



OFFICIAL PLAN AMENDMENT, ZONING BY-LAW AMENDMENT AND SITE PLAN CONTROL SITE PLAN CONTROL REVISED APPLICATION SUMMARY

File Number: D01-01-21-0007, D02-02-21-0045, D07-12-21-0067

Date: August 14, 2025

Applicant: Evan Saunders, Fotenn

Comments due date: August 28, 2025

Email: saunders@fotenn.com

Planner: Jean-Charles Renaud

Phone: 613-730-5709, x248

Ward: 14 - Somerset

Owner: Claridge Homes

Councillor: Ariel Troster

Site Location

829 Carling Avenue

Applicant's Proposal

An Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to construct a 50-storey mixed-use building with ground-floor commercial, 503 residential units, 196 vehicular parking spaces and 267 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The proposal was initially circulated to residents in October 2021. Given the proposal has undergone design evolution from a 60-storey building, down to a 40-storey building, and now back up to a 50-storey building, the significance of the changes since the original circulation has triggered the need for the latest submission to be recirculated once more.

The subject site is located at 829 Carling Avenue at the northwest corner of Carling Avenue and Preston Street. The site has an area of 1518.74 metres with a frontage of 32 metres along Preston Street on the east and 37 metres along Carling Street on the south. The site also has a frontage of 39 metres along Sidney Street, a dead-end street, to the north. The site is currently occupied by a low-rise service building and surface parking.

The surrounding area is characterized by a mix of residential, commercial and service uses in a range of building formats including one-storey dwellings/commercial units to high-rise mixed-use buildings. The site is at the terminus of the Preston Street Traditional Mainstreet and the area is subject to various development applications due

to proximity to Dow's Lake Station along the O-Train Trillium Line. North of the site are low- and mid-rise residential and commercial uses, primarily concentrated along the traditional mainstreet, with increasing density around the rapid transit station. The Dow's Lake O-Train station is located 160 metres west of the site. South of the site is the Dominion Arboretum, an NCC-operated park which is coupled with the Central Experimental Farm, as well as the site of the new General Hospital. Further south is Dow's Lake. Immediately east off the site is a high-rise mixed-use development.

The proposed development is a 50-storey mixed-use building with 503 residential units, 196 vehicle parking spaces and 267 bicycle spaces. Commercial space will be located on the ground floor, fronting onto Preston Street and Carling Avenue.

Official Plan Amendment

The Official Plan Amendment seeks to amend the West Downtown Core Secondary Plan to allow a 21-metre tower separation, whereas policy 4.2.2(2) requires 25-metre tower separation for Taller High-Rise Buildings. Additional amendments may be determined through application review.

Zoning By-law Amendment

The rezoning application seeks to increase the permitted building height from the current zoning (arterial Mainstreet, Subzone 1 (AM1)), which has a height limit of 9-storeys (30 metres), to the proposed height of 50 storeys (167 metres).

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City's Planning and Housing Committee, is December 3, 2025.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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 File No. D01-01-21-0007, D02-02-21-0045, D07-12-21-0067 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.

Access submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.

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.
Should you have any questions, please contact me.

Jean-Charles Renaud
Planner III
Development Review Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-223-7273
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

*Please provide comments by **August 28, 2025**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

- i) For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

RÉSUMÉ RÉVISÉ DE LA PROPOSITION DE MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL, DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE ET DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION

N^{os} de dossier : D01-01-21-0007, D02-02-21-0045, D07-12-21-0067

Date : 14 août 2025

Requérant : Evan Saunders, Fotenn

Date limite des commentaires : 28 août 2025

Courriel : saunders@fotenn.com

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Téléphone : 613-730-5709, poste 248

Quartier : 14 - Somerset

Propriétaire : Claridge Homes

Conseillère : Ariel Troster

Emplacement

829, avenue Carling

Proposition du requérant

Cette demande a été diffusée aux résidents en octobre 2021. Puisque le projet a fait l'objet de modifications conceptuelles, passant de 60 étages à 40 étages, et maintenant à 50 étages, l'importance de ces changements depuis la première diffusion requiert une nouvelle diffusion.

Modification du Plan officiel, modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation en vue de construire un immeuble polyvalent de 50 étages disposant de commerces au rez-de-chaussée, de 503 logements, de 196 places de stationnement pour véhicules et de 267 places de stationnement pour vélos.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve au 829, avenue Carling, à l'angle nord-ouest de l'avenue Carling et de la rue Preston. Couvrant une superficie de 1 518,74 mètres carrés, il présente une façade de 32 mètres sur la rue Preston à l'est, une façade de 37 mètres sur la rue Carling au sud et une façade de 39 mètres sur la rue Sidney, une impasse située au nord. L'emplacement est actuellement occupé par un immeuble de service de faible hauteur et une aire de stationnement de surface.

Le secteur environnant est caractérisé par la présence de diverses utilisations résidentielles, commerciales et de service, implantées dans des formes bâties allant des habitations et des commerces de plain-pied aux tours polyvalentes. L'emplacement

se trouve à l'extrémité de la rue Preston, une rue principale traditionnelle, et le secteur fait l'objet de diverses demandes d'aménagement en raison de sa proximité avec la station Lac Dow de la Ligne Trillium de l'O-Train. Au nord, on retrouve des habitations et des bâtiments commerciaux de faible et moyenne hauteur, essentiellement le long de la rue principale traditionnelle, et on observe une augmentation de densité autour de la station de transport en commun rapide. La station Lac Dow de l'O-Train est située à 160 mètres à l'ouest de l'emplacement. Au sud, on retrouve l'Arboretum du Dominion, un parc exploité par la CCN et jumelé à la Ferme expérimentale centrale, ainsi que le site du nouvel Hôpital général. Le lac Dow s'étend plus au sud. Immédiatement à l'est, on retrouve un aménagement polyvalent de grande hauteur.

L'aménagement proposé aurait la forme d'un immeuble polyvalent de 50 étages abritant 503 logements et assorti de 196 places de stationnement pour véhicules et de 267 places de stationnement pour vélos. L'aire commerciale, aménagée au rez-de-chaussée, donnera à la fois sur la rue Preston et sur l'avenue Carling.

Modification du Plan officiel

La modification du Plan officiel toucherait le Plan secondaire du centre-ville ouest, afin de permettre une séparation de 21 mètres entre les tours, alors que la politique 4.2.2(2) exige une distance de 25 mètres entre des immeubles de plus grande hauteur. D'autres modifications pourraient être déterminées lors de l'examen de la demande.

Modification du Règlement de zonage

La demande de modification de zonage a pour objet de permettre une hauteur de bâtiment de 50 étages (167 mètres), donc plus élevée que celle autorisée en vertu du zonage actuel (Zone d'artère principale, sous-zone 1 (AM1)), qui est de neuf étages (30 mètres).

Demandes connexes de planification

S.O.

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 la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 3 décembre 2025.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) de la Loi sur l'aménagement du territoire, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.

3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 D01-01-21-0007, D02-02-21-0045, D07-12-21-0067 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**.
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.

Jean-Charles Renaud
Urbaniste III
Examen des demandes d'aménagement, Centre

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-223-7273
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

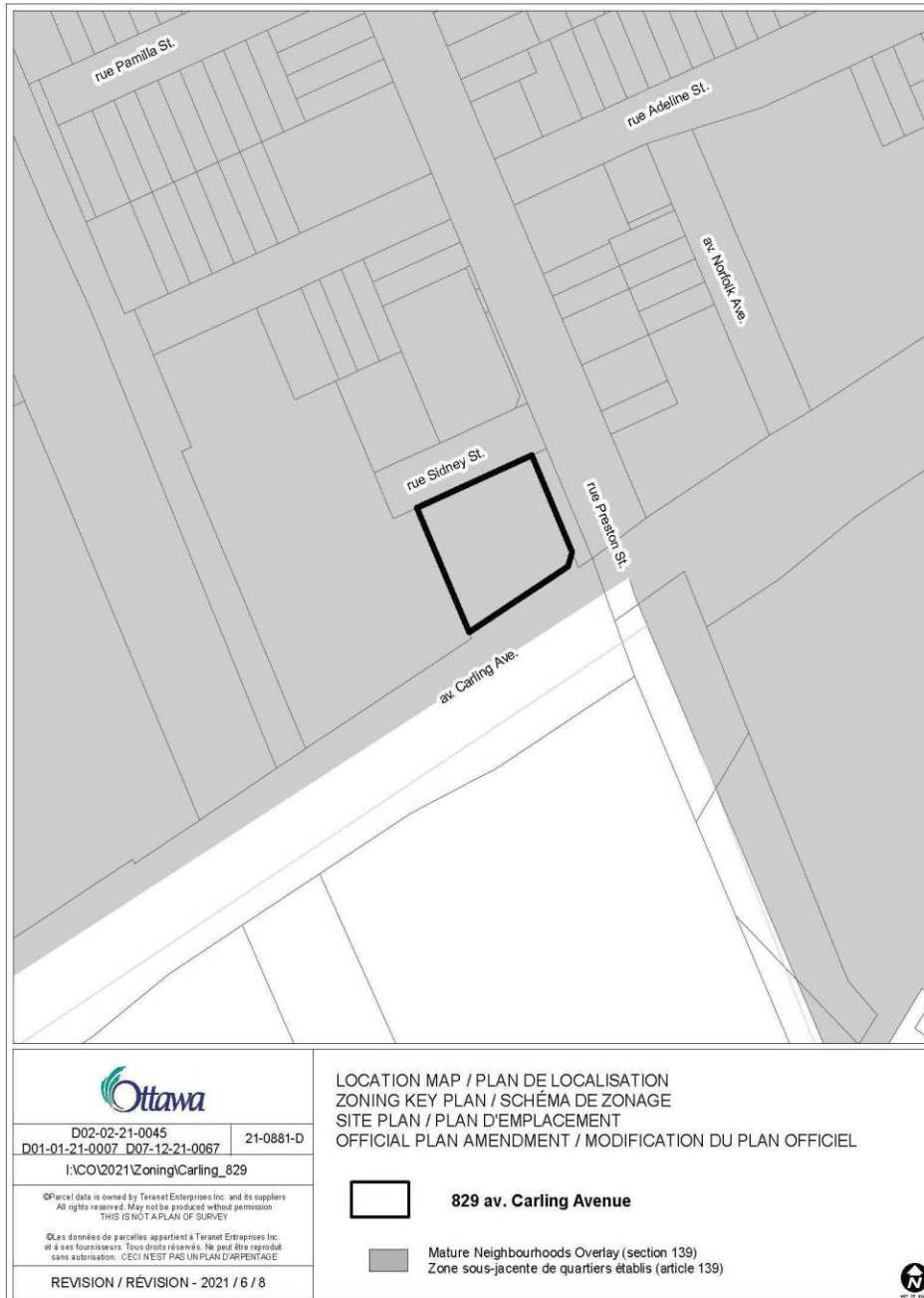
*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **28 août 2025**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la Loi sur l'aéronautique (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les ressources en agrégats, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map / Carte de l'emplacement



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

