

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: First Capital Holdings (Ontario)
Corporation

File N°: D02-02-19-0052

Applicant: Bria Aird, Fotenn Consultants

Date Submitted: May 10, 2019

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300

Comments due date: June 4, 2020

Applicant E-mail: aird@fotenn.com

Development Review Planner: Mary Dickinson

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: 8 - College

Ward Councillor: Rick Chiarelli

Site Location

1642 Merivale Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a revision to an application for Zoning By-law Amendment for the property at 1642 Merivale Road (Merivale Mall Site) to allow for the construction of a 12-storey mixed-use building and a new single-tenant fast food restaurant with drive-through.

Proposal Details

This application is being recirculated, as the applicant has made notable changes to the application, as described below.

The subject property is located at the northwest corner of Merivale Road and Viewmount Drive and has approximately 410 metres of frontage along Merivale Road and 155 metres of frontage along Viewmount Drive. The subject site is currently occupied by the Merivale Mall, which occupies a significant portion of the site, a single-tenant fast food restaurant with drive-through, which is located near the intersection of Viewmount and Merivale, and surface parking lot. The surrounding area is primarily comprised of retail and single- and semi-detached residential dwellings.

The applicant has proposed to develop a 12-storey mixed-use "L"-shaped building with frontage along Merivale Road and Viewmount Drive with commercial/retail space proposed on the ground floor. Residential uses are proposed above the ground floor with 253 one- and two-bedroom units being proposed.

This proposal has been amended to also include zoning relief for a new single-tenant fast food restaurant with drive-through, which is proposed to be located at the north end of the site and adjacent to Merivale Road. In addition, the applicant is requesting relief from the current minimum residential parking rate and maximum yard setbacks along Viewmount drive. A park location at the southwest corner of the site along Viewmount Drive is also included in this proposal.

The site is currently zoned Arterial Mainstreet, Subzone 10 (AM10). The requested zoning relief includes the following:

Relating to the proposed single-tenant fast food restaurant with drive-through:

Create a site-specific amendment with special provisions to:

/ Permit relief from the requirement that 50% of the frontage be occupied by building wall.

/ Permit a minimum building height of 5.1 metres and one storey.

/ Permit the ground floor façade facing the public street, measured up to a height of 4.5 metres, to consist of a minimum of 22.8% of transparent glazing and a minimum of 45.5% of transparent glazing and spandrel.

/ Permit outdoor loading and refuse collection within a parking lot without an opaque screen.

Relating to the proposed high-rise building at Viewmount and Merivale:

Create a site-specific amendment with special provisions to:

/ Permit a building height of twelve storeys and 38 metres, with building height transition measures to be implemented by setback requirements or a zoning schedule.

/ Alter the minimum frontage requirements for the corner side lot line to reflect the proposed built form.

Relating to the mid-rise building proposed on Viewmount:

Create a site-specific amendment with special provisions to:

/ Permit a minimum residential parking rate of 1 space per unit;

/ Define the building envelope, amending the minimum frontage requirements for the corner side lot line to allow minimum setbacks of up to 15 metres.

Relating to the parkland proposed on Viewmount:

/This is the location of the proposed park, which if supported by the city would be rezoned as open space.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, was originally noted as **August 23, 2019**, yet due to factors that have resulted in deferral of the review, the target Planning Committee will be rescheduled to a future date.

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 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 plan of subdivision, 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. D02-02-19-0052 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 on the proposed plan of subdivision, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Mary Dickinson, 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. 13923
Fax: 613-580-2576
Mary.Dickinson@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : First Capital Holdings (Ontario)
Corporation

N° de dossier : D02-02-19-0052

Requérant : Bria Aird, FoTenn Consultants

Date de soumission : 10 mai 2019

Adresse du requérant : 223, rue McLeod

Date limite des commentaires : 4 juin 2020

Courriel du requérant : aird@fotenn.com

Urbaniste responsable des demandes
d'aménagement : Kathy Rygus

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

Quartier : 8 – Collège

Conseiller du quartier : Rick Chiarelli

Emplacement

1642, chemin Merivale

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une révision à une demande de modification au Règlement de zonage visant le bien-fonds situé au 1642, chemin Merivale (centre commercial Merivale) en vue de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 12 étages et d'un restaurant-minute à locataire unique offrant un service au volant.

Détails de la proposition

Cette demande est diffusée à nouveau car le requérant y a apporté d'importants changements, décrits ci-dessous.

La propriété visée, située à l'angle nord-ouest de l'intersection du chemin Merivale et de la promenade Viewmount, présente une façade d'environ 410 mètres sur le chemin Merivale et de 155 mètres sur la promenade Viewmount. On y retrouve actuellement le centre commercial Merivale, qui occupe une partie importante de l'emplacement, un restaurant-minute à locataire unique offrant un service au volant, situé près de l'intersection de Viewmount et Merivale, ainsi qu'une aire de stationnement de surface. Aux alentours, on retrouve essentiellement des commerces de détail et des habitations isolées ou jumelées.

Le requérant a proposé d'aménager un immeuble polyvalent de 12 étages en forme de « L » avec façade sur le chemin Merivale et la promenade Viewmount, qui serait occupé au rez-de-chaussée par un espace commercial de vente au détail. Des utilisations résidentielles sont proposées au-dessus du rez-de-chaussée. Ainsi 253 appartements d'une et deux chambres à coucher seraient aménagés.

Cette proposition a été modifiée de manière à inclure également des dérogations de zonage permettant la présence d'un nouveau restaurant-minute à locataire unique offrant un service au volant, qui serait situé à l'extrémité nord de l'emplacement, le long du chemin Merivale. De plus, le requérant demande une dérogation

relative au taux actuel de places de stationnement résidentiel et aux retraits de cour maximaux le long de la promenade Viewmount. Un emplacement pour l'aménagement d'un parc à l'angle sud-ouest de l'emplacement, le long de la promenade Viewmount, est également prévu dans cette proposition.

L'emplacement est actuellement désigné Zone d'artère principale, sous-zone 10 (AM10). Les dérogations de zonage demandées sont les suivantes :

Concernant le projet de restaurant-minute à locataire unique offrant un service au volant :

Créer une modification propre à l'emplacement avec des dispositions particulières pour :

/ Permettre une dispense de l'exigence selon laquelle 50 pour cent de la façade doit être occupée par un mur de bâtiment.

/ Permettre une hauteur de bâtiment minimale de 5,1 mètres et d'un étage.

/ Permettre que la façade au niveau du sol donnant sur la rue publique, mesurée jusqu'à une hauteur de 4,5 mètres, soit constituée d'au moins 22,8 pour cent de vitrage transparent et d'au moins 45,5 pour cent de vitrage transparent et de verre tympan.

/ Permettre le chargement extérieur et la collecte des ordures sur une aire de stationnement dépourvue d'écran opaque.

Concernant le projet d'immeuble de grande hauteur à l'angle de Viewmount et Merivale :

Créer une modification propre à l'emplacement avec des dispositions particulières pour :

/ Permettre une hauteur de bâtiment de 12 étages et 38 mètres, les mesures de transition de hauteur de bâtiment étant mises en œuvre par voie d'exigence de retrait ou d'annexe de zonage.

/ Modifier les exigences de façade minimale sur la ligne de lot latérale d'angle, afin de tenir compte de la forme bâtie proposée.

Concernant le projet d'immeuble de hauteur moyenne sur Viewmount :

Créer une modification propre à l'emplacement avec des dispositions particulières pour :

/ Permettre un taux de places de stationnement résidentiel minimal d'une place par logement;

/ Définir l'enveloppe de bâtiment, en modifiant les exigences minimales de façade pour la ligne de lot latérale d'angle et ainsi permettre des retraits minimaux pouvant atteindre 15 mètres.

Concernant le projet de parc sur Viewmount :

/Emplacement du parc proposé dont la désignation, si la Ville accepte le projet, serait modifiée en Zone d'espace vert.

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 devait être considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, était à l'origine fixée au **23 août 2019**, mais, en raison de facteurs qui ont entraîné un report, l'examen du Comité de l'urbanisme sera repoussé à une date ultérieure.

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 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 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 devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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.

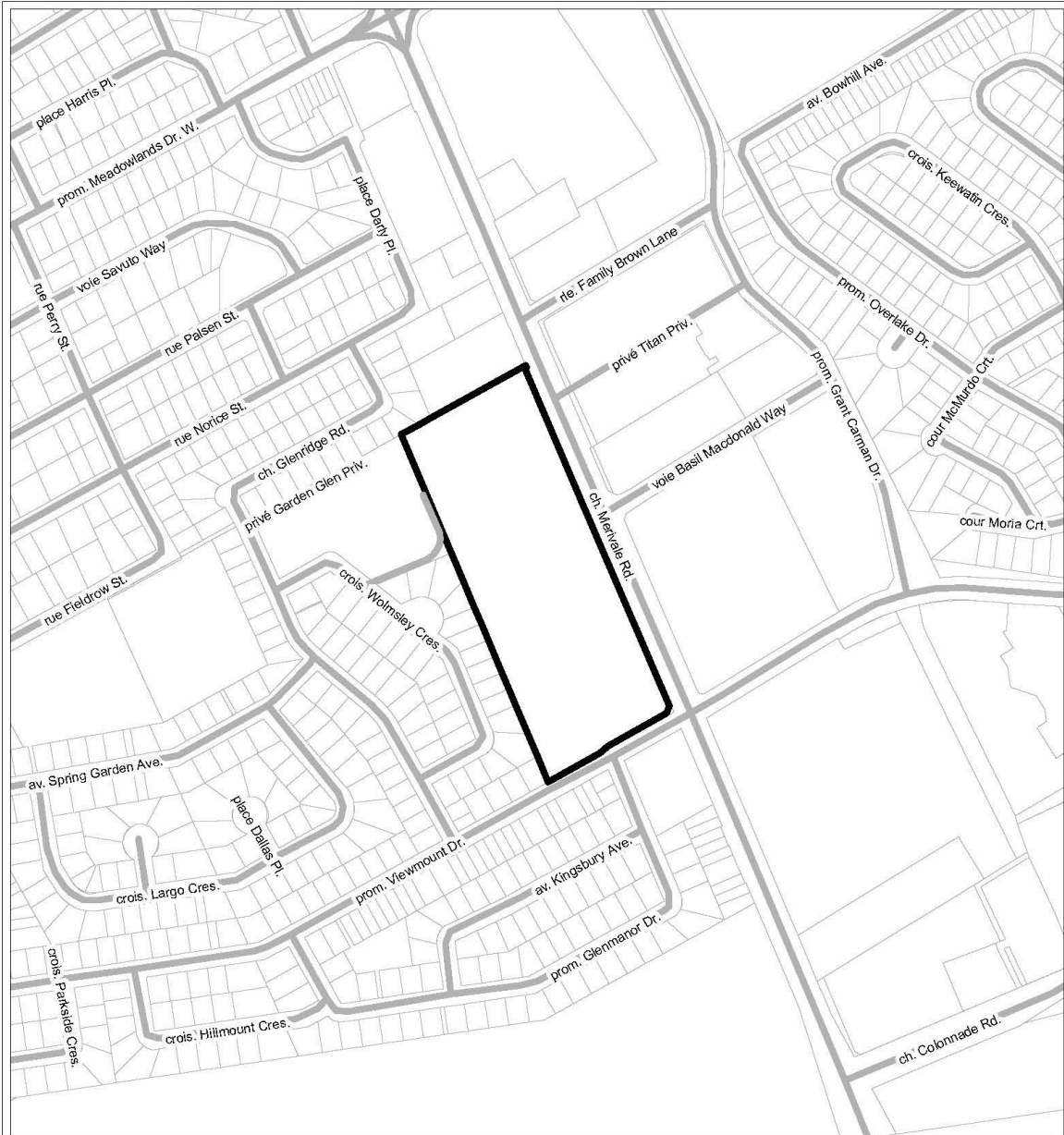
Restez informé et participez

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 le n° de dossier D02-02-19-0052 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études 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.

Kathy Rygus, urbaniste responsable des demandes 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 28318
Télécopieur : 613-580-2576
Kathy.Rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 40px; height: 20px; margin-right: 10px;"></div> <p>1642 ch. Merivale Rd.</p> </div>
D02-02-19-0052	19-0549-B	
I:\CO\2019\Site\Merivale_1642		
<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>		
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>		
REVISION / RÉVISION - 2019 / 5 /23		

