

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0032

Date: June 27, 2025

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (Scott Alain)

Comments due date: July 25, 2025

Applicant E-mail: alain@fotenn.com

Planner: Eric Forhan

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: 15 - Kitchissippi

Owner: Inside Edge Properties

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

1657 Carling Avenue and 386 Tillbury Avenue, as shown on the attached location map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the development of a 28-storey, mixed use building with 370 dwelling units, 357 sqm. of commercial space, 154 residential parking spaces, 30 visitor parking spaces and 374 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject lands are located on the northern edge of Carling Avenue, between Clyde Avenue and Churchill Avenue. The subject lands are comprised of two properties – 1657 Carling Avenue and 386 Tillbury Avenue – which, together, have approximately 61 metres of frontage along Carling Avenue and 39 metres of frontage along Tillbury Avenue. The lot area is approximately 4,370 square metres (sqm.). The subject lands are currently occupied by a two-storey mixed-use commercial building and a low-rise residential dwelling which will be demolished to facilitate the proposed development.

The subject lands are located on Carling Avenue in the Westboro neighborhood. To the north is Tillbury Avenue, beyond which are a variety of three- to four-storey apartment buildings and the low-rise Highland Park community, home to several schools and the Dovercourt Recreation Centre. To the east is 1655 Carling Avenue, which is currently being developed into two high-rise residential towers (16 and 18 storeys). To the west are commercial plazas, offices and low-rise residential neighborhoods. To the south is Carling Avenue, beyond which is the former Canadian Tire department store, now the Altea Active Wellness facility, in an area rezoned to permit 18- to 40-storey buildings. Highway 417 is further south. The site is generally well served by frequent bus routes along Carling Avenue. A Light Rail Transit corridor is also planned for Carling Avenue.

A Zoning By-law Amendment application has been submitted to rezone the subject lands from “Arterial Mainstreet, Subzone 10 (AM10) Zone” and “Residential Fourth Density, Subzone UC (R4UC) Zone” to “Arterial Manistreet, Subzone 10, Urban Exception XXXX, Schedule YYY [AM10(XXXX) SYYY] Zone” in the City of Ottawa’s Zoning By-law. The application seeks site-specific exceptions to permit the development of a 28-storey mixed-use building that includes 370 residential units in a variety of unit

types, ranging from studios to two-bedroom apartments. The development will be supported by 374 bicycle parking spaces and an underground parking garage containing 154 residential parking spaces, and 30 visitor parking spaces. Twelve additional surface parking spaces will be available for rideshare and retail visitors. The proposal also includes four street-facing retail units totaling 357 sqm. with entrances along Carling Avenue, as well as 1,114 sqm. of amenity space, offering a shared interior workspace, a terrace, and ground-level outdoor spaces. A portion of the northeast outdoor amenity space will remain non-buildable to preserve and support tree growth. Garbage pick-up and loading rooms are provided on the ground floor of the east side of the building. Vehicular access to the subject lands will be provided via a right-in only driveway on Carling Avenue and a full-movement driveway on Tillbury Avenue.

The Zoning By-Law Amendment proposes to permit the proposed development, as described above, subject to the following site-specific zoning exceptions:

- A maximum building height of 87 metres, whereas the zoning by-law permits a maximum building height of 30 metres.
- A minimum of 154 residential parking spaces, whereas the zoning by-law requires a minimum of 179 residential parking spaces.
- A minimum front yard setback of 7.3 metres (based on current parcel boundaries), whereas the zoning by-law imposes a maximum of 3 metres. Upon conveyance of additional ROW entitlements to the City of Ottawa, the front yard setback will be 0 metres and therefore zoning compliant.
- A minimum of 374 bicycle parking spaces, whereas the zoning by-law requires a minimum of 187 bicycle parking spaces.
- A non-buildable area in the northeast corner of the subject lands to provide a protected soil volume area for tree planting.

The development proposal aims to comply with all other provisions of the Zoning By-Law 2008-250.

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 September 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

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. D02-02-24-0032 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.

Eric Forhan, 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. 21891
eric.forhan@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).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0032

Date : 27 juin 2025

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (Scott Alain)

Date limite des commentaires : 25 juillet 2025

Courriel du requérant : alain@fotenn.com

Urbaniste : Eric Forhan

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

Quartier : 15 - Kitchissippi

Propriétaire : Inside Edge Properties

Conseiller : Jeff Leiper

Emplacement

1657, avenue Carling et 386, avenue Tillbury, comme le montre le plan de situation ci-joint

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage en vue de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 28 étages abritant 370 logements et 357 m² de locaux commerciaux, assorti de 154 places de stationnement pour résidents, de 30 places pour visiteurs et de 374 places pour vélos.

Détails de la proposition

Les biens-fonds visés se trouvent du côté nord de l'avenue Carling, entre les avenues Clyde et Churchill. Il s'agit de deux propriétés, le 1657, avenue Carling et le 386, avenue Tillbury, qui présentent ensemble des façades d'environ 61 mètres sur l'avenue Carling et d'environ 39 mètres sur l'avenue Tillbury, pour une superficie d'environ 4 370 mètres carrés. Ces biens-fonds sont actuellement occupés par un bâtiment commercial et polyvalent de deux étages et un immeuble résidentiel de faible hauteur, qui seront démolis pour permettre l'aménagement proposé.

Les biens-fonds sont situés sur l'avenue Carling dans le secteur Westboro. Au nord, on retrouve l'avenue Tillbury, au-delà de laquelle se trouvent divers immeubles résidentiels de trois ou quatre étages ainsi que le lotissement de faible hauteur Highland Park, où s'élèvent plusieurs écoles et le Centre récréatif Dovercourt. Le 1655, avenue Carling se trouve à l'est, un terrain sur lequel deux tours résidentielles de 16 et 18 étages sont en construction. À l'ouest, on peut apercevoir des centres commerciaux, des bureaux et des secteurs résidentiels de faible hauteur. L'avenue Carling longe les biens-fonds au sud, au-delà de laquelle on retrouve l'ancien magasin Canadian Tire, aujourd'hui le centre de bien-être Altea Active, dans un secteur où le zonage a été modifié de manière à permettre la présence d'immeuble de 18 à 40 étages. L'autoroute 417 passe plus au sud. L'emplacement est globalement bien desservi par des circuits d'autobus à passage fréquent sur l'avenue Carling. La création d'un couloir de train léger est également prévue sur l'avenue Carling.

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue de faire passer la désignation des biens-fonds visés de « Zone d'artère principale, sous-zone 10 » (AM10) et « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UC (R4UC) » à « Zone d'artère principale, sous-zone 10, exception urbaine XXXX, annexe YYY » [AM10(XXXX) SYYY] dans le Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa. Cette demande permettrait d'apporter des exceptions propres à l'emplacement permettant la construction d'un immeuble polyvalent de 28 étages abritant 370 logements de types variés, allant du studio au logement de deux chambres à coucher. Cet ensemble comprendra 374 places de stationnement pour vélos et un garage de stationnement souterrain d'une capacité de 154 places pour résidents et de 30 places pour visiteurs. Douze autres places de stationnement de surface seront réservées au covoiturage et au commerce de détail. Le projet comprend en outre quatre locaux de vente au détail donnant sur la rue, totalisant 357 mètres carrés et disposant d'entrées sur l'avenue Carling, et 1 114 mètres carrés d'aires d'agrément sous la forme d'espace de travail commun intérieur, d'une terrasse et d'espaces extérieurs au niveau du sol. Une partie de l'aire d'agrément extérieure située au nord-est sera non constructible afin de préserver les arbres et d'en favoriser la croissance. Des locaux à ordures et de chargement sont prévus au rez-de-chaussée, du côté est de l'immeuble. Les véhicules accéderont à l'emplacement par une entrée privée en virage à droite donnant sur l'avenue Carling et par une entrée privée bidirectionnelle donnant sur l'avenue Tillbury.

Pour permettre la réalisation de ce projet tel qu'il est décrit plus haut, la modification du Règlement de zonage ajouterait les exceptions propres à l'emplacement suivantes :

- une hauteur de bâtiment maximale de 87 mètres, alors que le règlement de zonage limite cette hauteur maximale à 30 mètres;
- un minimum de 154 places de stationnement pour résidents, alors que le règlement de zonage exige la présence d'au moins 179 places de stationnement pour résidents;
- un retrait de cour avant de 7,3 mètres (en fonction des limites de parcelle actuelles), alors que le règlement de zonage impose un retrait maximal de 3 mètres. Après cession des droits d'emprise supplémentaires à la Ville d'Ottawa, le retrait de cour avant sera inexistant et par conséquent conforme au zonage;
- un minimum de 374 places de stationnement pour vélos, alors que le règlement de zonage exige la présence d'au moins 187 places de stationnement pour vélos;
- une zone non constructible à l'angle nord-est de l'emplacement, afin d'offrir un volume de sol protégé permettant la plantation d'arbres.

Cette proposition vise à satisfaire à toutes les autres dispositions du *Règlement de zonage 2008-250*.

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 3 septembre 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 D02-02-24-0032 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.

Eric Forhan, 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 21891
eric.forhan@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	
D02-02-24-0032	25-0112-X	1657 avenue Carling Avenue, 386 avenue Tillbury Avenue	
I:\CO\2025\ZKP\Carling_1657_Tilbury_386			
<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>		Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2025 / 01 / 30			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

