

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-26-0023

Date: May 11, 2026

Applicant: Patricia Warren

Comments due date: June 8, 2026

Applicant E-mail: warren@fotenn.com

Planner: Tracey Scaramozzino

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext.
225

Ward: 16 - River

Owner: Homestead Land Holdings Ltd.

Ward Councillor: Riley Brockington

Site Location

1316 Carling Avenue & 1251 Thames Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit a high-rise residential tower behind the existing tower and to reduce the landscape buffer for parking lots.

Proposal Details

The subject site, at 1316 Carling Avenue & 1251 Thames Street, is located south of Carling Avenue and west of Merivale Road. The site is the consolidation of two properties with a total area of approximately 8,525.44 square metres with approximately 59.6 metres of frontage on Carling Avenue and 56.5 metres on Thames Street.

1316 Carling Avenue is a through lot occupied by a 21-storey high-rise residential apartment building. Two vehicular access points are located on each side of the existing building off of Carling Avenue. 1251 Thames Street is currently occupied with a two-storey residential building with two accesses off Thames Street. Surrounding lands uses include the former Westgate Shopping Centre to the north, low rise commercial buildings with surface parking to the east and west and a low-rise residential neighbourhood to the south.

The proposal is to retain the existing 21-storey building and add a new 20-storey residential building in the middle of the property, replacing the existing surface parking lot. The proposed building will step down to four (4) storeys to the south and will abut a proposed municipal park. A total of 201 units are proposed with surface parking, while shared underground parking will be provided for the new and existing building. The proposed development will maintain both accesses from Carling Avenue and will establish a new vehicular access from Thames Street. A pedestrian pathway is proposed through the site to connect Thames Street and Carling Avenue.

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 and Housing Committee, is August 19, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 34(19) 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

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. D02-02-26-0023 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.
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.

Tracey Scaramozzino, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-325-6976
Tracey.Scaramozzino@ottawa.ca

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).

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-26-0023

Date : 11 mai 2026

Requérant : Patricia Warren

Date limite des commentaires : 8 juin 2026

Courriel du requérant : warren@fotenn.com

Urbaniste : Tracey Scaramozzino

N° de tél. du requérant : 613-730-5709 ext.
225

Quartier : 16 - Rivière

Propriétaire : Homestead Land Holdings Ltd.

Conseiller : Riley Brockington

Emplacement du site

1316, avenue Carling et 1251, rue Thames.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage visant à permettre la construction d'une tour résidentielle derrière la tour existante et la réduction de la largeur d'une zone tampon paysagée dissimulant une aire de stationnement.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé au 1316, avenue Carling et au 1251, rue Thames, se trouve au sud de l'avenue Carling et à l'ouest du chemin Merivale. Il s'agit du regroupement de deux terrains couvrant au total environ 8 525, mètres carrés et présentant des façades d'environ 59,6 mètres sur l'avenue Carling et d'environ 56,5 mètres sur la rue Thames.

Le 1316, avenue Carling est un lot traversant occupé par une tour résidentielle de 21 étages. Deux points d'accès automobiles donnent de chaque côté de l'immeuble, depuis l'avenue Carling. Le 1251, rue Thames est occupé par un immeuble résidentiel de deux étages disposant également de deux points d'accès depuis la rue Thames. Aux alentours, on retrouve l'ancien centre commercial Westgate au nord, des immeubles commerciaux de faible hauteur et leurs aires de stationnement de surface à l'est et à l'ouest, ainsi qu'un secteur résidentiel de faible hauteur au sud.

Le projet consiste à conserver l'immeuble de 21 étages et à construire une tour résidentielle de 20 étages au centre de la propriété, à l'emplacement de l'aire de stationnement de surface existante. Cette tour serait abaissée à quatre (4) étages au sud et serait contiguë à un parc municipal dont l'aménagement est proposé. Au total, 201 logements seraient créés, des places de stationnement de surface seraient aménagées et un parc de stationnement souterrain partagé serait à la disposition des occupants du nouvel immeuble et de l'immeuble existant. Les deux accès donnant sur l'avenue Carling seraient conservés dans le cadre de cet aménagement, et un nouvel accès automobile sera créé sur la rue Thames. Un sentier traversant l'emplacement permettrait aux piétons d'accéder à la rue Thames et à l'avenue Carling.

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 19 août 2026.

Exigences de soumission

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 le n° de dossier D02-02-26-0023 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.

Evode Rwagasore, urbaniste

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 16483

Evode.Rwagasore@ottawa.ca

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

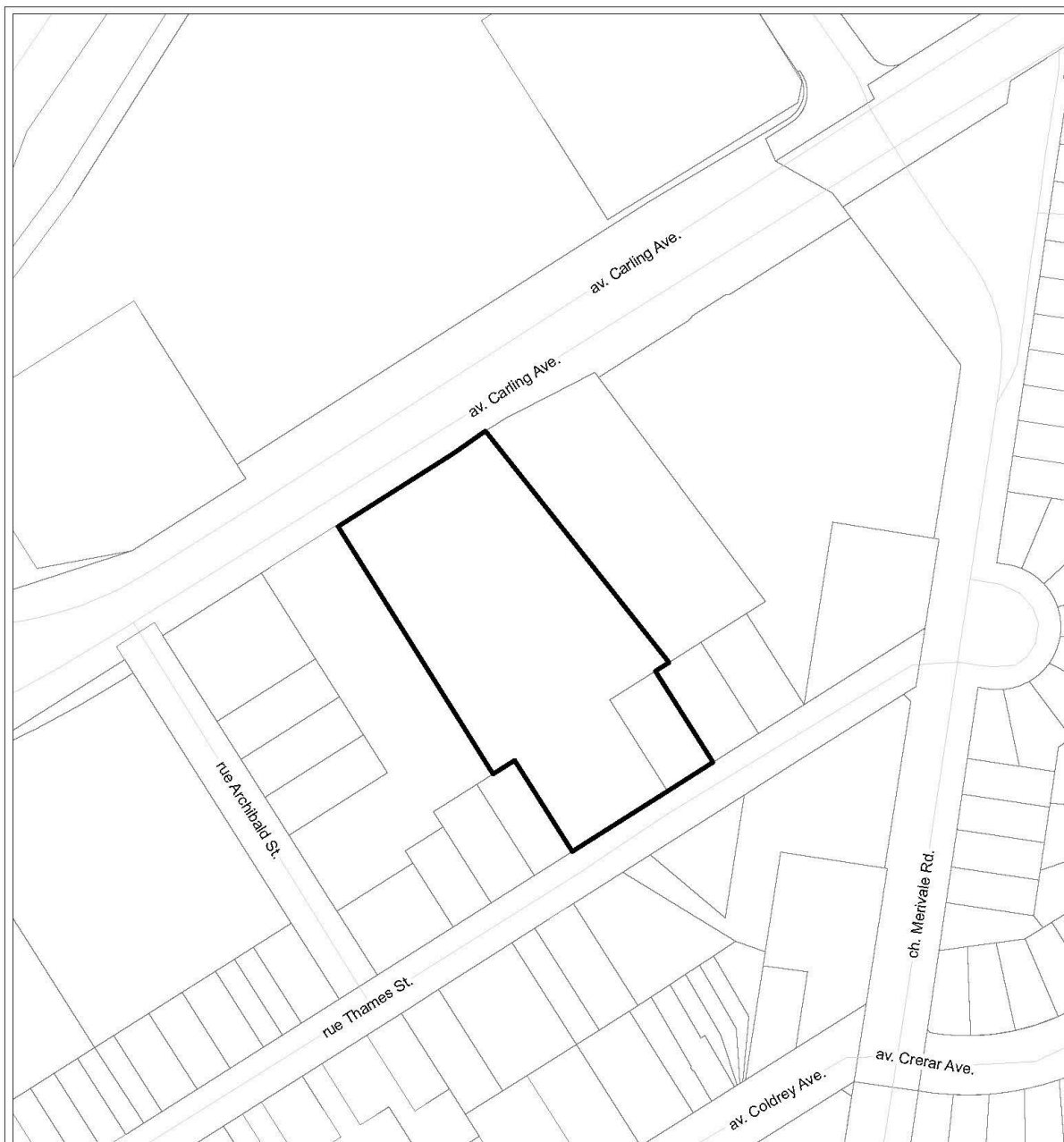
«personne précisée» S'entend :

- (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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-26-0023	26-0522-D		
I:\CO\2026\ZKP\Carling_1316_Thames_1251			
<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>		1316 av. Carling Avenue 1251 rue Thames Street	
<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 - 2026 / 05 / 26			