

## Official Plan Amendment & Zoning By-law Amendment

### Proposal Summary

Owner: RioCan Management

Applicant: FoTenn Consultants Inc.

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

Applicant E-mail: mcelligott@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x232

File N<sup>o</sup>: D01-01-15-0021 (OPA) & D02-02-15-0093  
(ZBLA)

Date Submitted: December 23, 2015

Development Review Planner: Ann O'Connor

Ward: 15 - Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

### Site Location

1309 Carling Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment application to facilitate the redevelopment of the site, which will consist of mixed-use towers, as well as underground and surface parking. The full build-out of the site will be phased and will result in the demolition of the existing retail shopping centre.

### Proposal Details

The subject property is located at the north-west corner of the intersection of Carling Avenue and Merivale Road. The area of the subject property is approximately 3.69 ha (36,896 square metres).

The site is currently occupied by a one-storey retail shopping centre with a second storey office portion on the east end of this building. A stand-alone restaurant pad is located on the southeast corner of the lot. To the north are located Highway 417 and Island Park Drive, and beyond the Highway is Hampton Park. To the east there is an Ottawa Hydro electrical station and parking for the Royal Ottawa Hospital. To the south there is a hotel (Best Western) and associated parking, a mix of mid-rise commercial/office buildings and a 21-storey apartment building. To the west there is a 6-storey office building and the location where Carling Avenue and Highway 417 cross.

## Official Plan Amendment Details

An Official Plan Amendment is proposed to encompass a study area bound by Highway 417 to the north, Merivale Road to the east, Carling Avenue to the south, and the on-ramp to Highway 417 to the west. This study area includes both 1309 and 1335 Carling Avenue. The applicant has also identified an area of influence, which extends across the street to properties fronting onto Carling Avenue, bounded by Merivale Road to the east, low-rise residential to the south, and Kirkwood Avenue to the west. The study area and the area of influence can be found on the attached *Official Plan Amendment Location Map*.

The study area and area of influence are currently designated Arterial Mainstreet on Schedule B of the City of Ottawa Official Plan. To carry out the Official Plan Amendment, the applicant will undertake a Secondary Planning Process. The Secondary Planning Process will include studying the vision, design, land-use, building heights, density, connectivity, and other related topics. It is intended to result in a brief amendment to the Official Plan policies applicable to the study area.

## Zoning By-law Amendment Details

A Zoning By-law Amendment is also proposed for 1309 Carling Avenue, which can be found in the attached *Zoning By-law Amendment Location Map*. The subject property at 1309 Carling Avenue is currently zoned Arterial Mainstreet and subject to Amending By-law 2015-45, a by-law that implements the Arterial Mainstreet policies of the Official Plan. The Zoning By-law Amendment application proposes site-specific zone provisions, which would revise the current Arterial Mainstreet zoning to include provisions permitting: (1) a maximum height of 76 metres (22 storeys) for buildings fronting along Carling Avenue; (2) a maximum height of 120 metres (36 storeys) for buildings located adjacent to Highway 417; and (3) a blended minimum parking rate for visitor and commercial parking. Additional amendments related to zone provisions may be requested subject to input provided through this technical circulation.

The subject property is proposed to be redeveloped in three phases with construction times that are estimated to range between five and twenty years. The first phase proposes to remove the stand-alone restaurant pad located on the southeast corner of the lot and construct a new mixed-use building within a five year time frame. The second phase proposes to remove approximately 4,026 square metres of the existing commercial mall at the south-west corner of the site and construct a mixed-use building within a five to ten year time frame. The third and final phase proposes removing the remainder of the commercial mall, approximately 12,306 square metres, and replacing it with three mixed-use towers within a fifteen to twenty year time frame. In total, the three phases propose approximately 8,230 square metres of commercial space, 1,146 residential rental units, 487 above or below-grade parking spaces for residents, and 111 surface parking spaces. A central amenity/park space is proposed to be introduced gradually through each phase, with an ultimate proposal of approximately 3,950 square metres of amenity/park space in the final phase.

## 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 May 4, 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, or before the proposed Official Plan amendment is adopted, the person or public body is not entitled to appeal the respective 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, or before the proposed Official Plan amendment is adopted, 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.

If you wish to be notified of the adoption of the proposed Official Plan amendment, or passing of the zoning by-law amendment, or of the refusal of a request to amend the official plan or zoning by-law, you must make a written request (i.e., return the attached comment sheet) to the City of Ottawa.

## 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. D01-01-15-0021 or File No. D02-02-15-0093 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
3. Should you have questions, please contact me. My contact information is below.

**Please provide any comments to the undersigned planner by March 9, 2016.**

**Ann O’Connor**, Development Review Planner  
Planning and Growth Management  
City of Ottawa, 110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 12658  
Fax: 613-580-2576  
[ann.oconnor@ottawa.ca](mailto:ann.oconnor@ottawa.ca)

## Modification au Plan officiel et Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : RioCan Management

Requérant : FoTenn Consultants Inc.

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

Courriel du requérant : mcelligott@fotenn.com

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

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-15-0021 et D02-02-15-0093

Date de soumission : 2015-12-23

Urbaniste responsable des demandes  
d'aménagement : Melissa Jort-Conway

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

### Emplacement

1309, avenue Carling

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage visant à réaménager l'emplacement en y construisant des tours polyvalentes et un parc de stationnement en surface et souterrain. Les travaux se réaliseront par étapes et entraîneront la démolition du centre commercial existant.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds visé est situé dans l'angle nord-ouest de l'intersection de l'avenue Carling et du chemin Merivale. Sa superficie est d'environ 3,69 ha (36 896 mètres carrés).

L'emplacement visé est occupé par un centre commercial de plain-pied; l'extrémité est du bâtiment comprend un deuxième étage occupé par des bureaux. Un restaurant autonome se trouve dans l'angle sud-est de l'emplacement. Au nord de l'emplacement sont situés l'autoroute 417 et la promenade Island Park, et au-delà de l'autoroute le quartier Hampton Park. À l'est se trouvent une station électrique d'Ottawa Hydro et un parc de stationnement de l'Hôpital Royal d'Ottawa. Au sud sont situés un hôtel (Best Western) et son parc de stationnement, un mélange de bâtiments de moyenne hauteur abritant des commerces et des magasins de détail et un immeuble d'appartements de 21 étages. À l'ouest sont situés un immeuble à bureaux de 6 étages et le croisement de l'avenue Carling et de l'autoroute 417.

### Détails de la modification au Plan officiel

Une modification au Plan officiel est proposée en vue d'englober un secteur à l'étude délimité par l'autoroute 417 au nord, le chemin Merivale à l'est, l'avenue Carling au sud et la bretelle d'accès à l'autoroute 417 à l'ouest. Le

secteur à l'étude comprend les 1309 et 1335, avenue Carling. Le requérant a également défini un secteur d'influence qui s'étend de l'autre côté de la rue aux propriétés donnant sur l'avenue Carling et qui, par ailleurs, est délimité par le chemin Merivale à l'est, un secteur résidentiel à profil bas au sud et l'avenue Kirkwood à l'ouest. Le secteur à l'étude et le secteur d'influence sont illustrés dans le *Plan de localisation de la modification au Plan officiel* joint.

Le secteur à l'étude et le secteur d'influence sont actuellement désignés Artère principale dans l'Annexe B du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Pour donner suite à la proposition de modification au Plan officiel, le requérant entreprendra un processus de planification secondaire, lequel abordera des questions telles que la vision, la conception, les utilisations du sol, les hauteurs de bâtiment, la densité, la connectivité et autres sujets connexes. Le résultat de cet exercice sera une brève modification aux politiques du Plan officiel relatives au secteur à l'étude.

## Détails de la modification au Règlement de zonage

Une modification au Règlement de zonage est également proposée pour le 1309, avenue Carling; voir le *Plan de localisation de la modification au Règlement de zonage* joint. Le bien-fonds situé à cette adresse est actuellement désigné Zone d'artère principale et assujéti aux dispositions du Règlement modificateur 2015-45, un règlement qui met en œuvre les politiques relatives aux artères principales du Plan officiel. La demande de modification au Règlement de zonage propose des dispositions propres à l'emplacement qui réviseraient des dispositions de l'actuelle Zone d'artère principale, en permettant notamment (1) une hauteur maximale de bâtiment de 76 mètres (22 étages) dans le cas de bâtiments donnant sur l'avenue Carling; (2) une hauteur maximale de bâtiment de 120 mètres (36 étages) dans le cas de bâtiments contigus à l'autoroute 417 et (3) et un taux minimal mixte de places de stationnement commerciales et pour visiteurs. D'additionnelles modifications aux dispositions de la zone pourraient être demandées sous réserve des commentaires reçus à la suite de la présente diffusion aux agences techniques.

La propriété en question serait réaménagée en trois phases; la construction pourrait prendre de cinq à 20 ans. Dans la première phase il est proposé d'enlever le restaurant autonome situé dans l'angle sud-est de l'emplacement et de construire un nouveau bâtiment polyvalent d'ici 5 ans. Dans la deuxième phase il est proposé d'enlever environ 4 026 mètres carrés du centre commercial actuel à l'angle sud-ouest de l'emplacement et de construire un bâtiment polyvalent d'ici 5 à 10 ans. La troisième et ultime phase comprendra l'enlèvement de qui restera du centre commercial, environ 12 306 mètres carrés, et son remplacement par trois tours polyvalentes d'ici 15 à 20 ans. Au total, les trois phases produiront environ 8 230 mètres carrés de locaux commerciaux, 1 146 unités d'habitation locatives, 487 places de stationnement en surface et souterraines pour les résidents et 111 places de stationnement en surface. Une aire centrale d'agrément/parc sera fournie graduellement au fil des phases d'aménagement pour atteindre environ 3 950 mètres carrés à la fin du processus.

## Demandses 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 4 mai 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 ou que la modification proposée au Plan officiel ne soit adoptée, 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 ou que la modification proposée au Plan officiel ne soit adoptée, 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.

Si vous souhaitez être avisé de l'adoption des modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage qui sont proposées, ou du retrait de modifier le Plan officiel et le Règlement de zonage, vous devez en faire la demande par écrit (c'est-à-dire vous devez retourner la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville.

## 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 les numéros de dossier D01-01-15-0021 ou D02-02-15-0093 dans la ligne d'objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
3. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.




**S'il vous plaît fournir tout commentaire au soussigné par 9 mars 2016.**

**Melissa Jort-Conway**, urbaniste responsable des demandes d'aménagement  
Urbanisme et Gestion de la croissance, Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16187  
Télécopieur : 613-580-2576  
[melissa.jort-conway@ottawa.ca](mailto:melissa.jort-conway@ottawa.ca)

## Official Plan Amendment Location Map /

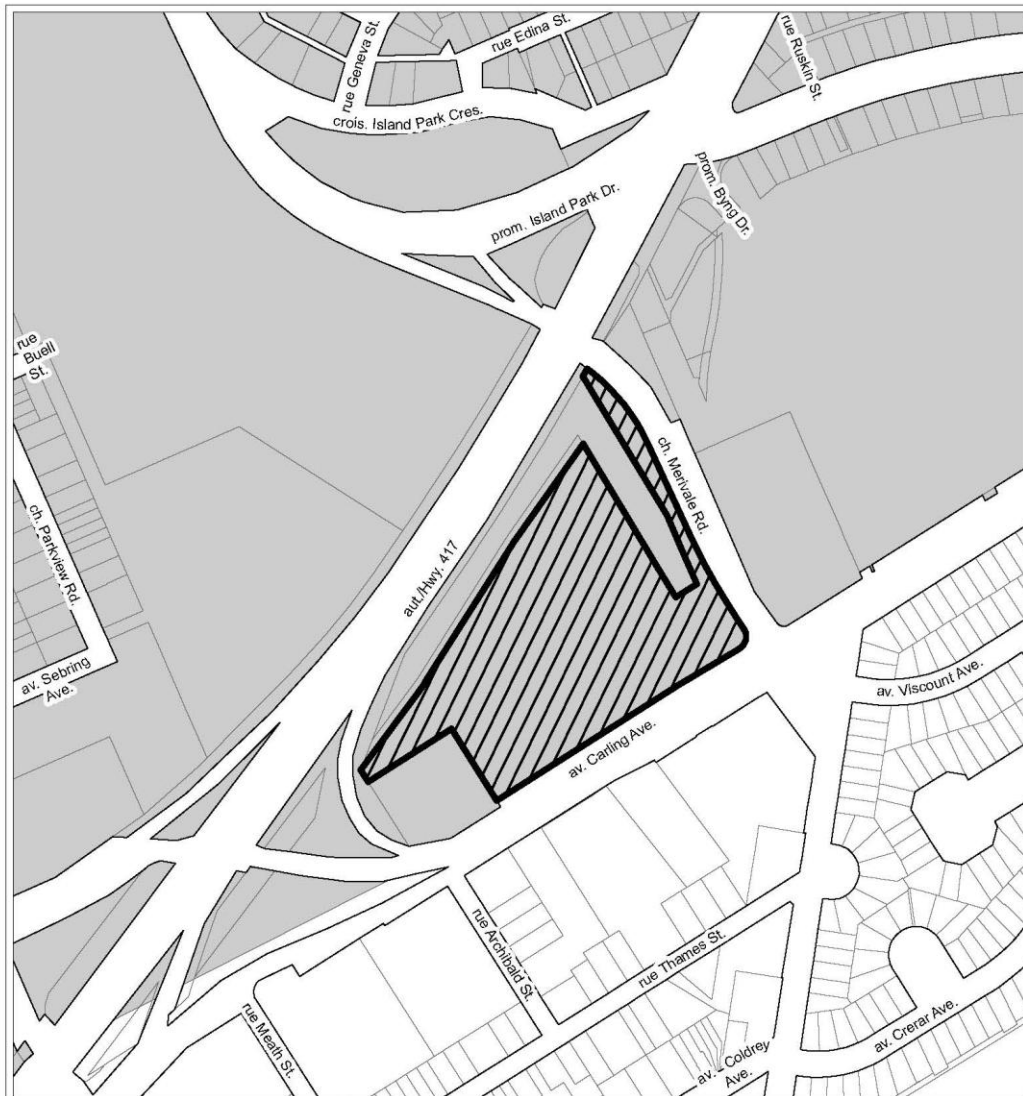
## Modification au Plan officiel - Plan de localisation



-  1309 avenue Carling Avenue
-  Study Area / Zone d'étude
-  Area of Influence / zone d'intérêt



## Zoning By-law Amendment Location Map / Modification au Règlement de zonage – Plan de localisation



<b>PLANNING AND GROWTH URBANISME MANAGEMENT ET GESTION DE LA CROISSANCE</b>		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>
D02-02-15-0093	16-0126-D	
I:\CO\2016\Zoning\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>		<b>1309 ave. Carling Ave</b>
<small>©Les données de parcelles appartient 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>		Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)
REVISION / RÉVISION - 2016 / 02 / 02		



## Street-level View / Vue au niveau de la rue

