

Zoning By-law Amendment & Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Claridge Homes (Bromley) Inc.
Applicant: Claridge Homes (Bromley) Inc.
Applicant Address: 210 Gladstone Avenue
Ottawa, ON K2P 0Y6
Applicant E-mail:
vincent.denomme@claridgehomes.com
Applicant Phone Number: 613-233-6030

File N°: D02-02-20-0030 & D07-12-20-0044
Comments due date: May 29, 2020
Development Review Planner: Laurel McCreight
Ward: 7 – Bay
Ward Councillor: Theresa Kavanagh

Site Location

1995 Carling Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Zoning By-Law Amendment and Site Plan Control to permit the construction of a 27-storey apartment dwelling, with 210 residential units.

Proposal Details

The subject property is located on the north side of Carling Avenue, east of Bromley Road and is approximately 1,461.2 square metres in size. Currently, the site is occupied by two low-rise dwellings.

To the north of the property is a loading and servicing access to the Bromley Square apartment building located to the west of the subject property. Further north is an area characterized predominantly of low-rise dwellings in the Laurentian neighbourhood. South of Carling Avenue several single detached dwellings face the subject property. The Glabar Park community is also located to the south of Carling Avenue, which is comprised mainly of single detached dwellings. Other multiple-attached dwelling types and apartments are also found along Carling Avenue.

East of the property are several three-storey apartment buildings along Carling Avenue with semi-detached dwellings located to the rear backing onto Bromley Road. Directly to the west is the Bromley Square building which is a total of 26-stories (two-storey above ground parking garage, one floor of office units and 23 residential units). Further west are mid to high-rise residential uses and the Carlingwood Shopping Centre.

Site Plan Control

The application proposes a 27-storey residential building consisting of approximately 210 units with six levels of underground parking (170 vehicle and 150 bicycle parking spaces). All vehicular and bicycle access is proposed from Bromley Road. Outdoor amenity space is provided next to the building entrance facing Carling Avenue, as well as in an interior yard.

Zoning By-law Amendment

The subject site is currently zoned Arterial Mainstreet, Subzone 10 (AM10) and the intent of this zone is to accommodate a broad range of uses including retail, service commercial, offices, residential and institutional uses in mixed-use buildings. The AM10 zone permits a maximum height of 30 metres, but in no case greater than nine storeys, unless shown on the zoning map.

The proposed zoning amendment seeks to:

- A reduction in the minimum frontage to 35% along Carling Avenue (50% within 4.5 m of front lot line is required);
- A reduction in the interior side yard setback to 2.5 metres (3 metre within 20 metres of front lot line; otherwise 7.5 metres is required);
- A reduction of the rear yard setback to 1.2 metres (3 metres within 20 metres of front lot line; otherwise 7.5 metres to 1.2 metres is required);
- An increase to the maximum building height to 86.8 metres (30 metres is the maximum); and
- A reduction in tower separation to 8 metres for the interior side yard setback and 3 metres for the rear yard setback (10 metre setback from interior side and rear lot lines for portion of building above 9 storeys is required).

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 July 9, 2020.

A decision regarding the Site Plan Control application will be made once the Zoning By-Law Amendment application has been considered by the City’s Planning Committee and Council.

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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File Nos. D02-02-20-0030 & D07-12-20-0044 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.

Laurel McCreight, 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. 16587
laurel.mccreight@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Claridge Homes (Bromley) Inc.

N^{os} de dossier : D02-02-20-0030 et D07-12-20-0044

Requérant : Claridge Homes (Bromley) Inc.

Date limite des commentaires : 29 mai 2020

Adresse du requérant : 210, avenue Gladstone
Ottawa (Ontario) K2P 0Y6

Urbaniste : Laurel McCreight

Courriel du requérant :

vincent.denomme@claridgehomes.com

Quartier : 7 – Baie

Conseillère du quartier : Theresa Kavanagh

N^o de tél. du requérant : 613-233-6030

Emplacement

1995, avenue Carling

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble résidentiel de 27 étages et abritant 210 logements.

Détails de la proposition

La propriété visée, située du côté nord de l'avenue Carling, à l'est du chemin Bromley, couvre une superficie d'environ 1 461,2 mètres carrés. Elle est actuellement occupée par deux immeubles résidentiels de faible hauteur.

Au nord de cette propriété, on retrouve une aire de chargement et un accès aux services de viabilisation de l'immeuble résidentiel Bromley Square, qui se trouve à l'ouest de la propriété visée. Une zone occupée essentiellement par des immeubles résidentiels de faible hauteur se trouve plus au nord, dans le quartier Laurentian. Au sud de l'avenue Carling, plusieurs habitations isolées donnent sur la propriété visée. La collectivité de Glabar Park, également située au sud de l'avenue Carling, est essentiellement constituée d'habitations isolées. D'autres types d'habitations multifamiliales et d'immeubles résidentiels longent également l'avenue Carling.

À l'est de la propriété, on retrouve plusieurs immeubles résidentiels de trois étages le long de l'avenue Carling ainsi qu'une habitation jumelée située à l'arrière et donnant sur le chemin Bromley. L'immeuble résidentiel Bromley Square, directement à l'ouest, compte 26 étages (un garage de stationnement s'élevant de deux niveaux au-dessus du sol, un étage abritant des bureaux et 23 étages de logements). Plus à l'ouest, on retrouve des immeubles résidentiels de hauteur moyenne à élevée ainsi que le centre commercial Carlingwood.

Réglementation du plan d'implantation

La demande concerne la construction d'un immeuble résidentiel de 27 étages et abritant environ 210 logements, qui s'élèverait au-dessus d'une aire de stationnement souterraine de six niveaux (170 places pour véhicules et 150 pour vélos). Les véhicules et les vélos accéderaient tous à l'immeuble depuis le chemin Bromley. Une aire d'agrément extérieure est prévue près de l'entrée de l'immeuble, face à l'avenue Carling, et une autre serait aménagée dans une cour intérieure.

Modification au Règlement de zonage

La désignation actuelle de l'emplacement visé est Zone d'artère principale, sous-zone 10 (AM10), un zonage autorisant une vaste gamme d'utilisations, notamment de vente au détail, de services commerciaux, de bureaux, résidentielles et institutionnelles, occupant des immeubles polyvalents. Le zonage AM10 permet une hauteur maximale de 30 mètres, mais jamais supérieure à neuf étages, ou tel qu'indiqué sur la carte de zonage.

La modification de zonage proposée aurait les effets suivants :

- Réduction à 35 pour cent de la façade minimale le long de l'avenue Carling (50 pour cent à moins de 4,5 mètres de la ligne de lot avant);
- Réduction à 2,5 mètres du retrait de cour latérale intérieure (3 mètres à moins de 20 mètres de la ligne de lot avant; sinon un retrait de 7,5 mètres est requis);
- Réduction à 1,2 mètre du retrait de cour arrière (3 mètres à moins de 20 mètres de la ligne de lot avant; sinon une réduction de 7,5 mètres à 1,2 mètre est requise);
- Augmentation à 86,8 mètres de la hauteur de bâtiment maximale (30 mètres est le maximum actuel);
- Réduction à 8 mètres de la distance de séparation entre des tours pour ce qui concerne le retrait de cour latérale intérieure, et à 3 mètres pour ce qui concerne le retrait de cour arrière (un retrait de 10 mètres est requis depuis les lignes de lot latérale intérieure et arrière en ce qui concerne la partie de l'immeuble supérieure à 9 étages).

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 9 juillet 2020.

La décision relative à la demande de réglementation du plan d'implantation sera prise lorsque la demande de modification au Règlement de zonage aura été examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville et le Conseil municipal.

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.

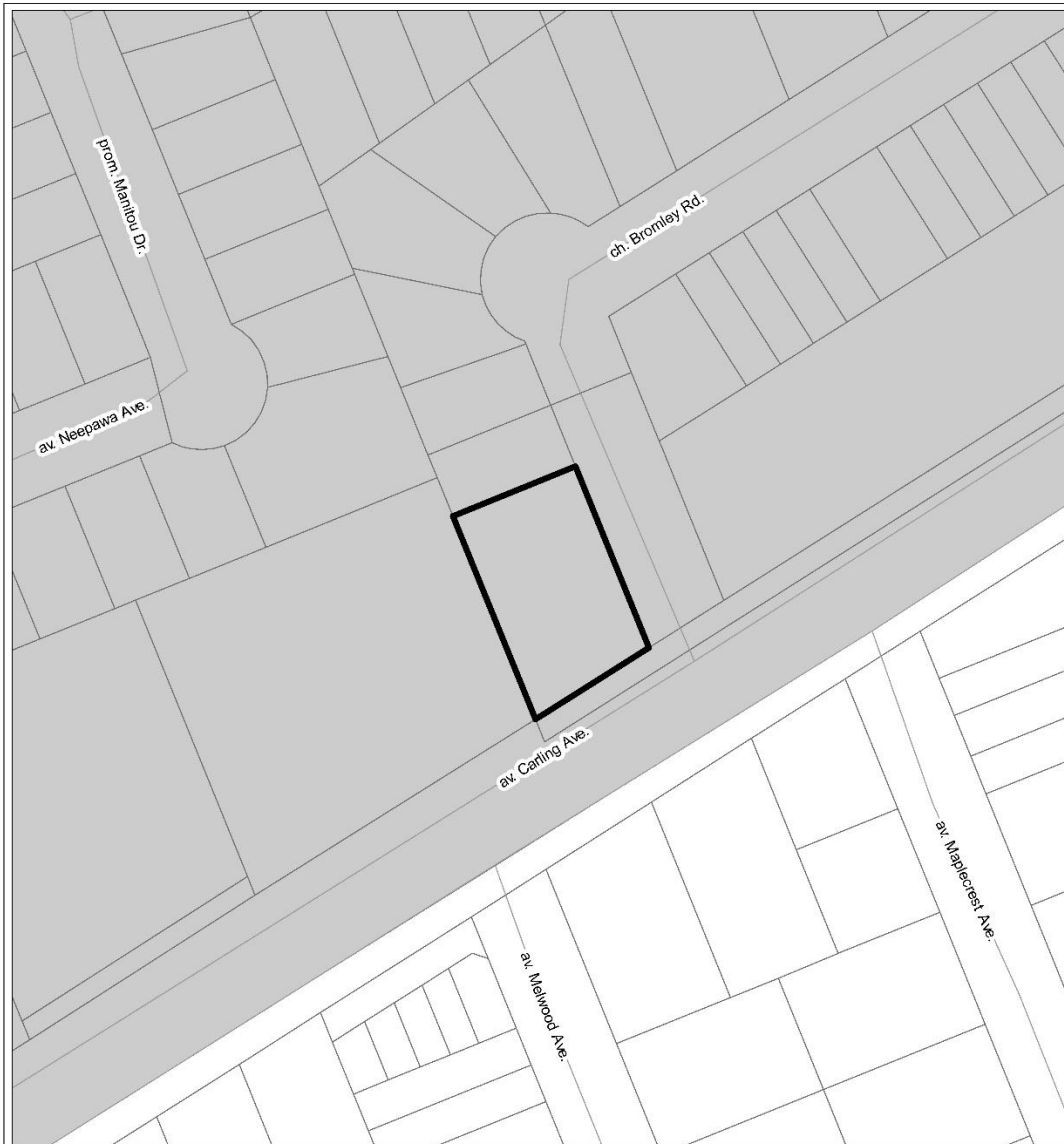
Restez informé et participez

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 les n^{os} de dossier D02-02-20-0030 et D07-12-20-0044 dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Kathy Rygus, 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 28318
kathy.rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-20-0030	20-0333-L		
D07-12-20-0044			
I:\CO\2020\Site\Carling_1995			
<small>©Parcel data is owned by Terranet Enterprise 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 Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2020 / 04 / 27			
		1995 av. Carling Ave.	
		Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	 <small>W 13 195 E</small>