



## Major Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Complex (Manager approval, public consultation) Application Summary

---

<b>File Number:</b> D07-12-20-0048, D02-02-20-0033	<b>Date:</b> June 4, 2020
<b>Applicant:</b> Vincent Denomme, Claridge Homes	<b>Comments due date:</b> July 2, 2020
<b>Email:</b> <a href="mailto:vincent.denomme@claridgehomes.com">vincent.denomme@claridgehomes.com</a>	<b>Planner:</b> John Bernier
<b>Phone:</b> 613-233-6030, x247	<b>Ward:</b> Ward 15 Kitchissippi
<b>Owner:</b> Claridge Homes	<b>Councillor:</b> Jeff Leiper

---

### Site Location

1705 Carling Avenue

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control and Zoning By-law Amendment application to construct two buildings: a 22-storey residential high-rise building containing 194 dwelling units and a 9-storey retirement home containing 160 units. Both buildings will share an underground parking lot containing 234 parking spaces in addition to 19 surface parking spaces.

### Proposal Details

The property in question is located in the Westboro neighbourhood along the north side of Carling Avenue, between Cole Avenue South and Highland Avenue. The property is a through lot having frontage on Tillbury Avenue and Tillbury Avenue West. Historically, the site has been the location of the Rose Bowl Steakhouse and Webb's Motel.

The site has approximately 77 metres of frontage along Carling Avenue and a total of approximately 8,992 square metres in area. This section of Carling Avenue can be characterized by many types of commercial uses in a variety of formats and sizes including automobile dealerships, automobile service stations, gas bars, big box retail stores, offices, strip malls, retail and restaurants. Additionally, a small number of residential uses are dispersed along Carling Avenue as mostly low-rise typology. The area north of Carling Avenue and the subject lands is a low-rise residential neighbourhood known as Highland Park. South of the subject lands between Carling Avenue and the Queensway are a number of commercial, office, retail, light industrial and institutional uses.

The proposal seeks to demolish all buildings on site and to construct two buildings: a 22-storey residential high-rise building containing 194 dwelling units and a 9-storey retirement home containing 160 units. Both buildings will share an underground parking lot containing 234 parking spaces in addition to 19 surface parking spaces.

The applicant seeks to rezone the subject site from R1O (Residential First Density, Subzone O) and AM10 (Arterial Mainstreet, Subzone 10) to AM10[xxxx] in which a site-specific exception will permit the addition of an apartment dwelling, high-rise permitted use, reduced side yard setbacks, increased building heights, and relief from provisions requiring active entrances along Carling Avenue.

### **Related Planning Applications**

A previous application for Site Plan Control was approved in 2018 (D07-12-18-0062) to permit the development of a nine-storey mixed use building containing a residential care facility on the first six storeys in addition to 68 residential dwelling units in the three floors above. However, the Site Plan Agreement was not completed and the lands were sold to Claridge Homes who have decided to alter the plans and propose a new development.

### **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 August 31, 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. D07-12-20-0048, D02-02-20-0033 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.

John Bernier  
Planner  
Development Review, Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 21576  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **July 2, 2020**



**Demande de modification majeure au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation, demande complexe (approbation du gestionnaire, consultation publique)**

**N<sup>os</sup> de dossier :** D07-12-20-0048 et D02-02-20-0033

**Date :** 4 juin 2020

**Requérant :** Vincent Denomme, Claridge Homes

**Date limite des commentaires :** 2 juillet 2020

**Courriel :** [vincent.denomme@claridgehomes.com](mailto:vincent.denomme@claridgehomes.com)

**Urbaniste :** John Bernier

**Téléphone :** 613-233-6030, poste 247

**Quartier :** 15 - Kitchissippi

**Propriétaire :** Claridge Homes

**Conseiller :** Jeff Leiper

**Emplacement**

1705, avenue Carling

**Proposition du requérant**

Demande d'approbation du plan d'implantation et de modification du Règlement de zonage visant la construction d'un immeuble résidentiel de 22 étages contenant 194 logements et d'une résidence pour personnes âgées de neuf étages contenant 160 logements. Ces deux immeubles partageront un stationnement souterrain de 234 places, en plus des 19 places de stationnement de surface.

**Détails de la proposition**

La propriété visée se trouve dans le quartier Westboro, du côté nord de l'avenue Carling, entre les avenues Cole Sud et Highland. Il s'agit d'un lot traversant présentant des façades sur l'avenue Tillbury et sur l'avenue Tillbury Ouest. Cet emplacement était auparavant occupé par le restaurant Rose Bowl Steakhouse et le motel Webb's.

L'emplacement présente une façade d'environ 77 mètres sur l'avenue Carling et couvre une superficie totale d'environ 8 992 mètres carrés. Ce tronçon de l'avenue Carling se distingue par ses nombreux types d'utilisations commerciales de formats et d'échelles variés, comme des concessionnaires automobiles, des stations-service, des postes d'essence, des magasins à grande surface, des bureaux, des centres commerciaux linéaires, des commerces de détail et des restaurants. On retrouve en outre quelques résidences, essentiellement de faible hauteur, dispersées le long de l'avenue Carling. Le secteur au nord de l'avenue Carling, où se trouve l'emplacement visé, est un quartier résidentiel de profil peu élevé du nom de Highland Park. Au sud de l'emplacement, entre l'avenue Carling et le Queensway, on retrouve un certain nombre d'utilisations commerciales, de bureaux, de vente au détail, d'industrie légère et institutionnelles.

La proposition a pour objet de permettre la démolition de tous les bâtiments sur place et la construction de deux immeubles : un immeuble résidentiel de 22 étages (grande hauteur) contenant 194 logements et une résidence pour personnes âgées de neuf étages contenant 160 logements. Ces deux immeubles partageront une aire de stationnement souterraine de 234 places, auxquelles s'ajouteront 19 places de stationnement de surface.

Le requérant souhaite faire passer la désignation de l'emplacement de R1O (Zone résidentielle de densité 1, sous-zone O) et AM10 (Zone d'artère principale, sous-zone 10) à AM10[xxxx], zonage en vertu duquel une exception propre à l'emplacement permettra l'ajout d'une utilisation d'immeuble résidentiel de grande hauteur, une réduction des retraits de cour latérale, une augmentation de la hauteur de bâtiment et une dispense des dispositions exigeant des entrées actives sur l'avenue Carling.

### **Demandes connexes de planification**

Une demande antérieure de réglementation du plan d'implantation a été approuvée en 2018 (D07-12-18-0062) en vue de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de neuf étages, qui aurait abrité un établissement de soins pour bénéficiaires internes aux six premiers étages et 68 logements aux trois étages supérieurs. Toutefois, l'entente de plan d'implantation n'a pas été conclue et le terrain a été vendu à Claridge Homes, qui a décidé de modifier les plans et de proposer un nouvel aménagement.

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

### **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le Comité d'urbanisme de la Ville se penchera sur la demande, est fixée au 31 août 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.

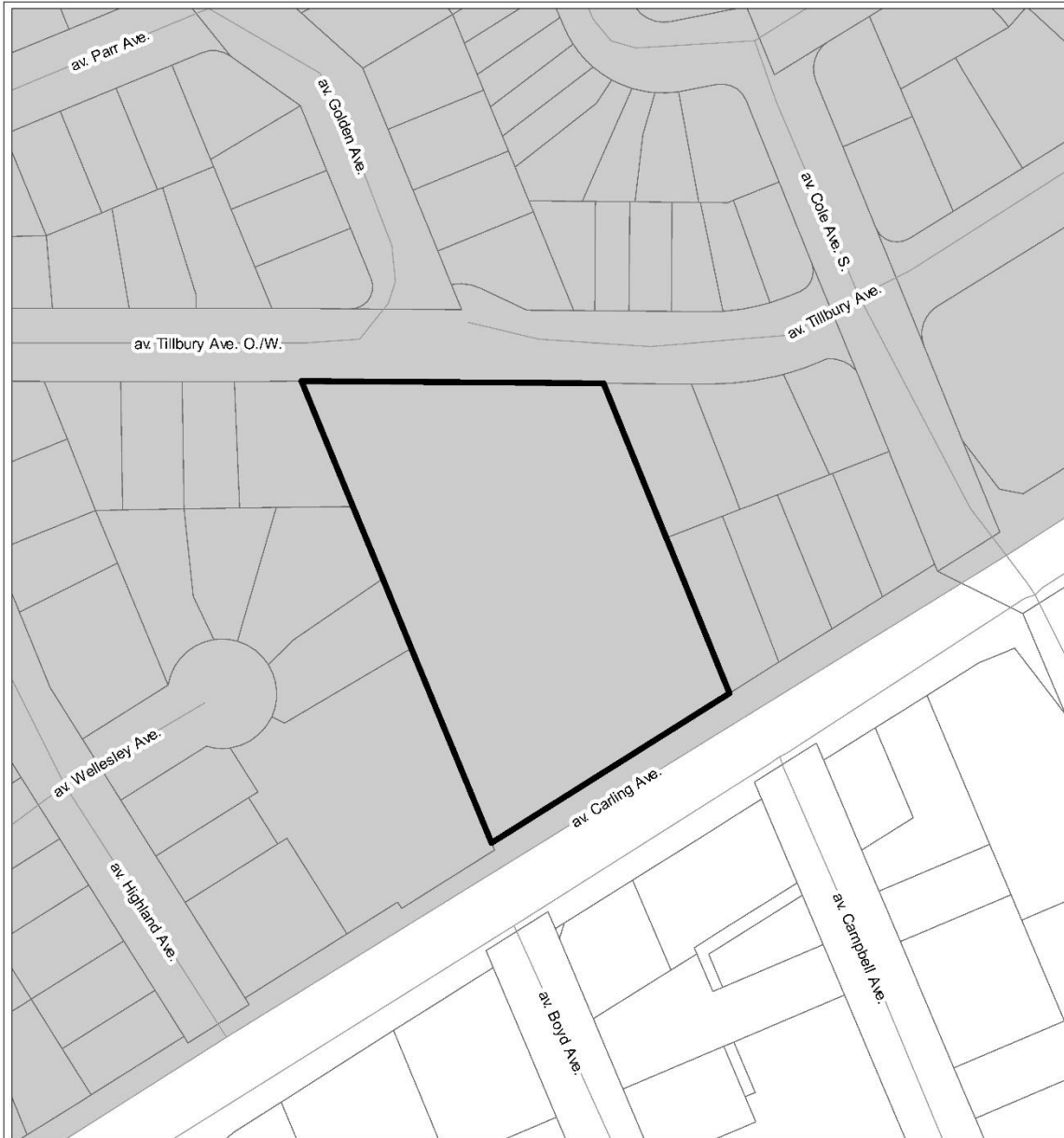
## **Restez informé et participez**

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 les nos de dossier D07-12-20-0048 et D02-02-20-0033 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.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Jean-Charles Renaud  
Urbaniste II  
Examen des demandes 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 **2 juillet 2020**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-20-0033 D07-12-20-0048	20-0416-L		
I:\CO\2020\Site\Carling_1705			
©Parcel data is owned by Teranel 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 Teranel 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 / 05 / 25		<div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="border: 2px solid black; width: 40px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> <span><b>1705 av. Carling Ave.</b></span> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <span><b>Mature Neighbourhoods Overlay (section 139)</b> Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)</span> </div>	