

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 2527217 Ontario Inc.

File N°: D02-02-19-0126

Applicant: Yue Cao

Comments due date: November 27, 2019

Applicant Address: 88 Spadina Ave, Ottawa

Development Review Planner: Simon M. Deiaco,
MCIP, RPP

Applicant E-mail:
info@surfacedevelopments.com

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-233-4210

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

1655 Carling Avenue.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to amend the current AM10H(20) zoning to allow for the proposed 22-storey, 260-unit mixed use apartment building containing a 6-storey podium, commercial space at-grade, 284 automobile parking spaces, and 134 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject site is located in the Westboro neighbourhood, northwest of the intersection of Carling Avenue and Churchill Avenue North. The Carlingwood West neighbourhood is located on the other side of Carling Avenue.

The subject property has 88.5 metres of lot frontage on Carling Avenue and a depth of 39.46 metres, with a total lot area of 3,492 square metres. The property is bound by commercial and high-rise office to the south, commercial uses to the east and west, and low-rise residential uses to the north. The low-rise residential uses include single-detached dwellings, semi-detached dwellings, and three- to four-storey low-rise apartment dwellings.

The applicant is proposing to construct a 22-storey, 260-unit high-rise apartment building that includes floor terraces on the 2nd, 7th, and 20th storeys, approximately 795.3 square metres of at-grade commercial space, an underground parking garage, and a surface parking lot. The underground parking garage will be accessed using a rear drive aisle that connects to Carling Avenue, and will include 243 residential tenant spaces and 17 visitor spaces. The surface parking lot will accommodate for 16 commercial spaces and an additional 8 visitor spaces. The proposed development also includes 134 bicycle parking spaces.

The subject site is currently zoned as Arterial Mainstreet – Subzone 10, Maximum Height 20 (AM10H(20)), which permits a broad range of uses including retail, service commercial, offices, residential and institutional uses in mixed-use buildings. The proposed high-rise apartment dwelling is not a permitted uses in the Arterial Mainstreet zone. The applicant is seeking relief from the following zoning provisions to accommodate for the following items:

- 1) Addition of “apartment dwelling, high-rise” to the list of permitted uses.
- 2) A maximum building height of 67.5-metres where only upto 20-metres is permitted.
- 3) A minimum rear yard setback of 5.5-metres instead of the required 7.5-metres.
- 4) A 0-metre wide landscape buffer for a parking lot not abutting a street instead of the required 1.5-metres.

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 January 23, 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.

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. D02-02-19-0126 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 on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.

4. Should you have any questions, please contact me.

Simon M. Deiaco, 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. 15641
Fax: 613-560-6006
Simon.Deiaco@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage, résumé de la proposition

Propriétaire : 2527217 Ontario Inc.

N° de dossier : D02-02-19-0126

Requérant : Yue Cao

Date limite des commentaires : 27 novembre 2019

Adresse du requérant : 88, avenue Spadina,
Ottawa

Urbaniste : Simon M. Deiacco, MCIP, RPP

Courriel du requérant :
info@surfacedevelopments.com

Quartier : 15 - Kitchissippi

N° de tél. du requérant : 613-233-4210

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement

1655, avenue Carling

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant la désignation AM10H(20) actuelle, et qui permettrait la construction d'un immeuble résidentiel polyvalent de 22 étages et abritant 260 logements. Construit sur un socle de six étages, il serait occupé par un espace commercial au rez-de-chaussée. Au total, 284 places de stationnement pour véhicules et 134 places de stationnement pour vélos seraient aménagées.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé dans le quartier Westboro, au nord-ouest de l'intersection des avenues Carling et Churchill Nord. Le quartier Carlingwood Ouest s'étend de l'autre côté de l'avenue Carling.

Cette propriété couvrant une superficie totale de 3 492 mètres carrés présente une façade de 88,5 mètres sur l'avenue Carling, pour une profondeur de 39,46 mètres. Elle est ceinturée par des commerces et des tours de bureaux au sud, des commerces à l'est et à l'ouest, et des habitations de faible hauteur au nord, parmi lesquelles on compte des habitations isolées, des habitations jumelées ainsi que des immeubles résidentiels de trois ou quatre étages.

Le requérant souhaite construire une tour d'habitation de 22 étages et abritant 260 logements, avec des terrasses aux 2^e, 7^e et 20^e étages. L'immeuble contiendrait un espace commercial d'environ 795,3 mètres carrés au rez-de-chaussée. Un garage de stationnement souterrain et une aire de stationnement de surface sont également prévus. Le garage souterrain sera accessible par une allée arrière qui reliera l'avenue Carling. Il contiendra 243 places de stationnement pour les occupants et 17 places réservées aux visiteurs. L'aire de stationnement de surface contiendra 16 places destinées à l'activité commerciale et huit places pour les visiteurs. L'aménagement proposé prévoit en outre 134 places de stationnement pour vélos.

La désignation actuelle de l'emplacement visé est Zone d'artère principale, sous-zone 10, hauteur maximale de 20 mètres (AM10H(20)), un zonage qui permet toute une gamme d'utilisations, comme les commerces de détail, les services commerciaux, les bureaux, les résidences et les institutions occupant des immeubles polyvalents. La tour d'habitation proposée n'est pas une utilisation autorisée dans une zone d'artère principale. Le requérant souhaite donc obtenir des dispenses à l'égard des dispositions de zonage suivantes :

- 1) Ajout de « immeuble d'habitation de grande hauteur » à la liste des utilisations autorisées.
- 2) Hauteur de bâtiment maximale de 67,5 mètres, au lieu des 20 mètres autorisés au maximum.
- 3) Retrait minimal de cour arrière de 5,5 mètres, au lieu des 7,5 mètres requis.
- 4) Zone tampon paysagée large de 0 mètre pour une aire de stationnement non contiguë à une rue, au lieu du 1,5 mètre requis.

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 23 janvier 2020.

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 l'approbation ne soit accordée, 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 que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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 de l'aménagement proposé 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

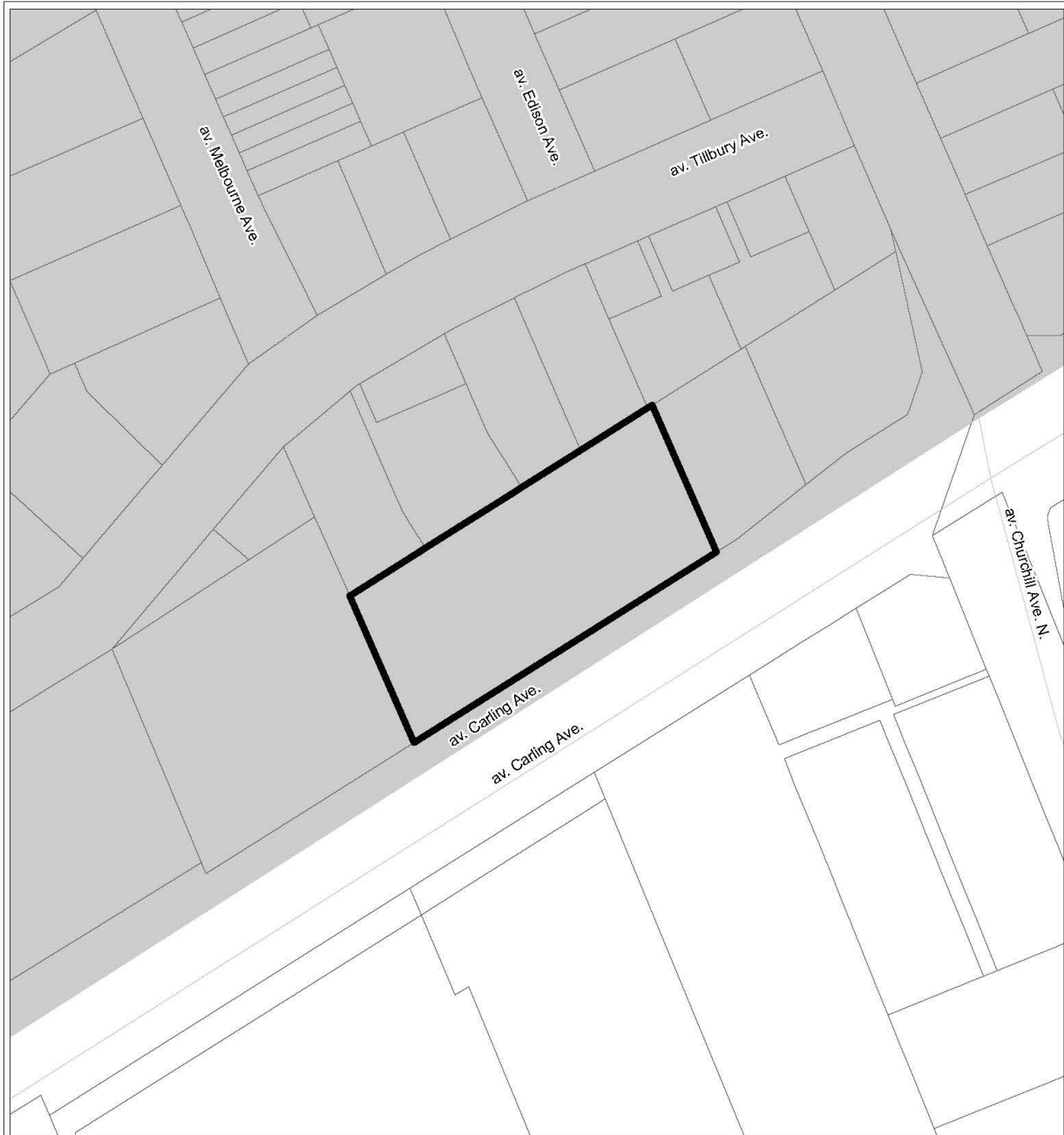
Restez informé et participez

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 D02-02-19-0126 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 concernant la demande, 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.

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
Tél. : 613-580-2424, poste 27889
Télécopieur : 613-560-6006
Steve.Gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-19-0126	19-1204-B	1655 av. Carling Ave.	
I:\CO\2019\Zoning\Carling_1655		Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
<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 Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>		<small>NOT TO SCALE</small>	
REVISION / RÉVISION - 2019 / 10 / 24			