Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: The Estate of Carson Unsworth

Applicant: FOTENN Consultants Inc., Attn: Molly Smith

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa

Applicant E-mail: smith@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709

File N^{o}: D02-02-09-0031

Date Submitted: April 29, 2009 (original)/February 29, 2016 (resubmission)

Development Review Planner: Kersten Nitsche

Ward: 15 - Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

The site is located at 320 McRae Avenue, 1976 Scott Street, and 315 Tweedsmuir Avenue on the south side of Scott Street between McRae Avenue to the east and Tweedsmuir Avenue to the west in Kitchissippi Ward (Ward 15).

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the development of a mixed-use building ranging in height from three storeys to 19 storeys, which requires an increase in permitted building height from 18 m to 60 m, as well as two four-storey mixed-use buildings.

Recirculation Details

This Zoning By-law Amendment application was originally submitted in April 2009 and circulated for review and comments in May 2009. A change in scope to this Zoning By-law Amendment application has been made since its original circulation. As the change in scope is a significant departure from the original application circulation, the Applicant has submitted revised plans and studies and this application is now being recirculated for review and commenting.

Proposal Details

The site consists of a total of nine lots located at the northern terminus of Tweedsmuir and McRae Avenues with Scott Street, specifically, two lots along Tweedsmuir Avenue (30.5 metres frontage), two lots along Scott Street (49 metres frontage), and five lots along McRae Avenue (148.3 metres frontage). The site has an approximate area of 5,260 square metres and is currently occupied by two detached dwellings along Tweedsuir Avenue, a surface parking lot along Scott Street and a portion of McRae Avenue, and an automobile service station on the southern portion of the McRae Avenue lots.

To the north of the site across Scott Street is the transitway and Westboro Transit Station, a high-rise residential building (Metropole), and a mid-rise government office building with associated surface parking. A Hydro One corridor runs along the eastern length of McRae Avenue, and directly across from the site on the

east site of the hydro corridor is a newly constructed eight-storey mixed-use building and the two-storey Trailhead retail store with associated surface parking. To the west and south along Tweedsmuir Avenue are a range of low-density one- to three-storey residential dwellings. South of the site on the McRae Avenue frontage is a two-storey dwelling and the Otto's Subaru dealership with associated surface parking.

Due to the large area of the site, the proposed development consists of two development areas. The first development area is located at 315 Tweedsmuir Avenue, 1976 Scott Street, and a very small portion of 320 McRae Avenue. The development on this portion of the site consists of a tower with varying heights as follows:

- Three-storey podium along all frontages on Tweedsmuir Avenue, Scott Street, and McRae Avenue.
- Three-storey podium transitions to three-storey stacked townhouses with front doors and pedestrian access along the south portion of the site's Tweedsmuir Avenue frontage.
- The remaining portion of the three-storey podium is proposed to be commercial/retail with at-grade pedestrian access.
- The frontage along Scott Street is to consist of one tower with two heights – nine storeys at the northwest corner and 19 storeys at the northeast corner.
- The 19 storey-tower transitions down to 17 storeys and the three-storey podium along the McRae Avenue frontage.
- At the rear of the tower (i.e., to the south in the interior portion of the site) is a one-storey component of the building that is to have a green roof to provide amenity and a landscape area for residents.

The second development area for the south consists of four lots along McRae Avenue. Along this frontage, two four-storey mixed-use buildings are proposed with commercial/retail at grade and residential units above.

Parking for all uses and both development areas is to be provided entirely underground with one vehicular access at the south end of the McRae Avenue frontage. A total of 238 spaces are proposed along with 175 indoor bicycle parking spaces. All frontages are to have an enhanced pedestrian environment including street trees and hardscaping treatments, along with at-grade entrances to the development. A 15 metre-wide landscaped courtyard is located along McRae Avenue, and includes a through-block pedestrian linkage between Tweedsmuir Avenue and McRae Avenue. Additionally, the courtyard serves to separate the two development areas and the pedestrian linkage provides separation between the new development and the existing residential neighbourhood abutting the site to the south along Tweedsmuir Avenue.

In order to permit the development as described above, the requested Zoning By-law Amendment proposes to rezone the whole site to a Traditional Mainstreet zone with a site-specific exception to permit:

- High-rise apartment
- Mixed-use retail, residential and office
- Maximum building height of 60 metres
- Variances to the required maximum and minimum setbacks for select portions of the development

Currently, the lots within the subject site are zoned as follows (refer to location map for more context):

Lots	Zoning	Key Zoning Provisions
315 Tweedsmuir Avenue	R4G (Residential Fourth Density, Subzone G)	• Only permits residential uses • Highest residential density permitted is a low-rise apartment building • Maximum number of dwelling units: 4 • Maximum building height: 10 m or 11 m if peaked roof with minimum slope of 1 to 3 (for low-rise apartment building)
1976 Scott Street	TM[103] (Traditional Mainstreet, Exception 103)	• Permits range of commercial, institutional, and residential uses, including automobile dealership, rental establishment and service station; carwash; gas bar; parking garage and lot; and retail/wholesale display and sales area • Maximum floor space index: 2 • Maximum building height: 18 m (buildings containing residential uses); 10.5 m (buildings not containing residential uses)
320 McRae Avenue	GM[1576] H(15) (General Mixed-Use, Exception 1576, Maximum Building Height of 15 m)	• Permits range of commercial uses • Permits residential uses up to a mid-rise apartment building • Maximum building height: 15 m • Permits loading spaces in a yard abutting McRae Avenue

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, is June 14, 2016.

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.

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. D02-02-09-0031 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
3. Should you have questions, please contact me. My contact information is below.

Kersten Nitsche, Development Review Planner
Planning and Growth Management
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 16616
Fax: 613-560-6006
Kersten.Nitsche@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Succession de Carson Unsworth

Requérant : FOTENN Consultants Inc., a/s de Molly Smith

Adresse du requérant : 223, av. McLeod, Ottawa

Courriel du requérant : smith@fotenn.com

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

N° de dossier : D02-02-09-0031

Date de soumission : 29 avril 2009 (demande originale); 29 février 2016 (nouvelle demande)

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Steve Gauthier

Quartier : 15 – Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement

L'emplacement visé est situé aux 320, avenue McRae, 1976, rue Scott et 315, avenue Tweedsmuir, du côté sud de la rue Scott entre les avenues McRae à l'est et Tweedsmuir à l'ouest dans le quartier Kitchissippi (quartier 15).

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à permettre l'aménagement d'un bâtiment polyvalent d'une hauteur qui varie de trois à 19 étages, ce qui nécessite l'augmentation de la hauteur permise de 18 m à 60 m, ainsi que de quatre bâtiments polyvalents de quatre étages.

Détails de la rediffusion de la demande

La demande de modification au Règlement de zonage originale a été présentée en avril 2009 et diffusée en mai 2009 pour examen et commentaires. Depuis cette diffusion l'envergure de la demande a changé. Puisqu'il s'agit d'un écart important par rapport à la demande originale, le requérant a présenté de nouveaux plans et études et sa demande est diffusée à nouveau aux fins d'examen et de commentaires.

Détails de la proposition

L'emplacement comprend neuf lots situés à l'extrémité nord de l'intersection des avenues Tweedsmuir et McRae et de la rue Scott, plus précisément deux lots le long de l'avenue Tweedsmuir (une façade de 30,5 m), deux lots le long de la rue Scott (une façade de 49 m) et cinq lots le long de l'avenue McRae (une façade de 148,3 m). L'emplacement a une superficie d'environ 5 260 m^2. Il est occupé par deux habitations isolées donnant sur l'avenue Tweedsmuir, un parc de stationnement en surface donnant sur la rue Scott et une partie de l'avenue McRae et une station-service située sur la partie sud des lots donnant sur l'avenue McRae.

Au nord de l'emplacement, de l'autre côté de la rue Scott, sont situés le transitway et la station du transport en commun de Westboro, une tour d'habitation (Metropole) et un immeuble de bureaux du gouvernement de moyenne hauteur et son parc de stationnement en surface. Un couloir de transport d'électricité d'Hydro One suit le côté est de l'avenue McRae. Du coté opposé de l'emplacement visé et du côté est du couloir de transport d'électricité se trouvent un bâtiment polyvalent de huit étages récemment construit et le magasin Trailhead qui a deux étages ainsi que leurs parcs de stationnement en surface connexes. Vers l'ouest et le sud le long de l'avenue Tweedsmuir l'on note un éventail d'habitations de faible densité de plain-pied, de deux et trois étages. Au sud de l'emplacement, donnant sur l'avenue McRae se trouvent une habitation de deux étages et un concessionnaire automobile (Otto's Subaru) ainsi que son stationnement en surface.

L'emplacement étant vaste, l'aménagement proposé est divisé en deux zones. La première zone d'aménagement touche les 315, avenue Tweedsmuir et 1976, rue Scott et une petite partie du 320, avenue McRae. L'aménagement proposé ici est une tour de diverses hauteurs :

- Un socle de trois étages en façade de l'avenue Tweedsmuir, de la rue Scott et de l'avenue McRae.
- Une transition du socle de trois étages vers des habitations superposées de trois étages dont l'entrée principale et l'allée piétonnière donnent sur la partie sud de la façade de l'avenue Tweedsmuir.
- Le reste du socle de trois étages est destiné à des fins commerciales/de vente au détail et accessible aux piétons au niveau du sol.
- La façade sur la rue Scott sera occupée par une tour de deux hauteurs : neuf étages dans l'angle nord-ouest et 19 étages dans l'angle nord-est.
- La tour de 19 étages passe à 17 étages et au socle de trois étages le long de la façade de l'avenue McRae.
- À l'arrière de la tour (c'est-à-dire au sud de la partie intérieure de l'emplacement) se trouvera un bâtiment de plain-pied couvert d'une toiture verte qui servira d'aire d'agrément et d'aire paysagée pour les résidents.

La seconde zone à aménager au sud comprend les quatre lots le long de l'avenue McRae. Le long de cette façade, deux bâtiments polyvalents de quatre étages sont proposés; les utilisations commerciales/de vente au détail seront au niveau du sol et les utilisations résidentielles aux étages supérieurs.

Le stationnement prévu pour l'ensemble et toutes les utilisations sera situé dans un garage souterrain accessible par une entrée à la limite sud de la façade sur l'avenue McRae. L'on y trouvera 238 places pour automobiles et 175 places pour vélos (toutes à l'intérieur). Le long de toutes les façades et des entrées au niveau du sol, le cadre piétonnier sera rehaussé par des arbres de rue et des matériaux paysagers inertes. Une cour intérieure paysagée large de 15 m suivra l'avenue McRae. Elle comprend un lien piétonnier traversant l'îlot et reliant les avenues Tweedsmuir et McRae. Par ailleurs, cette cour sert à séparer les deux zones d'aménagement et le lien piétonnier a également pour effet de séparer le nouvel aménagement du quartier résidentiel existant au sud adjacent à l'emplacement le long de l'avenue Tweedsmuir.

Afin de permettre l'aménagement tel que décrit ci-dessus, la modification au Règlement de zonage propose de changer le zonage de l'ensemble de l'emplacement à Zone de rue principale traditionnelle assortie d'une exception propre à l'emplacement permettant :

- une tour d'habitation

- des utilisations polyvalentes : vente au détail, habitations et bureaux
- une hauteur maximale de bâtiment de 60 m
- des dérogations aux retraits maximaux et minimaux dans certaines parties spécifiques de l'aménagement

Les lots dans l'emplacement visé sont actuellement désignés comme suit (veuillez consulter le plan de situation pour plus de précisions) :

Lots	Zonage	Dispositions clés
315, avenue Tweedsmuir	R4G (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone G)	• Seules des utilisations résidentielles sont permises. • La densité résidentielle maximale permise est un immeuble d'appartements de faible hauteur. • Nombre maximal d'unités d'habitation : 4 • Hauteur maximale de bâtiment : 10 m or 11 m si le toit est en double pente à inclinaison minimale 1:3 (immeuble d'appartements de faible hauteur)
1976, rue Scott	TM[103] (Zone de rue principale traditionnelle, exception 103)	• Permet une gamme d'utilisations commerciales, institutionnelles et résidentielles, incluant un concessionnaire automobile, une entreprise de location d'automobiles et une station-service; un lave-auto; un poste d'essence; un garage et un parc de stationnement et une aire de vente et d'exposition au détail/en gros • Rapport plancher-sol maximal : 2 • Hauteur maximale de bâtiment : 18 m (bâtiments abritant des utilisations résidentielles); 10,5 m (bâtiments n'abritant pas d'utilisations résidentielles)
320, avenue McRae	GM[1576] H(15) (Zone d'utilisations polyvalentes générale, exception 1576, hauteur maximale de bâtiment 15 m)	• Permet un éventail d'utilisations commerciales • Permet des utilisations résidentielles jusqu'à un immeuble d'appartements de moyenne hauteur • Hauteur maximale de bâtiment : 15 m • Permet des places de chargement dans un cour contiguë à l'avenue McRae

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 le 14 juin 2016.

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.

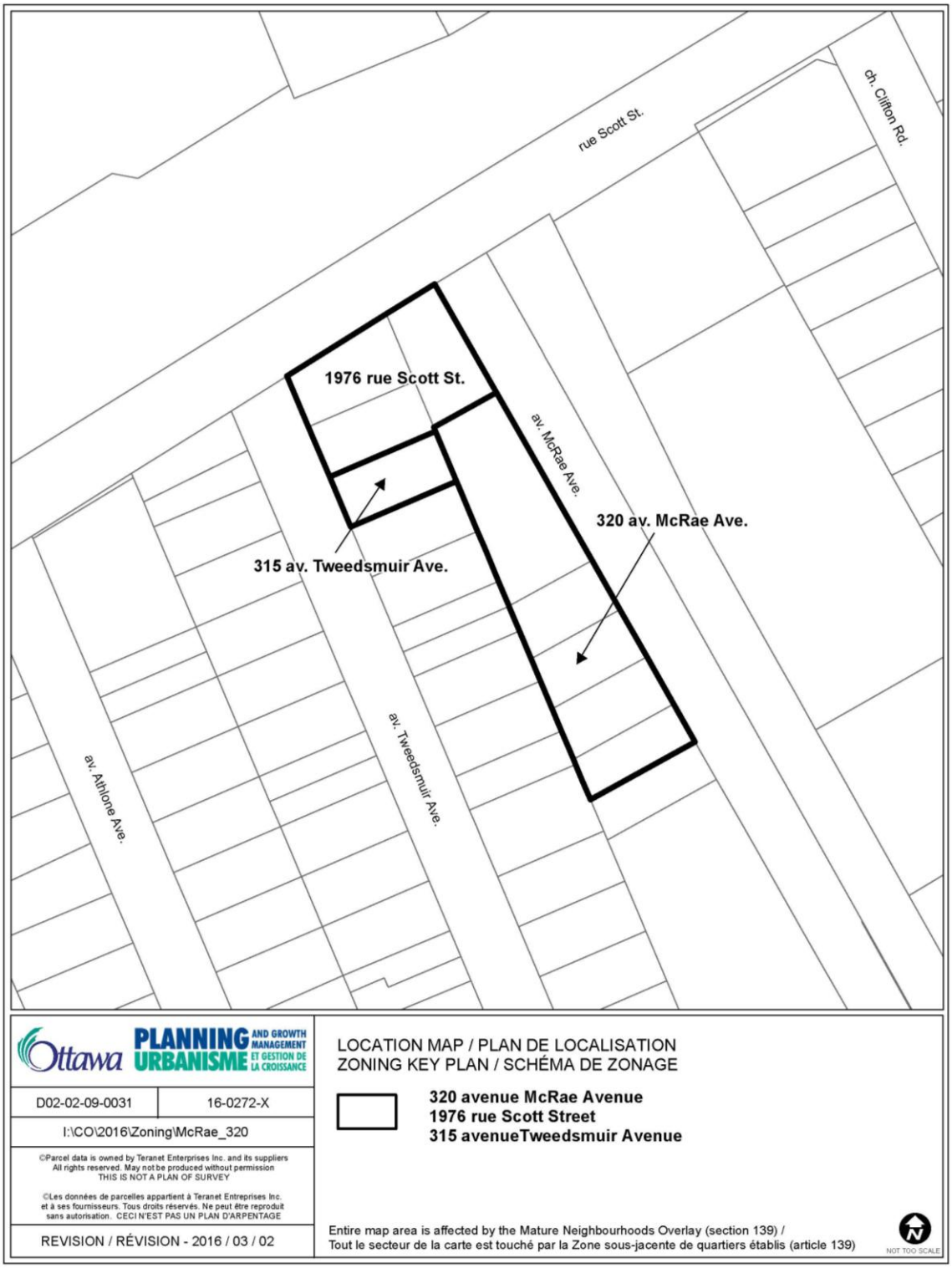
Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition 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.

Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et fournir vos commentaires, 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 numéro de dossier D02-02-09-0031 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. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

Steve Gauthier, urbaniste responsable des demandes d'aménagement
Urbanisme et Gestion de la croissance
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27889
Télécopieur : 613-560-6006
Steve.Gauthier@ottawa.ca

Location Map/Carte de l'emplacement



Current Zoning Key Plan/Schéma de zonage actuel

Ottawa PLANNING AND GROWTH MANAGEMENT URBANISME ET GESTION DE LA CROISSANCE

D02-02-09-0031	16-0272-X
I:\CO\2016\Zoning\McRae_320	

©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

©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc.
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2016 / 03 / 02

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

320 avenue McRae Avenue
1976 rue Scott Street
315 avenueTweedsmuir Avenue

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)

NOT TOO SCALE

Street-level View (northeast)/Vue au niveau de la rue (nord-est)

Street-level View (northwest)/Vue au niveau de la rue (nord-ouest)