

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Riocan Holdings Inc.

File N°: D02-02-22-0126

Applicant: Bipin Dhillon, Fotenn

**Comments due date: May 3, 2023**

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

Development Review Planner: Tracey Scaramozzino

Applicant E-mail: dhillon@fotenn.com

Ward: Ward 16 - River

Applicant Phone Number: 613-730-5709, ext. 297

Ward Councillor: Riley Brockington

---

### Site Location

1640 and 1660 Carling Avenue, Part of Lot 1 Concession A (Rideau Front), Geographic Township of Nepean, City of Ottawa.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit a mixed-use development consisting of six buildings with approximately 1,715 dwelling units and ground floor commercial, ranging in height from 9- to 40-storeys. A central public park, a corner public plaza, and a new public street are also proposed.

Road Modification Approval will be required.

### Proposal Details

The site is located on the south side of Carling Avenue, east of Clyde Avenue North.

The subject site entails two parcels and contains the vacated Canadian Tire retail building and the existing Boston Pizza restaurant. The total area is approximately 2.29 ha with 156 m frontage along Carling Avenue and 142 m along Clyde Avenue North. The area is characterized by a mix of commercial, industrial, institutional uses, with low-rise apartment buildings on the north side of Carling Avenue.

The site is currently zoned AM10 (Arterial Mainstreet, Subzone 10). The amendment to the zone is proposed to allow building heights up to 135 metres where the current zoning permits a maximum height of 30 metres.

The future redevelopment of the site would occur through a future Site Plan Control Application. The proposal consists of six buildings, ranging in height from nine to forty storeys with a total of approximately 1,715 dwelling units. Some of the buildings could be mixed-use, and others solely residential with a mix of rental and ownership tenure.

Th taller buildings will generally be located fronting Carling Avenue and Clyde Avenue North. Vehicle access will be provided by a new public street, generally in a reverse 'L' configuration, connecting Carling Avenue and Clyde Avenue North. Vehicular parking will be provided by an underground garage containing approximately 896 spaces. Bicycle parking locations will be defined at the site plan stage. A new public park is proposed central to the site with a proposed Privately Owned Public Space Plaza (POPS) at the the northwest quadrant of the site. Additional amenity space is located in the central south portion of the site.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Roadway Modifications**

Future Roadway Modification Approval will be required for geometric modifications to the intersection of Clyde Avenue North and Doheny Street associated with the removal of the east leg of the intersection.

## **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 July 5, 2023

## **Submission Requirements**

### Zoning By-law Amendment

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**

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 the address, 1640, 1660 Carling Ave. in the subject line.

- a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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.

**Tracey Scaramozzino**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-325-6976  
**[Tracey.scaramozzino@ottawa.ca](mailto:Tracey.scaramozzino@ottawa.ca)**

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

Propriétaire : Riocan Holdings Inc.

N° de dossier : D02-02-22-0126

Requérant : Bipin Dhillon, Fotenn

**Date limite des commentaires : le 3 mai, 2023**

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

Urbaniste : Melanie Gervais

Courriel du requérant : dhillon@fotenn.com

Quartier : 16 – Rivière

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste  
297

Conseiller du quartier : Riley Brockington

---

### Emplacement

1640 et 1660, avenue Carling, partie du lot 1, concession A (façade rivière Rideau), canton géographique de Nepean, Ville d'Ottawa

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de réaliser un aménagement polyvalent constitué de six immeubles abritant environ 1 715 logements et des commerces en rez-de-chaussée. Ces immeubles auront une hauteur variant entre 9 et 40 étages. Un parc public central, une place publique d'angle et une nouvelle rue publique seraient en outre aménagés.

Une modification de la chaussée devra être approuvée.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté sud de l'avenue Carling, à l'est de l'avenue Clyde Nord.

L'emplacement comprend deux parcelles et est occupé par l'ancien magasin Canadian Tire et le restaurant Boston Pizza. Couvrant une superficie totale d'environ 2,29 ha, il présente des façades de 156 mètres sur l'avenue Carling et de 142 mètres sur l'avenue Clyde Nord. Les environs sont caractérisés par la présence de diverses utilisations commerciales, industrielles et institutionnelles, ainsi que par celle d'immeubles résidentiels de faible hauteur du côté nord de l'avenue Carling.

L'emplacement est actuellement désigné AM10 (Zone d'artère principale, sous-zone 10). La modification permettrait des hauteurs de bâtiment atteignant 135 mètres, alors que le zonage actuel limite la hauteur à 30 mètres.

Le réaménagement futur de l'emplacement aurait lieu après une future demande de réglementation du plan d'implantation. Le projet comprend six immeubles d'une hauteur variant entre 9 et 40 étages et

abritant au total environ 1 715 logements. Certains de ces immeubles pourraient être polyvalents et d'autres uniquement résidentiels, avec des logements loués ou occupés par leurs propriétaires.

Les immeubles les plus élevés donneront globalement sur les avenues Carling et Clyde Nord. Les véhicules accéderont à l'emplacement par une nouvelle rue publique, essentiellement dans une configuration en forme de « L » inversé, reliant les avenues Carling et Clyde Nord. Il est prévu de construire un garage de stationnement souterrain, d'une capacité d'environ 896 véhicules.

L'emplacement des places de stationnement pour vélos sera défini lors de l'étape de plan d'implantation. Un nouveau parc public serait aménagé au centre de l'emplacement et une place publique appartenant à des intérêts privés serait créée dans le quadrant nord-ouest. D'autres aires d'agrément sont prévues au sur de la partie centrale de l'emplacement.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

Une modification de la chaussée devra être approuvée afin d'apporter des modifications géométriques à l'angle de l'avenue Clyde Nord et de la rue Doheny, qui sont requises par suite de la suppression du segment est de l'intersection.

## **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 juillet 2023.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

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

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 l'adresse, les 1640 et 1660, avenue Carling, dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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.

**Mélanie Gervais**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-282-0508  
[melanie.gervais@ottawa.ca](mailto:melanie.gervais@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-22-0126	22-1261-Y		
I:\CO\2022\Zoning\Carling1640_1660			
<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>			
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet 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 - 2022 / 12 / 29			<b>1640, 1660 avenue Carling Avenue</b>