

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0070

Date: December 11, 2024

Applicant: Fotenn c/o Tamara Nahal

Comments due date: January 8, 2025

Applicant E-mail: nahal@fotenn.com

Planner: Samantha Gatchene

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x234

Ward: 16 - River

Owner: Kincar Community Children's Inc.

Ward Councillor: Riley Brockington

---

### Site Location

16 Anna Avenue and 1160 Carling Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to enable the existing detached dwelling to be converted into a 62 square metre day care and to consider the properties as one lot for zoning purposes.

### Proposal Details

The site is located at the southwest corner of Anna Avenue and Carling Avenue. The site has an approximate area of 1,070 square metres, 42 metres of frontage along Anna Avenue and 25 metres of frontage along Carling Avenue. The site is occupied by an existing 159 square metre day care operated by The Children's Place and a vacant detached dwelling that is currently used for storage. There is a surface parking area along Anna Avenue containing 6 parking spaces, with vehicle access provided along the length of the Anna Avenue frontage.

The surrounding properties consist of institutional, residential and commercial uses. North of the site across Carling Avenue is a mental health hospital and long term care home. East of the site across Anna Avenue is a day care also operated by The Children's Place and a used car dealership. To the south is the Carlington residential neighbourhood which is characterized by detached and semi-detached dwellings. West of the site is a restaurant and detached dwellings fronting Carling Avenue.

The site is comprised of two (2) properties: 16 Anna Avenue and 1160 Carling Avenue, each with their own zoning. The property at 16 Anna Avenue is currently zoned Residential First Density Zone, Subzone O (R1O), which restricts development to detached dwellings. The R1O Zone permits home-based day cares, which are required to be operated within a residence; day care is not permitted as a standalone use. The property at 1160 Carling Avenue is zoned Arterial Mainstreet Zone, Subzone 10, Urban Exception 2196, Maximum Height 11 metres (AM10 [2196] H(11)), which permits a range of commercial, residential and institutional uses. Urban Exception 2196 prohibits certain commercial uses including bar, theatre and nightclub, among others.

The proposed Zoning By-law Amendment application is to enable the existing detached dwelling to be converted into a 62 square metre day care and to consider the two properties as one lot for zoning purposes. It is proposed that the full site be rezoned to an Arterial Mainstreet (AM) subzone to regularize the parking, provide consistency to two (2) adjacent sites and create a new site-specific exception that will permit the Owner to operate their day care business within the existing buildings. The proposed AM subzone also seeks to provide a set of underlying provisions that would apply in the future if the existing buildings are demolished as part of a larger redevelopment scenario.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is February 5, 2025.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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 Ontario Land 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-24-0070 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
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.



**Samantha Gatchene**, Development Review Planner  
Planning, Development, and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 25478  
Samantha.Gatchene@ottawa.ca

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0070

Date : 11 décembre 2024

Requérant : Fotenn c/o Tamara Nahal

Date limite des commentaires : 8 janvier 2025

Courriel du requérant : nahal@fotenn.com

Urbaniste : Samantha Gatchene

N° de tél. du requérant : 613-730-5709 x234

Quartier : 16 - Rivière

Propriétaire : Kincar Community Children's Inc.

Conseiller : Riley Brockington

---

### Emplacement

16, avenue Anna et 1160, avenue Carling

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la transformation de l'habitation isolée existante en centre de jour de 62 mètres carrés et de considérer ces propriétés comme constituant un seul lot aux fins de zonage.

### Détails de la proposition

Situé à l'angle sud-ouest des avenues Anna et Carling, l'emplacement couvre une superficie d'environ 1 070 mètres carrés et présente des façades de 42 mètres sur l'avenue Anna et de 25 mètres sur l'avenue Carling. Il est occupé par un centre de jour d'une superficie de 159 mètres carrés, exploité par The Children's Place, et par une habitation isolée inoccupée servant actuellement à l'entreposage. Une aire de stationnement de surface longeant l'avenue Anna, d'une capacité de six véhicules, est accessible sur toute la longueur de la façade de l'avenue Anna.

Aux alentours, on retrouve des utilisations institutionnelles, résidentielles et commerciales. Un hôpital psychiatrique et un foyer de soins de longue durée s'élèvent au nord de l'emplacement, de l'autre côté de l'avenue Carling. À l'est, de l'autre côté de l'avenue Anna, on retrouve un autre centre de jour également exploité par The Children's Place ainsi qu'un concessionnaire de voitures d'occasion. Le secteur résidentiel Carlington, caractérisé par la présence d'habitations isolées et jumelées, s'étend au sud. À l'ouest de l'emplacement, on retrouve un restaurant et des habitations isolées donnant sur l'avenue Carling.

L'emplacement visé est constitué de deux (2) propriétés : le 16, avenue Anna et le 1160, avenue Carling, disposant chacune de leur propre zonage. Le 16, avenue Anna est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 1, sous-zone O (R1O), une désignation qui limite les aménagements aux habitations isolées. Le zonage R1O permet la présence de garderies à domicile, qui doivent être exploitées dans une résidence; les centres de jour autonomes ne sont pas autorisés. Le 1160, avenue Carling est désigné Zone d'artère principale, sous-zone 10, exception urbaine 2196, hauteur

maximale de 11 mètres (AM10 [2196] H(11)), un zonage qui permet toute une gamme d'utilisations commerciales, résidentielles et institutionnelles. L'exception urbaine 2196 interdit certaines utilisations commerciales, comme les bars, les théâtres et les boîtes de nuit entre autres.

La modification du Règlement de zonage proposée a pour objet de permettre la transformation de l'habitation isolée existante en centre de jour de 62 mètres carrés et de considérer ces propriétés comme constituant un seul lot aux fins de zonage. Il est proposé d'attribuer à tout l'emplacement une désignation de Zone d'artère principale (AM) assortie d'une sous-zone afin de régulariser la présence d'une aire de stationnement, de permettre une cohérence par rapport à deux (2) emplacements adjacents et de créer une nouvelle exception propre à l'emplacement permettant au propriétaire d'exploiter son centre de jour dans les bâtiments existants. La sous-zone proposée à la désignation AM permettrait d'ajouter certaines dispositions sous-jacentes s'appliquant dans l'éventualité où les bâtiments existants seraient démolis dans le cadre d'un projet de réaménagement plus global.

## **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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 5 février 2025.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-24-0070 dans la ligne objet.

- a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
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.

**Evode Rwagasore**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16483  
[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0070	24-1362-D		<b>16 av. Anna Avenue</b> <b>1160 av. Carling Avenue</b>
I:\COV2024\ZKPVAnna_16_Carling_1160			
<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>			Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc.                  et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit                  sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 11 / 27			