

Site Plan Control, Manager Approval, Public Consultation

Proposal Summary

Owner: RioCan Real Estate Investment Fund

File N°: D07-12-18-0170

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (Matt McElligott)

Date: December 3, 2018

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa, ON, K2P 0Z8

Comments due date: January 3, 2019

Development Review Planner: Ann O'Connor

Applicant E-mail: mcelligott@fotenn.com

Ward Number - Name: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 232

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

1309 Carling Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application for Phase 1 of the Westgate redevelopment. The proposal is for a 24-storey mixed-use building with a two-storey underground parking garage.

Proposal Details

The subject property known as 1309 Carling Avenue is approximately 3.7 hectares in area and located at the north-west corner of the intersection of Carling Avenue and Merivale Road. The site is currently occupied by a one-storey retail shopping centre (Westgate Shopping Centre), which has a second storey office portion on the east end of the shopping centre and a surface parking lot. The site is also occupied by a stand-alone restaurant pad (Monkey Joes) located on the southeast corner of the lot.

To the north of the site is Highway 417, Island Park Drive, and Hampton Park. To the east, there is the Merivale Road Right-of-Way, an Ottawa Hydro electrical station, and parking for the Royal Ottawa Hospital. To the south, there is the Carling Avenue Right-of-Way, a hotel (Best Western) and associated parking, mid-rise mixed-use buildings, and a 21-storey apartment building. To the west, there is a 6-storey office building and the location where Carling Avenue crosses underneath Highway 417.

The Site Plan Control application for Phase 1 of the Westgate redevelopment retains the Westgate Shopping Centre and demolishes the stand-alone restaurant (Monkey Joes) to construct a 24-storey mixed-use building on the southeast corner of the lot. The 24-storey tower has a 4-storey podium and includes 216 residential

dwelling units and approximately 2,000 square metres of ground floor retail space. Amenity space is provided on private balconies, fifth floor roof top patio space, and internal and external communal amenity areas.

Within the area delineated for this Site Plan (Phase 1 of the Westgate redevelopment), there are 192 vehicular parking spaces proposed within 2-levels of underground parking and 32 surface parking spaces. Therefore, within Phase 1, there are 224 vehicular parking spaces. Combined with the existing surface parking lot for the Westgate Shopping Centre, once Phase 1 is complete there will be 788 vehicular parking spaces. There are three existing vehicular access points to the subject property that will continue to be used to access both the Westgate Shopping Centre surface parking lots and Phase 1 parking areas. Access to the Phase 1 underground parking garage will be provided interior to the site, off of the existing Merivale Road egress into Westgate. There are 195 bicycle parking spaces provided, the majority of which are located on the ground floor and second floor of the 24-storey mixed-use building.

The subject site is located within the Arterial Mainstreet designation as shown on *Schedule B* of the City of Ottawa's Official Plan. In April 2017, Council approved an Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment application to facilitate the redevelopment of Westgate Shopping Centre. Through the Official Plan Amendment, Council adopted the Westgate Secondary Plan. The property was also rezoned to AM10[2393] S368 – Arterial Mainstreet, Subzone 10, Exception 2393, Schedule 368. This zone allows for five mixed-use high-rise towers, two of which front onto Carling Avenue with a height of 24 storeys. At the rear of the property, closer to Highway 417, three high-rise towers are permitted, one at a height of 24 storeys and two with heights of 36 storeys. This Site Plan Control application seeks to permit Phase 1 of the Westgate redevelopment, with the construction one 24-storey mixed-use building at the corner of Carling Avenue and Merivale Road.

Related Planning Applications

Zoning By-law Amendment – File Number: D02-02-15-0093

Official Plan Amendment – File Number: D01-01-15-0021

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority is **February 4, 2019**.

How to Provide Comments

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. D07-12-18-0170 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. 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: 613-560-6006
ann.oconnor@ottawa.ca

Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation

Approbation du directeur, consultation publique

Propriétaire : RioCan Real Estate Investment Fund

N° de dossier : D07-12-18-0170

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (Matt McElligott)

Date de soumission : 3 décembre 2018

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa, (Ontario) K2P 0Z8

Date limite des commentaires : 3 janvier 2019

Courriel du requérant : mcelligott@fotenn.com

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Steve Gauthier

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 232

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement

1309, avenue Carling

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation en vue du réaménagement de la phase 1 de Westgate. Il s'agit d'un bâtiment polyvalent de 24 étages avec un garage souterrain de deux niveaux.

Détails de la proposition

Le bien-fonds en question dont l'adresse municipale est le 1309, avenue Carling, a une superficie d'environ 3,7 hectares et est situé à l'angle nord-ouest de l'intersection de l'avenue Carling et du chemin Merivale. Il est actuellement occupé par un centre commercial de détail de plain-pied (Westgate Shopping Centre), qui est doté d'un étage de bureaux à l'extrémité est du centre commercial et d'un terrain de stationnement en surface. Il s'y trouve également un restaurant autonome (Monkey Joes) situé à l'angle sud-est du lot.

Au nord de l'emplacement visé se trouvent l'autoroute 417, la promenade Island Park et le parc Hampton. À l'est, il y a l'emprise du chemin Merivale, une station électrique d'Hydro Ottawa et le stationnement de l'Hôpital Royal Ottawa. Au sud, on note l'emprise de l'avenue Carling, un hôtel (Best Western) et son stationnement, des immeubles polyvalents de hauteur moyenne et un immeuble d'appartements de 21 étages. À l'ouest, il y a un immeuble de bureaux de six étages et le viaduc par lequel l'avenue Carling passe sous l'autoroute 417.

La demande de réglementation du plan d'implantation pour la phase 1 du réaménagement de Westgate propose de conserver le centre commercial Westgate et de démolir le restaurant autonome (Monkey Joes) pour construire un bâtiment polyvalent sur 24 étages, dans le coin sud-est du lot. La tour de 24 étages est dotée d'un socle de quatre étages et comprend 216 unités d'habitation et environ 2 000 mètres carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Les aires d'agrément sont situées sur les balcons privés, la terrasse sur le toit du cinquième étage et les aires d'agrément communes intérieures et extérieures.

Dans le secteur délimité pour ce plan d'implantation (phase 1 du réaménagement de Westgate), 192 places de stationnement pour véhicules sont proposées sur les 2 niveaux d'un stationnement souterrain et 32 places en surface. Par conséquent, la phase 1 propose au total 224 places de stationnement pour véhicules. Une fois que la phase 1 sera parachevée, il y aura 788 places de stationnement pour les véhicules, en plus du terrain de stationnement en surface existant desservant le Centre commercial Westgate. Il y a trois points d'accès motorisés existants à la propriété en question qui continueront d'être utilisés pour accéder aux stationnements de surface du Centre commercial Westgate et aux aires de stationnement de la phase 1. L'accès au garage de stationnement souterrain de la phase 1 sera fourni à l'intérieur de l'emplacement, à partir de la sortie existante du chemin Merivale vers Westgate. Il y a 195 places de stationnement pour vélos, dont la majorité sont fournies au rez-de-chaussée et au deuxième étage de l'immeuble polyvalent de 24 étages.

L'emplacement en question est désigné Artère principale, tel qu'indiqué à l'annexe B du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. En avril 2017, le Conseil a approuvé une demande de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage pour permettre le réaménagement du centre commercial Westgate. Dans le cadre de la modification au Plan officiel, le Conseil a adopté le Plan secondaire de Westgate. La désignation de zonage de la propriété a également été changée à AM10[2393] S368 - Artère principale, sous-zone 10, exception 2393, annexe 368. Cette désignation permet la construction de cinq tours polyvalentes, dont deux, d'une hauteur de 24 étages, donnent sur l'avenue Carling. À l'arrière de la propriété, plus près de l'autoroute 417, trois tours sont permises, une de 24 étages et deux de 36 étages. La présente demande vise à permettre la phase 1 du réaménagement de Westgate, par la construction d'un bâtiment polyvalent de 24 étages à l'angle de l'avenue Carling et du chemin Merivale.

Demandes d'aménagement connexes

Modification au Règlement de zonage (D02-02-15-0093) & Modification au Plan officiel (D01-01-15-0021)

Calendrier et pouvoir d'approbation

La date de décision « en temps voulu », c'est-à-dire la date à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, par délégation de pouvoir, prendra une décision relative à cette demande est fixée au **4, février 2019**.

Soumission de commentaires

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 numéro de dossier D07-12-18-0170 dans la ligne d'objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
3. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

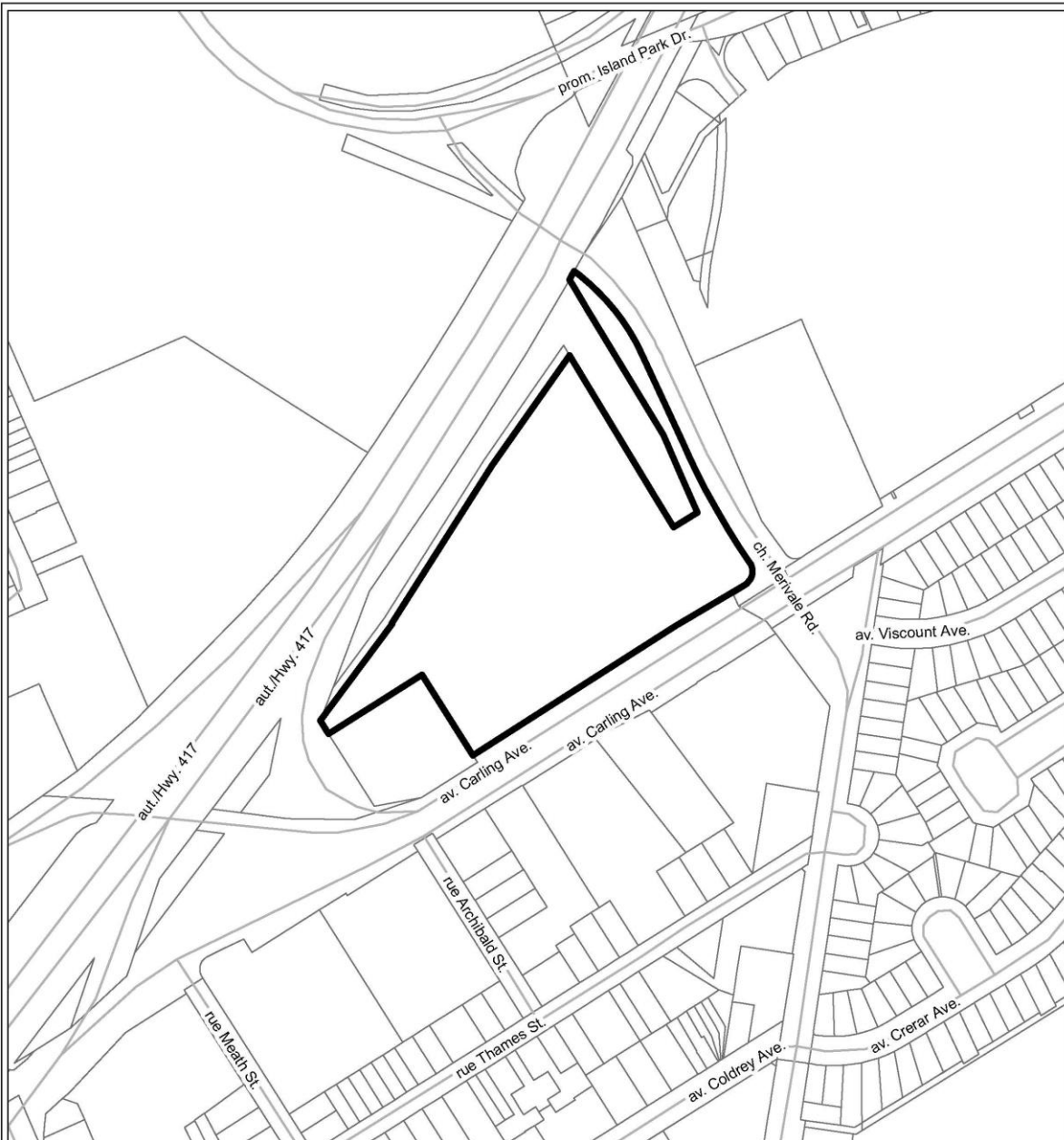
Steve Gauthier, urbaniste responsable des projets d'aménagement

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 / Téléc. : 613-560-6006 / steve.gauthier@ottawa.ca

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-18-0170	18-1946-X		
I:\CO\2018\Site\Carling_1309			
<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>			1309 avenue Carling Avenue
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2018 / 11 / 23		 <small>NOT TO SCALE</small>	

Street-level View / Vue au niveau de la rue

