

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 1081 Carling Avenue 2019 Co-Tenancy  
(c/o Taggart Realty Management)

File N°: D02-02-21-0093

Applicant: Fotenn (c/o Paul Black)

Comments due date: October 21, 2021

Applicant Address: 396 Cooper St, Suite 300  
Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Kimberley Baldwin

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant E-mail: black@fotenn.com

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant Phone Number: 613-295-4395

---

### Site Location

1081 Carling Avenue, as shown on Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to add "Apartment building, high rise" as a permitted land use, permit loading in a rear yard abutting a residential zone, and permit additional building height, for the construction of 22-storey and 28-storey towers.

### Proposal Details

The subject site is located on the north side of Carling Avenue between Hamilton Avenue South and Parkdale Avenue in the Civic Hospital neighbourhood. The irregular shaped site has 64 metres frontage on Carling Avenue, 65 metres frontage on Hamilton Avenue South, 70 metres frontage on Parkdale Avenue and a lot area of 4,293 square metres. The site is currently split zoned, with the southern half of the site zoned Arterial Mainstreet Subzone 10 with Exception 2196, or AM10 [2196], and the north half of the site zoned Arterial Mainstreet Subzone 2 with a maximum height of 11 metres, or AM2 H(11). The site is currently occupied by an eight-storey office building with a two-storey parking deck at the rear and surface parking along the west and north sides of the site.

Within the site vicinity, the surrounding neighbourhood includes a variety of land uses, including residential, institutional, agricultural and commercial. To the north of the site is a five-metre, city-owned public laneway and a mature neighbourhood characterized by low-rise residential dwellings. To the east is the Ottawa Hospital Civic Campus including a 15-storey residential building that abuts Parkdale and faces the subject site. To the south is the Central Experimental Farm. To the west is the Duke of Devonshire, a six-storey retirement residence, and low-rise residential dwellings.

The purpose of the application is to amend the zoning of the entire site to "AM10, [XXXX] S(YYY)" to permit the proposed development. The new site-specific zoning schedule would establish permitted building heights, and required setbacks and stepbacks, while the site-specific exception will provide the necessary relief from specific provisions of the current zone. The applicant will propose to

demolish the existing structures and construct two-towers containing a total of 462 units and 38,387 square metres GFA, with total heights of 22-storeys oriented on Hamilton Avenue South and 28-storeys oriented adjacent to Parkdale Avenue and each having a six-storey podium. 340 vehicular parking spaces (47 visitor spaces and 293 for residents) and 342 bicycle spaces located in a four-storey underground parking garage are proposed. A 429 square metre public park is proposed at the northeast corner of the site.

The applicant seeks to rezone the Subject Site to permit the following requested relief:

- To add the land use “Apartment Dwelling, High Rise” on the list of permitted land uses in the exception.
- To permit a Maximum Building Height of 89m, whereas a maximum of 11m is permitted in any area up to and including 20 metres from a property line abutting a R1, R2 or R3 residential zone or 30m in all other cases.
- To permit outdoor loading in the rear yard abutting a residential zone, whereas loading is permitted in all locations other than in a required front yard or required corner side yard, or in a required yard abutting a residential zone.

## 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 Committee, is December 6, 2021.

## 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 Ontario Land 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 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. D02-02-21-0093 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.

**Kimberley Baldwin**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 23032  
[Kimberley.Baldwin@ottawa.ca](mailto:Kimberley.Baldwin@ottawa.ca)

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

Propriétaire : 1081, avenue Carling; 2019 Co-Tenancy (att. : Taggart Realty Management)

N° de dossier : D02-02-21-0093

Date limite des commentaires : 21 octobre 2021

Requérant : Fotenn (att. : Paul Black)

Urbaniste : Kimberley Baldwin

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300 Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Quartier : 15 – Kitchissippi

Courriel du requérant : black@fotenn.com

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

N° de tél. du requérant : 613-295-4395

---

### Emplacement

1081, avenue Carling, comme l'illustre la carte de localisation

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage visant à ajouter « Immeuble d'appartements de grande hauteur » à la liste des utilisations, à autoriser une aire de chargement dans une cour arrière contiguë à une zone résidentielle et à permettre une hauteur de bâtiment supplémentaire, en prévision de la construction de tours de 22 et 28 étages.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté nord de l'avenue Carling, entre les avenues Hamilton Sud et Parkdale, dans le secteur de l'Hôpital Civic. Ce terrain de forme irrégulière présente une façade de 64 mètres sur l'avenue Carling, de 65 mètres sur l'avenue Hamilton Sud et de 70 mètres sur l'avenue Parkdale, pour une superficie de 4 293 mètres carrés. Il se distingue par un double zonage, la partie sud étant désignée Zone d'artère principale, sous-zone 10, exception 2196, ou AM10 [2196], et la partie nord étant désignée Zone d'artère principale, sous-zone 2, hauteur maximale de 11 mètres, ou AM2 H(11). L'emplacement est actuellement occupé par un immeuble de bureaux de huit étages, assorti d'un parc de stationnement de deux étages situé à l'arrière et d'une aire de stationnement de surface longeant les côtés ouest et nord.

Le secteur environnant comprend diverses utilisations du sol, notamment résidentielles, institutionnelles, agricoles et commerciales. Au nord de l'emplacement, on retrouve une allée publique municipale large de cinq mètres et un quartier établi caractérisé par la présence d'habitations de faible hauteur. Le campus Civic de l'Hôpital d'Ottawa se trouve à l'est, avec un immeuble résidentiel de 15 étages qui jouxte l'avenue Parkdale et qui donne sur l'emplacement. La Ferme expérimentale centrale s'étend au sud de l'emplacement. À l'ouest, on retrouve le Duke of Devonshire, une maison de retraite de six étages, et des habitations de faible hauteur.

La demande a pour objet d'attribuer à l'ensemble de l'emplacement une désignation « AM10, [XXXX] S(YYY) » afin de permettre la réalisation de l'aménagement proposé. La nouvelle annexe de zonage propre à l'emplacement établirait des hauteurs de bâtiment autorisées, des retraits et des marges de recul requis, tandis que l'exception propre à l'emplacement attribuerait la dispense nécessaire de certaines dispositions du zonage actuel. Le requérant proposera de démolir les structures existantes et de construire deux tours abritant au total 462 logements et une SHOB de 38 387 mètres carrés. La tour de 22 étages sera orientée vers l'avenue Hamilton Sud et celle de 28 étages donnera sur l'avenue Parkdale. Ces deux tours surmonteront chacune un socle de six étages. Le requérant propose par ailleurs d'aménager 340 places de stationnement pour véhicules (47 pour visiteurs et 293 pour résidents) et 342 places de stationnement pour vélos dans un garage de stationnement souterrain de quatre niveaux. Un parc public de 429 mètres carrés serait également aménagé à l'angle nord-est de l'emplacement.

Le requérant souhaite modifier le zonage de l'emplacement visé afin d'obtenir les dispenses suivantes :

- Ajouter « Immeuble d'appartements de grande hauteur » à la liste des utilisations autorisées par l'exception.
- Autoriser une hauteur de bâtiment maximale de 89 mètres, alors que la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres dans toute zone jusqu'à concurrence de 20 mètres inclusivement d'une limite de propriété contiguë à une zone résidentielle R1, R2 ou R3, ou de 30 mètres dans tous les autres cas.
- Permettre que des places de chargement extérieures soient situées dans une cour arrière contiguë à une zone résidentielle, alors que le règlement autorise des places de chargement à tous les endroits, sauf dans une cour avant ou latérale d'angle requise, ou dans une cour requise contiguë à une zone résidentielle.

## **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 6 décembre 2021.

## **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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 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.

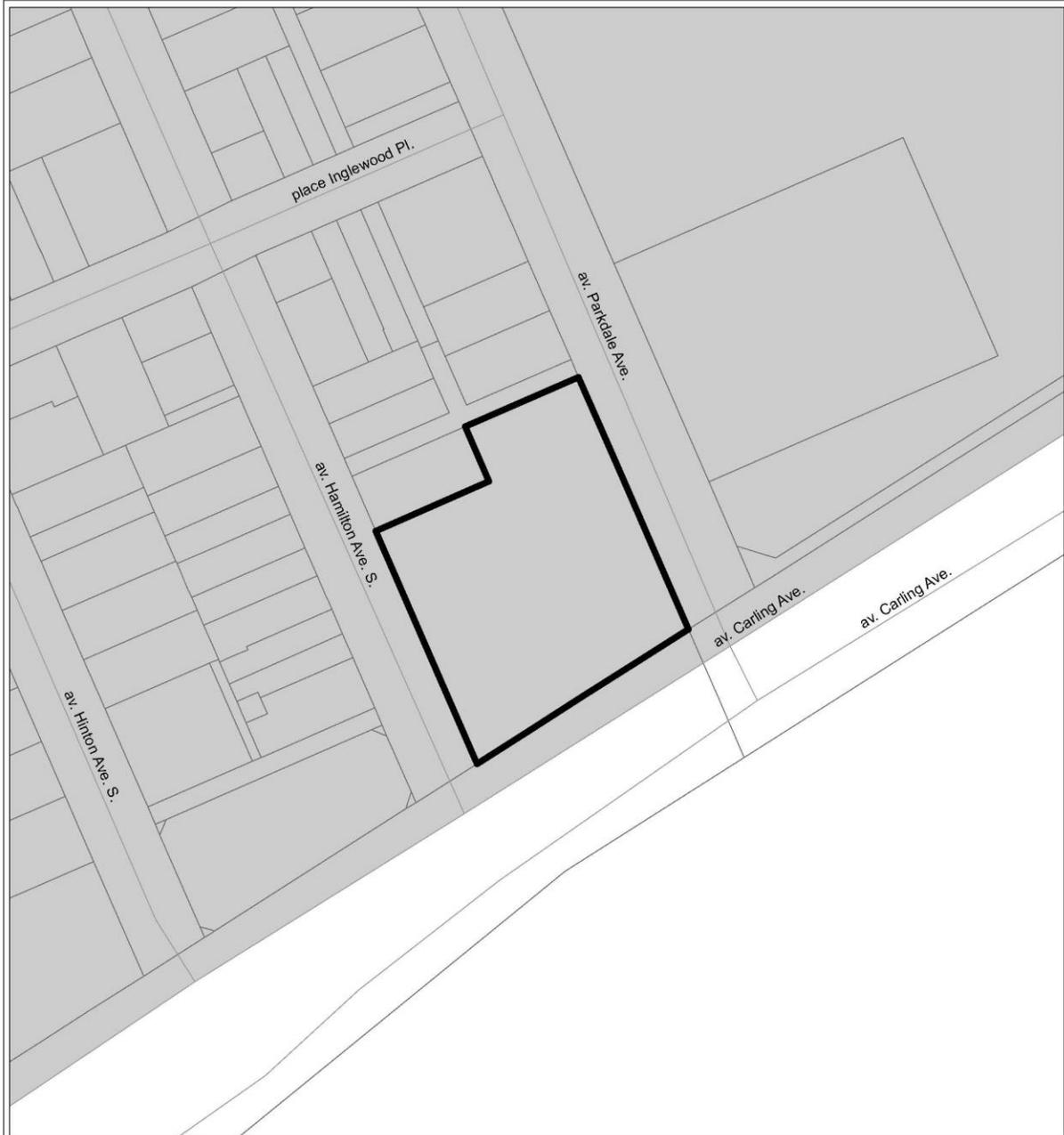
## Restez informé et participez

### 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 D02-02-21-0093 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.

**Kimberley Baldwin**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 23032  
[Kimberley.Baldwin@ottawa.ca](mailto:Kimberley.Baldwin@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-21-0093	21-1235-X		<b>1081 avenue Carling Avenue</b>
I:\CO\2021\Zoning\Carling_1081			
©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			
©Les données de parcelles appartient 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			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 09 / 20		Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	