

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 1213763 Ontario Inc. c/o GWL Advisors Inc.

File N°: D02-02-20-0026, D07-12-20-0035

Applicant: Fotenn, c/o Nick Sutherland

Comments due date: May 29, 2020

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON

Development Review Planner: Jenny Kluge

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant E-mail: sutherland@fotenn.com

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Site Location

320 McRae Avenue, 315 Tweedsmuir Avenue, as shown on Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a 26-storey, mixed-use development containing 318 residential units, ground floor commercial/retail, and 181 underground parking spaces.

Proposal Details

The subject site is located on the south side of Scott Street between McRae Avenue and Tweedsmuir Avenue in the Westboro neighbourhood. The irregular-shaped lot has an area of 5,260 square metres and is currently occupied by a detached dwelling, surface parking, and an automotive service and repair shop. The property is currently zoned TM[2489] S382-h (Traditional Mainstreet, Exception 2489, Schedule 382, subject to a holding symbol); GM[2490]H(15)-h (General Mixed Use Zone, Exception 2490, maximum height 15 metres, subject to a holding symbol), and O1 (Parks and Open Space Zone).

The nearby surrounding area consists of predominately commercial and retail uses along the Traditional Mainstreet and low density residential in the neighbourhoods to the east and west of the site. To the north of the site, across Scott Street, is the Transitway and Westboro Station. South of the site along McRae Avenue are medium- and high-rise residential buildings with various commercial and retail spaces at grade, and along Tweedsmuir Avenue are single detached dwellings and duplexes.

The purpose of this application is to accommodate the redevelopment of the property to construct a 26-storey mixed-use building containing 318 residential units. Commercial and retail spaces are proposed at several locations on the ground floor. The applicant is proposing a park area on the property and 28% of the total site will be occupied by vegetation and landscaping. Approximately 181 underground vehicular parking spaces are proposed to support the development.

The site was subject to a previous Zoning By-law Amendment application, which was approved by City of Ottawa Council in 2018. The Amendment is consistent with the current proposal by permitting a minimum corner side yard setback of 2 metres and a minimum interior side yard setback of 6.4 metres. This application seeks to amend the site-specific Zoning By-law currently in effect to accommodate a revised development proposal.

In order to accommodate the proposed development, the following relief are being sought through the Zoning Amendment application:

- The existing GM[2490] H915)-h (General Mixed Use, Exception 2480, Maximum Height 15 metres, subject to a holding symbol) zone be removed entirely and replaced with a Traditional Mainstreet zoning that would include all portions of the mixed use building, including the Scott Street tower and McRae Avenue low-rise portions of the development.
- Schedule 382 will be revised to reflect the new maximum height of 79.4 metres
- A site-specific exception will be required. The text in Exception 2489 will remain and be carried forward into the new site-specific exception as follows, but with references to Schedule 382 amended to reflect the new schedule:
 - Maximum permitted building heights and minimum setbacks are as per **Schedule XXX**.
 - Wind barriers are considered as Section 64 permitted projections.
 - The holding symbol may only be removed at such time as an application for site plan control has been approved including the provision of additional information related to:
 - A noise study addressing stationary noise sources
 - The preservation of the bur oak tree located within the public right-of-way on Tweedsmuir Avenue adjacent to the subject site
 - (Details regarding Section 37 contribution)

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority – Zoning Amendment

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is July 2020.

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.

Timelines and Approval Authority – Site Plan Control

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 August 24, 2020.

Note: The Zoning By-law Amendment must be approved prior to approval of the Site Plan Control application.

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 by faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-20-0026, D07-12-20-0035 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

Jenny Kluke, 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. 27184
Jenny.Kluke@ottawa.ca

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

Propriétaire : 1213763 Ontario Inc., a/s de GWL Advisors Inc.

N° de dossier : D02-02-20-0026 et D07-12-20-0035

Requérant : Fotenn, a/s de Nick Sutherland

Commentaires à soumettre au plus tard le : 29 mai 2020

Adresse municipale du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario)

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Steve Gauthier

Adresse de courriel du requérant : sutherland@fotenn.com

Quartier : 15 - Kitchissippi

N° de téléphone du requérant : 613-730-5709

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Adresses

320, avenue McRae et 315, avenue Tweedsmuir; adresses représentées sur le plan de localisation.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du *Règlement de zonage* et de réglementation du plan d'implantation pour construire un complexe polyvalent de 26 étages, dont 318 logements, des bureaux et des commerces de détail au rez-de-chaussée et 181 places de stationnement en sous-sol.

Détails de la proposition

Le site visé se trouve du côté sud de la rue Scott, entre l'avenue McRae et l'avenue Tweedsmuir, dans le quartier Westboro. Le lot de forme irrégulière, qui s'étend sur une superficie de 5 260 mètres carrés, est actuellement occupé par une habitation individuelle, un stationnement de surface et un atelier d'entretien et de réparation d'automobiles. La propriété fait actuellement partie de la zone TM[2489] S382-h (Zone de rue principale traditionnelle, exception 2489, annexe 382, assortie d'un symbole d'utilisation différée), de la zone GM[2490]H(15)-h (Zone polyvalente générale, exception 2490, hauteur maximale de 15 mètres, assortie d'un symbole d'utilisation différée) et de la zone O1 (Zone de parc et d'espace vert).

La zone environnante toute proche est constituée essentiellement de bureaux et de commerces de détail le long de la rue principale traditionnelle et de bâtiments résidentiels de faible densité dans les quartiers à l'est et à l'ouest du site. Au nord du site, le Transitway et la station Westboro donnent sur la rue Scott. Au sud du site, des bâtiments résidentiels de moyenne et de grande hauteur, qui

regroupent des bureaux et des commerces de détail au rez-de-chaussée, donnent sur l'avenue McRae; des maisons unifamiliales et des duplex longent l'avenue Tweedsmuir.

Cette demande vise à permettre de réaménager la propriété afin de construire un immeuble polyvalent de 26 étages et de 318 logements. On propose d'aménager des bureaux et des commerces de détail à plusieurs endroits au rez-de-chaussée. Le requérant propose d'aménager un parc sur la propriété : 28 % du total de la superficie du site seront occupés par la végétation et le paysagement. Il propose d'aménager environ 181 places de stationnement de véhicules en sous-sol pour étayer les travaux d'aménagement.

Le site faisait l'objet d'une demande de modification du *Règlement de zonage* déjà déposée et qui avait été approuvée en 2018 par le Conseil municipal d'Ottawa. Cette modification cadre avec la proposition actuelle, puisqu'elle prévoit une marge de retrait de la cour latérale d'angle d'au moins deux mètres et une marge de retrait de la cour latérale intérieure d'au moins 6,4 mètres. La demande vise à modifier le *Règlement de zonage* relatif à ce site et en vigueur au moment d'écrire ces lignes afin de pouvoir réaliser la proposition d'aménagement révisée.

Pour permettre d'aménager l'immeuble proposé, le requérant demande de modifier le zonage pour se prévaloir des dispenses suivantes :

- La zone existante GM[2490] H915)-h (Zone polyvalente générale, exception 2480, hauteur maximale de 15 mètres, assortie d'un symbole d'utilisation différée) sera éliminée entièrement et remplacée par une zone qui serait constituée d'une rue principale traditionnelle et qui comprendrait toutes les parties de l'immeuble polyvalent, dont la tour de la rue Scott et les parties de faible hauteur du complexe de l'avenue McRae.
- L'annexe 382 sera révisée pour tenir compte de la nouvelle hauteur maximum de 79,4 mètres.
- Il faudra consentir une exception propre à ce site. Le texte de l'exception 2489 sera conservé et transposé dans le texte de la nouvelle exception propre au site ci-après, en rappelant l'annexe 382 modifiée pour tenir compte de la nouvelle annexe :
 - les hauteurs maximums permises des bâtiments et les marges de retrait minimums sont conformes à l'**annexe XXX**;
 - les pare-vent sont considérés comme des saillies permises en vertu de l'article 64;
 - le symbole d'utilisation différée ne peut être éliminé que lorsque la demande de réglementation du plan d'implantation a été approuvée, notamment en déposant des renseignements supplémentaires se rapportant :
 - à une étude portant sur les sources de bruit fixes;
 - à la préservation du chêne à gros fruits situé dans le domaine public sur l'avenue Tweedsmuir, non loin du site visé;
 - (détails sur la contribution en vertu de l'article 37.)

Demandes d'aménagement connexes

Sans objet

Délais et pouvoirs d'approbation – Modification du zonage

La « date de décision en temps voulu », soit la date cible à laquelle le Comité d'urbanisme de la Ville se penchera sur la demande, est fixée au juillet 2020.

Opposition ou mémoire obligatoire

Pour en appeler d'une décision du Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, toute personne physique ou morale doit, avant que l'approbation de la Ville soit délivrée, faire connaître son opposition à l'occasion d'une séance publique ou déposer un mémoire auprès de la Ville d'Ottawa.

Pour se constituer partie à l'audience d'un appel porté devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, toute personne physique ou morale doit, avant que l'approbation de la Ville soit délivrée, faire connaître son opposition à l'occasion d'une séance publique ou déposer un mémoire auprès de la Ville d'Ottawa, à moins que le Tribunal juge que des motifs raisonnables justifient le contraire.

Délais et pouvoirs d'approbation – Réglementation du plan d'implantation

La « date de décision en temps voulu », soit la date cible à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique doit rendre une décision dans la demande en vertu des pouvoirs qui lui sont délégués, est fixée au 24 août 2020.

Remarque : Il faut approuver la modification du *Règlement de zonage* avant d'approuver la demande de réglementation du plan d'implantation.

Demande d'affichage de l'avis

Nous vous adressons cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble dans le secteur de ce projet d'aménagement. Si votre immeuble comprend au moins sept (7) logements, nous vous demandons d'afficher cet avis bien en vue à l'intention de tous les résidents.

Information et participation

6. Pour recevoir les avis qui seront publiés à propos de cette demande et pour nous adresser vos commentaires, veuillez nous faire parvenir, par télécopieur ou par la poste, le formulaire d'inscription qui accompagne ce dossier, ou m'adresser un courriel en précisant, dans l'objet, les numéros de dossier D02-02-20-0026 et D07-12-20-0035.
7. Vous pouvez assister à la séance publique au cours de laquelle cette proposition sera débattue.
8. Nous vous invitons à consulter en ligne, sur le site ottawa.ca/demdam, les plans et les études déposés relativement à cette demande.
9. Si vous souhaitez que l'on vous communique la décision qui sera rendue dans ce dossier, vous devez m'adresser votre demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-après.
10. Si vous avez des questions, je vous invite à 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

Téléphone : 613-580-2424, poste 27889

Steve.Gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-20-0026	20-0308-L	320 av. McRae Avenue 315 av. Tweedsmuir Avenue	
D07-12-20-0035			
I:\CO\2020\Site\McRae_320_Tweedsmuir_315		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)	
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 Terranet 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 - 2020 / 04 / 16			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

