

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Holloway Lodging Limited Partnership

File N°: D02-02-17-0030

Applicant: Fotenn Consultants Inc., Attn. Paul Black

Date Submitted: April 17, 2017

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

Comments due date: June 14, 2017

Development Review Planner: Sean Moore

Applicant E-mail: morris@fotenn

Ward: 16 - River

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext 244

Ward Councillor: Riley Brockington

Site Location

The site is located at 1354 and 1376 Carling Avenue within the Carlington neighbourhood of the River Ward (Ward 10).

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment for 1354 and 1376 Carling Avenue to develop several mixed-use high-rise and mid-rise residential buildings.

This application proposes to amend the Zoning By-law to address built form, height, and setbacks to accommodate the proposed development.

Proposal Details

The subject site is located on the south side of Carling Avenue, and occupies the entire frontage on Carling Avenue between Archibald Street in the east and Meath Street in the west. The proposal is for the construction of 4 buildings; two mixed-use high rise residential buildings fronting onto Carling Avenue, and two mid-rise residential buildings fronting onto the adjacent local side streets of Archibald and Meath Streets. The buildings will maintain access from three entrances off of Carling Avenue, Meath Street, and Archibald Street; and parking requirements will be accommodated with the provisioning of both surface and underground lots.

The site is a 1.88 hectare parcel of land, and is currently occupied by a three-storey Travelodge Hotel and - Conference Centre, a parking structure, and a vacant 13-storey tower. The area surrounding the site is characterized by a wide range of land uses and building forms. Low density housing is the predominant form of land use surrounding the site in the neighbourhood context, but the major arterial road of Carling Avenue is predominately fronted by commercial and institutional uses. The traffic interchange of the on-ramp/off-ramp for Highway 417 is located directly north of the site.

The proposed redevelopment includes the demolition of existing buildings on the site and the replacement with four buildings. Along Carling Street, the two proposed high rise buildings will be punctuated by three 20-storey residential towers atop a 6-floor podium of retail at-grade residential buildings. The two buildings fronting along Meath and Archibald Streets will each be 9 storeys of residential uses. The development will be carried out in two phases, with the first phase containing 342 dwelling units.

Requested Zoning By-Law Amendment Proposal Details

The Zoning By-law Amendment application has been proposed to accommodate redevelopment of the site into a mixed-use residential complex. The subject property is currently zoned predominately “Arterial Mainstreet, Subzone 10 (AM10),” with the southeast corner being zoned “Residential Fourth Density, Subzone N (R4N).” The general purpose of the AM zone is to permit a broad range of uses including retail, service commercial, offices, residential, and institutional uses in mixed-use buildings.

The applicant is proposing to rezone the entire subject lands from “Arterial Mainstreet, Subzone 10” (AM10) and “Residential Fourth Density, Subzone N” (R4N) to “Arterial Mainstreet, Subzone 10, Schedule XXX” (AM10 SXXX). The amendment would add a site-specific schedule to address built form, height, and setbacks; and ultimately seeks to re-zone the entire subject lands. The current zoning allows for a minimum building height of 7.5 metres and at least 2 storeys and a maximum height of 30 metres but no greater than nine storeys, while the proposed schedule would allow for a minimum building height of 12 metres (4 storeys) and a maximum height of 63.75 metres (20 storeys).

The subject property is designated “Arterial mainstreet” on Schedule B of the City of Ottawa’s Official Plan. The intent of this designation is to offer opportunities for intensification through more compact forms of development, a mix of uses, and a pedestrian-friendly environment. Redevelopment and infill are encouraged on Arterial Mainstreets, and a broad range of uses including retail and service commercial, office, residential, and institutional uses are permitted along these designations.

The subject property is also located within the Westgate-Carling South Transition Area within Schedule C of the Westgate Secondary Plan. While the Secondary Plan provides limited land use direction for this area, the Plan states that the role of this area is to be supportive of the surrounding residential and commercial activities and provide transitional built form and strong urban design.

Related Planning Applications

Manager Approval, Public Consultation, Site Plan Control Application 1354 & 1376 Carling Avenue, File No. D07-12-17-0041.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is July 11, 2017.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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 zoning by-law amendment, 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. D02-02-17-0030 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 of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Sean Moore, 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. 16481

Fax: 613-580-2576

Sean.Moore@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Holloway Lodging Limited
Partnership

Requérant : < Fotenn Consultants Inc., à l'attention de
Paul Black

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

Courriel du requérant : morris@fotenn

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 244

N° de dossier : D02-02-17-0030

Date de soumission : 17 avril 2017

Date limite des commentaires : 14 juin 2017

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Jean-Charles Renaud

Quartier : 16 - Rivière

Conseiller du quartier : < Riley Brockington >

Emplacement

L'emplacement visé est situé aux 1354 et 1376, avenue Carling dans la collectivité de Carlington du quartier Rivière (quartier 16).

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage en ce qui concerne les 1354 et 1376, avenue Carling en vue de l'aménagement de plusieurs bâtiments polyvalents résidentiels de grande et de moyenne hauteur.

La demande est présentée dans le but de modifier les dispositions du règlement en ce qui a trait à la forme bâtie, à la hauteur de bâtiment et aux retraits afin de permettre l'aménagement proposé.

Détails de la proposition

L'emplacement s'étend sur toute la façade du côté sud de l'avenue Carling entre la rue Archibald à l'est et la rue Meath à l'ouest. La proposition porte sur la construction de 4 immeubles : deux tours polyvalentes donnant sur l'avenue Carling et deux immeubles résidentiels de moyenne hauteur donnant sur les rues Archibald et Meath, deux rues secondaires voisines. Les bâtiments seront accessibles depuis trois entrées situées sur l'avenue Carling et sur les rues Meath et Archibald. Les places de stationnement requises seront fournies tant en surface que dans un garage souterrain.

Il s'agit d'une parcelle de 1,88 hectare occupée par le Travelodge Hotel and Conference Centre, un parc de stationnement étagé et une tour vacante de 13 étages. Les alentours regroupent un large éventail d'utilisations du sol et de formes bâties. Les habitations à faible densité prédominent dans le quartier, tandis que le long de l'artère principale qu'est l'avenue Carling les utilisations sont surtout commerciales et institutionnelles.

L'échangeur qui comprend les rampes d'accès et de sortie de l'autoroute 417 est situé directement au nord de l'emplacement visé.

Le réaménagement prévu de l'emplacement comprendra la démolition des bâtiments existants et la construction de quatre nouveaux bâtiments. Le long de la rue Carling sont prévus trois tours d'habitation de 20 étages sur un socle de 6 étages et des magasins au niveau du sol. Les deux bâtiments résidentiels sur les rues Meath et Archibald auront tous deux 9 étages. L'aménagement sera exécuté en deux phases, la première comprenant 342 unités d'habitation.

Détails de la demande de modification au Règlement de zonage

La demande de modification au Règlement de zonage a été présentée dans le but d'aménager un complexe résidentiel polyvalent. Le bien-fonds est majoritairement désigné « Zone d'artère principale, sous-zone 10 » (AM10), tandis que l'angle sud-est est désigné « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone N » (R4N). La désignation AM permet un grand éventail d'utilisations, notamment de vente au détail, de commerces de service, de bureau, résidentielles et institutionnelles dans des bâtiments polyvalents.

Il est proposé de changer les désignations de l'emplacement de « Zone d'artère principale, sous-zone 10 » (AM10) et « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone N » (R4N) à « Zone d'artère principale, sous-zone 10, Annexe XXX » (AM10 SXXX). Cette modification ajouterait une annexe propre à l'emplacement régissant la forme bâtie, la hauteur de bâtiment et les retraits de cour et s'appliquerait à l'ensemble du bien-fonds. Les dispositions de zonage actuelles permettent une hauteur minimale de 7,5 mètres, une hauteur d'au moins 2 étages et une hauteur maximale de 30 mètres sans dépasser 9 étages. L'Annexe proposée permet une hauteur minimale de 12 mètres (4 étages) et maximale de 63,75 mètres (20 étages).

Le bien-fonds visé est désigné « Artère principale » dans l'Annexe B du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Cette désignation présente l'occasion d'une densification par des aménagements plus compacts, par un mélange des utilisations et par la création d'un espace convivial pour les piétons. La densification et les aménagements intercalaires sont souhaitables le long des artères principales et peuvent se traduire par l'éventail des utilisations de vente au détail, de commerces de service, de bureau, résidentielles et institutionnelles qui sont permises dans la désignation.

Le bien-fonds visé est situé dans le Secteur de transition Westgate-Carling Sud de l'Annexe C du Plan secondaire du centre commercial Westgate. Ce dernier plan, sans être fort précis, prévoit que le secteur favorisera les activités résidentielles et commerciales des alentours et préconisera la transition heureuse entre les formes bâties et une conception urbaine robuste.

Demandes d'aménagement connexes

Approbation du directeur, Consultation du public, demande de Réglementation du plan d'implantation pour les 1354 et 1376, avenue Carling, dossier n° D07-12-17-0041

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 juillet 2017.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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 télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-17-0030 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 du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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 Jean-Charles Renaud, urbaniste responsable des projets d'aménagement.

Planification, Infrastructure et Développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27629

Télécopieur : 613-580-2576

jean-charles.renaud@ottawa.ca