

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Kerr Broadview Properties Ltd c/o The Propertles Group Management Ltd

File N°: D07-12-26-0013 (Site Plan Control), D02-02-26-0011 (Zoning By-law Amendment)

Applicant: Fotenn Planning + Design (c/o Gabi Amos)

Comments due date: April 3, 2026

Applicant Address: 420 O'Connor St. Ottawa

Development Review Planner: Kimberley Baldwin

Applicant E-mail: scollon@fotenn.com

Ward: Ward 7 - Bay

Applicant Phone Number: (613) 730-5709 x230

Ward Councillor: Theresa Kavanagh

Site Location

1746 Carling Avenue (includes all of 1740, 1746 and 1754 Carling Avenue, 828 Boyd Avenue, and part of 1755 Kerr Avenue).

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit two high-rise buildings along Carling Avenue, a mid-rise building along Kerr Avenue and a park at the northwest corner of Boyd and Kerr Avenue.

Proposal Details

The subject property is a through lot with frontage on the south side of Carling Avenue, west side of Boyd Avenue and north side of Kerr Avenue. The combined site has a total lot area of approximately 10.560 square metres (1.06 hectares). The site is currently occupied by an automotive repair shop and single storey commercial building fronting on Carling, with the remainder of the site currently used for surface parking.

The project consists of a 32-storey mixed-use building with 336 units (Tower A), a 28-storey residential building with 291 units (Tower B), a 9-storey retirement home with 122 units (Building C), and a public park. Tower A is proposed at the southwest corner of Carling Avenue and Boyd Avenue; Tower B is proposed further west, along Carling Avenue; and Building C is proposed at the south end of the site, along Kerr Avenue. A 983.5 square metre public park is proposed at the northwest corner of Boyd and Kerr Avenue.

The proposal includes one vehicular access point on Boyd Avenue. The total parking proposed is approximately 516 spaces, and total bicycle parking is approximately 387 spaces. The site proposes approximately 448 proposed resident parking spots, and 68 visitor parking spaces.

The zoning by-law amendment application proposes to introduce a site-specific exception to the existing Arterial Mainstreet, Subzone 10 (AM10). The requested amendments are:

1. To add a high-rise apartment building as a permitted use;
2. To reduce the interior side yard setback from 7.5 metres to 5 metres;
3. To increase the maximum permitted height to 102 metres along Carling Avenue and 30 metres along Kerr Avenue;
4. To reduce the parking garage aisle width from 6.7 metres to 6 metres;
5. To permit indoor amenity space as a permitted projection; and,
6. To reduce the width of a private way in a Planned-Unit Development from 6.7 metres to 6 metres

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

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 June 3, 2026. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

7. The applicant;
8. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
9. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
10. 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,
11. 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

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. D07-12-26-0013 and D02-02-26-0011 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**.
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, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 23032
kimberley.baldwin@ottawa.ca

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

Propriétaire : Kerr Broadview Properties Ltd,
a/s de The Properties Group Management Ltd

Requérant : Fotenn Planning + Design (a/s de
Gabi Amos)

Adresse du requérant : 420, rue O'Connor,
Ottawa

Courriel du requérant : scollon@fotenn.com

N° de tél. du requérant : (613) 730-5709,
poste 230

N°s de dossier : D07-12-26-0013 (réglementation du
plan d'implantation), D02-02-26-0011 (modification du
Règlement de zonage)

Date limite des commentaires : 3 avril 2026

Urbaniste : Kimberley Baldwin

Quartier : 7 – Baie

Conseillère du quartier : Theresa Kavanagh

Emplacement

1746, avenue Carling (intégralité des 1740, 1746 et 1754, avenue Carling et du 828, avenue Boyd, et une partie du 1755, avenue Kerr)

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour permettre la construction de deux tours face à l'avenue Carling et d'un immeuble de hauteur moyenne face à l'avenue Kerr, et l'aménagement d'un parc à l'angle nord-ouest des avenues Boyd et Kerr.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est un lot traversant présentant une façade du côté sud de l'avenue Carling, du côté ouest de l'avenue Boyd et du côté nord de l'avenue Kerr. Il couvre une superficie combinée totale d'environ 10,560 mètres carrés (1,06 hectare). Il est actuellement occupé par un atelier de réparation automobile et un bâtiment commercial de plain-pied donnant sur l'avenue Carling. Une aire de stationnement de surface s'étend sur la partie restante de l'emplacement.

Le projet comprend un immeuble polyvalent de 32 étages abritant 336 logements (tour A), un immeuble résidentiel de 28 étages abritant 291 logements (tour B), une maison de retraite de neuf étages comprenant 122 logements (immeuble C) ainsi qu'un parc public. La tour A serait érigée à l'angle sud-ouest des avenues Carling et Boyd, la tour B serait située plus à l'ouest, le long de l'avenue Carling, et l'immeuble C serait construit à l'extrémité sud de l'emplacement, le long de l'avenue Kerr. Un parc public de 983,5 mètres carrés serait aménagé à l'angle nord-ouest des avenues Boyd et Kerr.

Un accès automobile donnerait sur l'avenue Boyd. Il est prévu de créer environ 516 places de stationnement pour véhicules et environ 387 places de stationnement pour vélos. On retrouverait environ 448 places de stationnement pour résidents et 68 places de stationnement pour visiteurs.

La modification du Règlement de zonage a pour objet d'ajouter à la désignation de Zone d'artère principale, sous-zone 10 (AM10) une exception propre à l'emplacement. Les modifications sollicitées sont les suivantes :

1. ajouter une tour résidentielle à la liste des utilisations autorisées;
2. réduire de 7,5 mètres à 5 mètres le retrait de cour latérale intérieure;
3. augmenter la hauteur de bâtiment maximale autorisée à 102 mètres le long de l'avenue Carling et à 30 mètres le long de l'avenue Kerr;
4. réduire de 6,7 mètres à 6 mètres la largeur de l'allée du garage de stationnement;
5. autoriser comme saillie une aire d'agrément intérieure; et
6. réduire de 6,7 mètres à 6 mètres la largeur d'une voie privée d'un complexe immobilier

Demandes d'aménagement connexes

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 juin 2026. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34 (19) 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 les n^{os} de dossier D07-12-26-0013 et D02-02-26-0011 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**.
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.

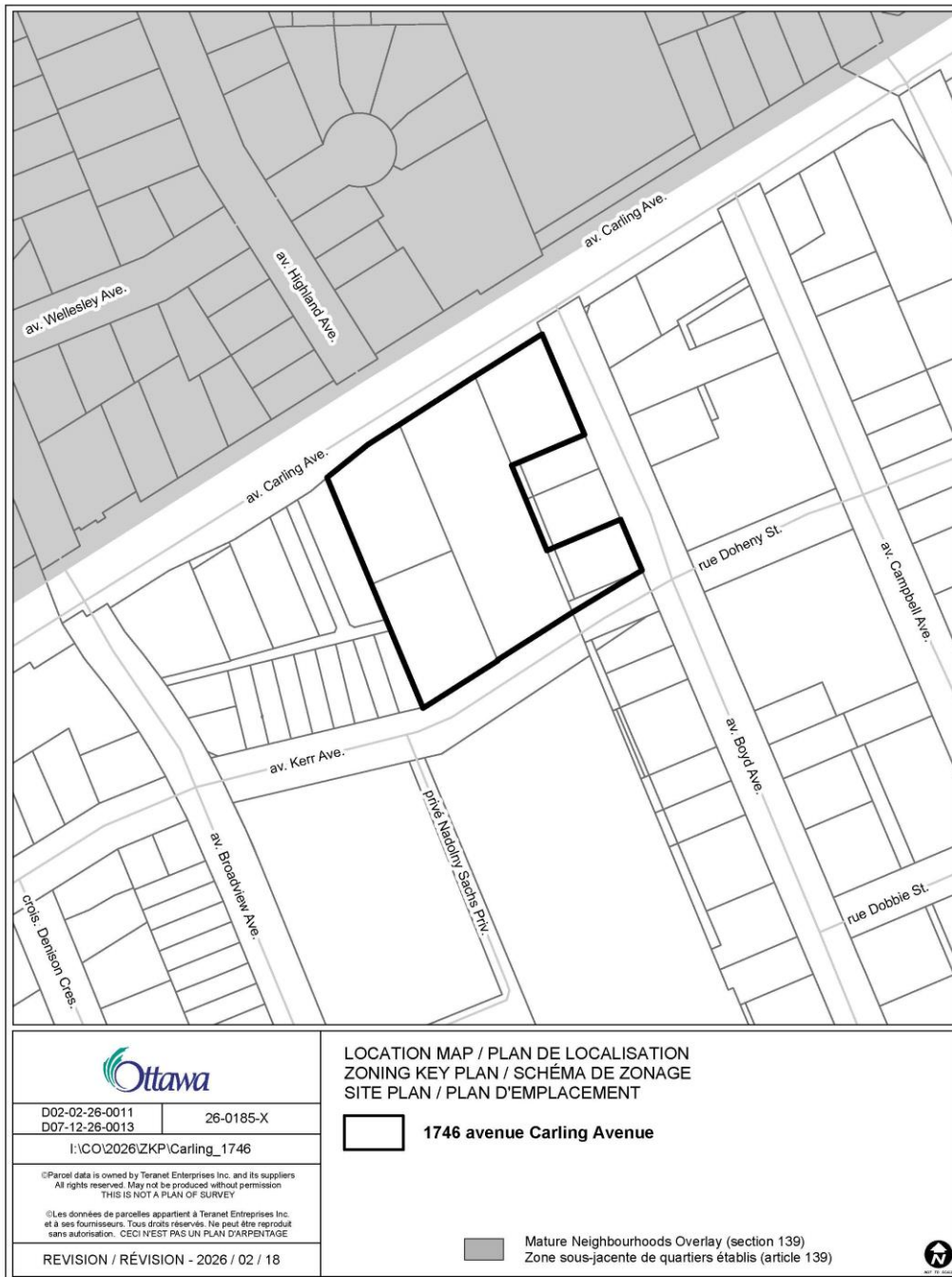
Kimberley Baldwin, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 23032
kimberley.baldwin@ottawa.ca

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

