



## Major Zoning By-law Amendment Application Summary

---

**File Number:** D02-02-20-0034  
**Applicant:** Jakub Ulak  
**Email:** [jakub@surfacedevelopments.com](mailto:jakub@surfacedevelopments.com)  
**Phone:** 613-255-5507  
**Owner:** Scott Street Developments Inc.

**Date:** June 9, 2020  
**Comments due date:** July 7, 2020  
**Planner:** Jean-Charles Renaud  
**Ward:** Ward 15 Kitchissippi  
**Councillor:** Jeff Leiper

---

### Site Location

2046 and 2050 Scott Street and 295, 299 and 301 Ashton Avenue.

### Applicant's Proposal

A Zoning By-law Amendment application to permit a 30-storey mixed-use high-rise apartment building with a commercial component on the ground floor and 353 dwelling units. An underground parking garage is proposed, which would accommodate 204 vehicular parking spaces and 292 bicycle parking spaces.

### Proposal Details

The proposed development is located within the Westboro neighbourhood on two properties on Scott Street, being 2046 and 2050 Scott Street, as well as three properties on Ashton Avenue, being 301, 299, and 295 Ashton Avenue. The subject site is located between Winona Avenue and Athlone Avenue.

The subject lands have approximately 36 metres of frontage along Scott Street and an area of approximately 2,513 square metres. The properties are currently occupied by two one-storey commercial buildings, a single-family dwelling, a duplex dwelling and a low-rise apartment dwelling, which are all proposed to be demolished.

To the north of the property is the Westboro Transit Station, Transitway, as well as the Westboro Beach neighbourhood further north. The Granite Curling Club is located immediately to the east of the site, as well as low-rise commercial businesses further east, and mid-rise residential building is located to the west. Immediately south of the subject property is a pocket of low-rise residential dwellings, as well as Richmond Road, a mostly commercial corridor, further south.

The proposal seeks to introduce a 30-storey mixed-use high-rise apartment building to the site. The building will contain a commercial component at grade and a total of 353 dwelling units in a mix of unit types. The building's design includes a point tower above a six-storey podium. The podium is oriented north-south and extends to Ashton Avenue where it steps down to a three-storey expression. The ground floor grants access to both the commercial and residential components of the building from Scott Street, and active entrances are proposed along the Ashton Avenue frontage for those apartment

dwelling units at grade. An underground parking garage is proposed, which would accommodate 204 vehicular parking spaces and 292 bicycle parking spaces.

The applicant seeks to rezone the subject site from TM[103] (Traditional Mainstreet, Exception 103) and R4G (Residential Fourth Density, Subzone G) to TM[xxxx] in which a site-specific exception would permit the addition of an apartment dwelling, high-rise as a permitted use, a reduction in the front yard setback above 15 metres and an increased building height.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Roadway Modifications**

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 September 1, 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. D02-02-20-0034 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://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.

Jean-Charles Renaud  
Planner II  
Development Review, Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **July 7, 2020**

## Résumé de la proposition de modification majeure au Règlement de zonage

**N° de dossier :** D02-02-20-0034  
**Requérant :** Jakub Ulak  
**Courriel :** [jakub@surfacedevelopments.com](mailto:jakub@surfacedevelopments.com)  
**Téléphone :** 613-255-5507  
**Propriétaire :** Scott Street Developments Inc.

**Date:** 9 juin 2020  
**Date d'échéance :** 7 juillet 2020  
**Urbaniste :** Jean-Charles Renaud  
**Quartier :** 15 - Kitchissippi  
**Conseiller :** Jeff Leiper

### Emplacement

2046 et 2050, rue Scott et 295, 299 et 301, avenue Ashton

### Proposition du requérant

Une demande de modification au Règlement de zonage visant à permettre la construction d'une tour d'habitation polyvalente de 30 étages abritant une composante commerciale au rez-de-chaussée et 353 unités d'habitation. Un garage de stationnement souterrain de 204 places pour véhicules et 292 places pour vélos est proposé.

### Détails de la proposition

L'aménagement proposé est situé dans le quartier Westboro sur deux propriétés de la rue Scott, soit les 2046 et 2050, rue Scott, ainsi que sur trois propriétés de l'avenue Ashton, soit les 301, 299 et 295, avenue Ashton. L'emplacement visé est situé entre l'avenue Winona et l'avenue Athlone.

Les terrains en question ont une façade d'environ 36 mètres le long de la rue Scott et une superficie d'environ 2 513 mètres carrés. Les propriétés sont actuellement occupées par deux bâtiments commerciaux de plain-pied, une habitation unifamiliale, un duplex et un immeuble d'appartements de faible hauteur, qui sont tous proposés pour être démolis.

Au nord de la propriété se trouve la station de transit de Westboro, le Transitway, ainsi que le quartier de Westboro Beach plus au nord. Le club de curling Granite est situé immédiatement à l'est du site, ainsi que des entreprises commerciales de faible hauteur plus à l'est, et un immeuble résidentiel de moyenne hauteur à l'ouest. Immédiatement au sud de la propriété en question se trouve une grappe d'habitations résidentielles de faible hauteur, ainsi que le chemin Richmond, un corridor essentiellement commercial, plus au sud.

La proposition vise à aménager une tour d'habitation polyvalente de 30 étages à cet endroit. Le bâtiment abritera une composante commerciale au niveau du sol et un total

de 353 unités d'habitation de divers types. Selon le plan de conception, il s'agit d'un grand immeuble en hauteur (IGH) à l'allure élancée sur un socle de six étages. Le socle est orienté nord-sud et s'étend jusqu'à l'avenue Ashton où il ne compte plus de trois étages. Le rez-de-chaussée donne accès aux composantes commerciales et résidentielles du bâtiment depuis la rue Scott, et des entrées actives sont proposées le long de la façade de l'avenue Ashton pour les unités d'habitation aménagées au niveau du sol. Un garage de stationnement souterrain est proposé, qui pourrait compter 204 places de stationnement pour véhicules et 292 places de stationnement pour vélos.

Le requérant souhaite rezoner le site en question de TM[103] (Rue principale traditionnelle, exception 103) et R4G (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone G) à TM[xxxx] comportant une exception propre à l'emplacement qui permettrait l'ajout d'une tour d'habitation à titre d'utilisation permise, la réduction du retrait de la cour avant au-dessus de 15 mètres et l'augmentation de la hauteur de bâtiment.

### **Demandes connexes de planification**

S.O

### **Modifications à la chaussée**

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 1<sup>er</sup> septembre 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 avant 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.

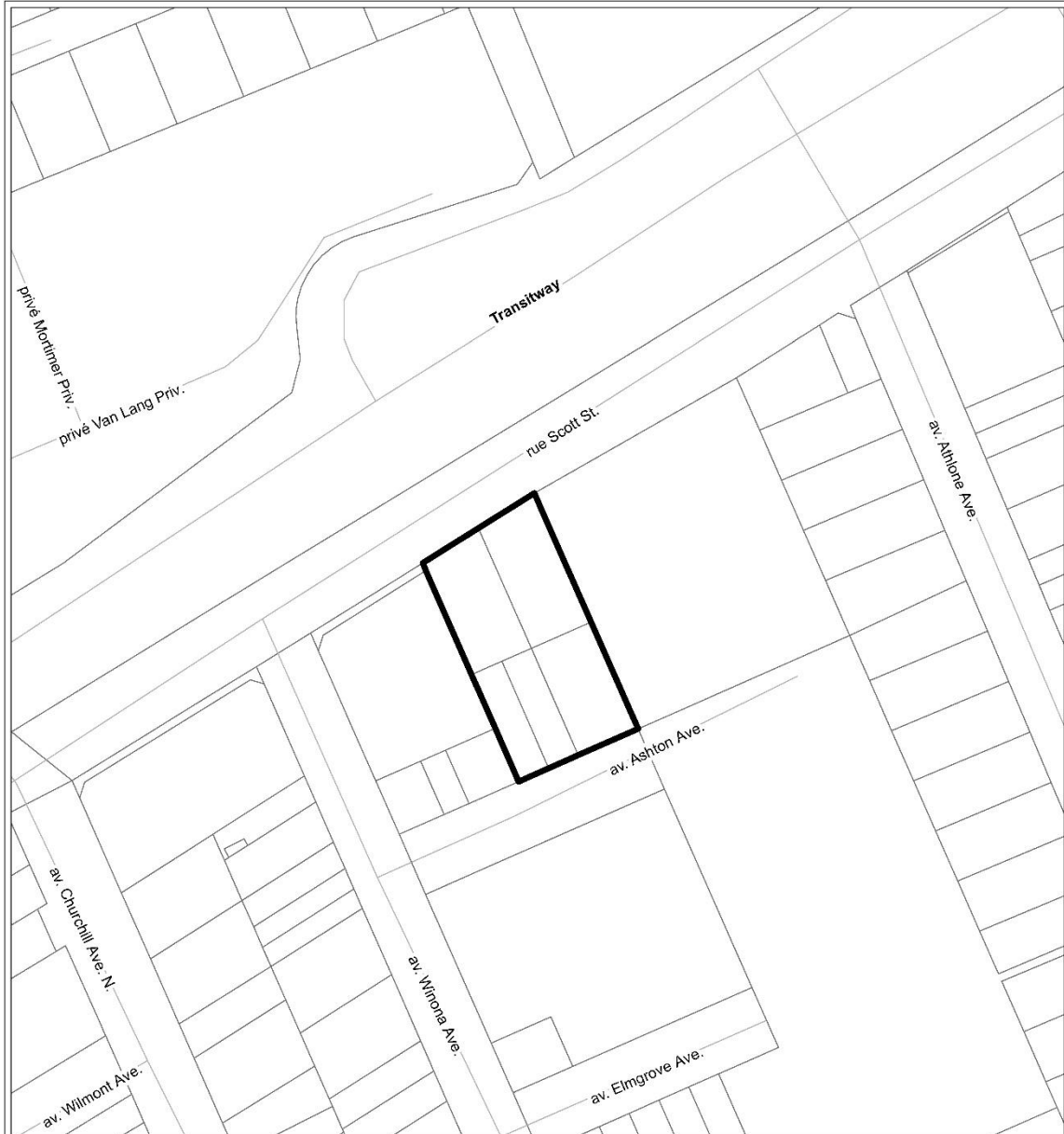
## **Restez informé et participez**




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 D02-02-20-0034 dans la ligne 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 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.

Jean-Charles Renaud  
Urbaniste II  
Examen des projets d'aménagement, Central  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **7 juillet 2020**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-20-0034	20-0423-B		<b>2046 and/et 2050 rue Scott St.                  295, 297 and/et 301 av. Ashton Ave.</b>
I:\CO\2020\Zoning\Scott_2046_2050			
©Parcel data is owned by Terranot 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 appartiennent à Terranot Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.			
REVISION / RÉVISION - 2020 / 06 / 05		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>NOT TO SCALE</small>