground floor commercial units. A gross floor area (GFA) of 25,801.5 square metres is proposed. The three ground floor commercial units will occupy an area of 440 square metres. 2,144 square metres of communal amenity space is proposed. A total of 250 parking spaces are proposed including 220 spaces for residents and 20 spaces for visitor parking and commercial uses on three underground levels, as well as 10 surface level spaces for visitor parking and commercial uses. 167 bicycle parking spaces are also proposed. The

underground parking garage is accessed from a drive aisle behind the building which is connected to an access from Dumaaurier Avenue.

The Zoning By-law amendment application was filed to permit the following:

- 'apartment dwelling, high-rise' as an additional permitted use;
- a maximum building height of 95 metres;
- a floor space index (FSI) greater than 0.25;
- a reduction in the landscaped area abutting a residential zone;
- a reduction in the number of parking spaces provided for visitor parking and for commercial purposes; and
- a reduction in the dimensions of the bicycle parking stalls provided.

A small portion of the subject property is currently zoned Community Leisure Facility Zone (L1 Zone); the proposed Zoning By-law amendment would rezone the entire property to permit the proposed development.

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 October 28, 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 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 of the residents.

Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-21-0069 & D07-12-21-0110 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.

Laurel 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. 16587
Laurel.McCreight@ottawa.ca

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

Propriétaire : Brigil Construction

N^{os} de dossier : D02-02-21-0069 et D07-12-21-0110

Requérant : Nico Church, Fotenn

Date limite des commentaires : 7 septembre 2021

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Kathy Rygus

Courriel du requérant : church@fotenn.com

Quartier : 4 – Baie

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 287

Conseillère du quartier : Theresa Kavanagh

Emplacement

2829, avenue Dumaaurier

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 30 étages, qui abriterait 330 logements et trois locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Au total, 250 places de stationnement seront aménagées, dont 240 en sous-sol et dix autres en surface.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté ouest de l'avenue Dumaaurier, au nord de l'intersection du croissant Ramsey et de l'avenue Dumaaurier. D'une superficie d'environ 4 195,2 mètres carrés, il présente une façade d'environ 70,35 mètres sur l'avenue Dumaaurier et est actuellement occupé par une partie d'un bâtiment commercial de plain-pied.

Aux alentours, on retrouve l'autre partie du bâtiment commercial de plain-pied sur des parcelles distinctes situées juste au sud, des quartiers résidentiels de faible hauteur, le Transitway et l'autoroute 417 plus au sud, le parc Dumaaurier à l'est, la station Pinecrest et la future station de train léger Pinecrest plus au sud-est, un immeuble polyvalent de grande hauteur, le parc Ruth-Wildgen et des quartiers résidentiels de faible hauteur à l'ouest, un immeuble de bureaux, une école et une église au nord ainsi que des quartiers résidentiels de faible hauteur plus au nord.

Le requérant souhaite démolir une partie du bâtiment existant afin de construire un immeuble polyvalent de 30 étages abritant 330 logements et trois locaux commerciaux en rez-de-chaussée. L'aménagement occuperait une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de 25 801,5 mètres carrés. Les trois locaux commerciaux en rez-de-chaussée occuperont une superficie de 440 mètres carrés. La création d'espaces d'agrément communs totalisant 2 144 mètres carrés est

proposée. Au total, l'aménagement de 250 places de stationnement est proposé, soit 220 pour les résidents et 20 pour les visiteurs et les clients des commerces, sur trois niveaux souterrains, ainsi que dix places en surface à l'intention des visiteurs et les clients des commerces. Le requérant propose également d'aménager 167 places de stationnement pour vélos. Le garage de stationnement souterrain sera accessible depuis une allée située derrière l'immeuble et reliée à une entrée donnant sur l'avenue Dumaaurier.

La demande de modification du Règlement de zonage a été déposée pour permettre ce qui suit :

- une utilisation supplémentaire d' « immeuble résidentiel de grande hauteur »;
- une hauteur de bâtiment maximale de 95 mètres;
- un rapport plancher-sol (RPS) supérieur à 0,25;
- une réduction de la superficie de l'aire paysagée contiguë à une zone résidentielle;
- une réduction du nombre de places de stationnement commerciales et pour visiteurs;
- une réduction des dimensions des places de stationnement pour vélos fournies.

Une petite partie de la propriété visée est actuellement désignée Zone d'installation de loisirs communautaires (L1); la modification du Règlement de zonage proposée aurait pour effet de modifier le zonage de toute la propriété pour permettre l'aménagement proposé.

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 28 octobre 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 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

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 D02-02-21-0069 et D07-12-21-0110 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.

Kathy Rygus, urbaniste responsable des demandes d'aménagement

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

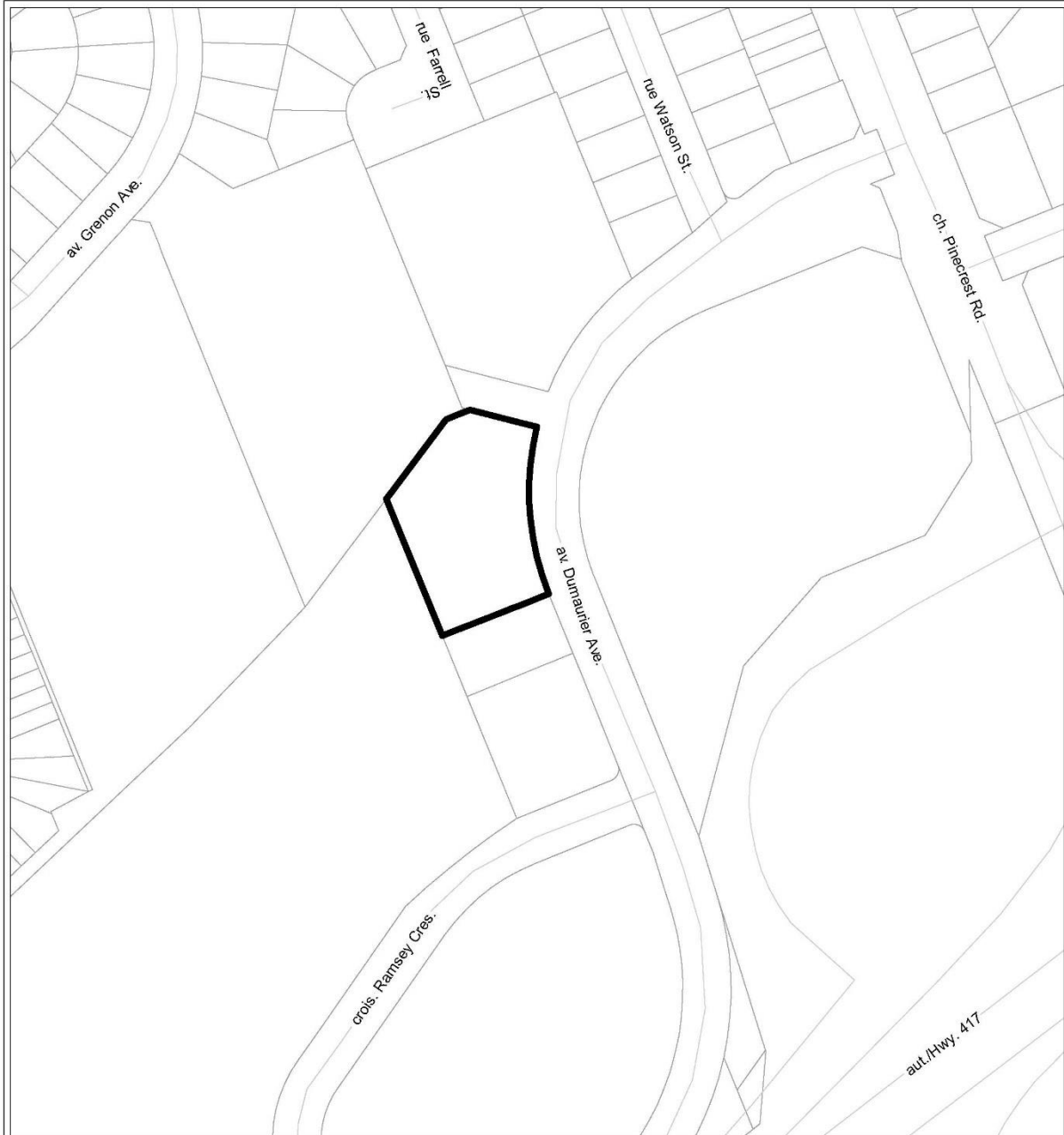
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Kathy.Rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</p>
<p>D02-02-21-0069 D07-12-21-0110</p>	<p>21-1067-X</p>	
<p>I:\CO\2021\Zoning\Dumaaurier_2829</p>		<p> Par of / partie de 2829 avenue Dumaaurier Avenue</p>
<p><small>©Parcel data is owned by Teranel Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small></p> <p><small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranel Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small></p>		
<p>REVISION / RÉVISION - 2021 / 07 / 29</p>		

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

