

# Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Same as applicant

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

Applicant: Claridge Homes Limited Partnership

Comments due date: November 5, 2021

Applicant Address: 210 Gladstone Avenue,  
Ottawa

Development Review Planner: Andrew McCreight

Applicant E-mail:  
Vincent.denomme@claridgehomes.com

Ward: Ward 14 - Somerset

Applicant Phone Number: 613-233-6030

Ward Councillor: Catherine McKenney

---

## Site Location

829 Carling Avenue.

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a 60-storey mixed-use building with ground-floor commercial, 459 residential units and 385 vehicle parking spaces and 230 bicycle spaces.

This application amends the Official Plan (Preston-Carling District Secondary Plan).

## Proposal Details

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. Further south is Dow's Lake. Immediately east off the site is a high-rise mixed-use development that is currently being constructed.

The proposed development is a 60-storey mixed-use building with 459 residential units and 385 vehicle parking spaces and 230 bicycle spaces. Two retail units will be located on the ground floor with one fronting onto Preston Street and the other fronting Carling Avenue. The ground floor will also include amenity space off of the main residential entrance, located along the Preston Street frontage, and the eighth level of the building will provide an additional 854 square metres of amenity space to residents. Vehicle parking is proposed within a parking garage located below grade, as well as above ground in levels two through seven. The parking garage is proposed off Sidney Street, which will also act as the access for garbage collection and residential loading.

### Official Plan Amendment

The Official Plan Amendment seeks to amend the Preston-Carling District Secondary Plan to allow for a building height up to 60-storeys, whereas the policies of the Station Area designation permit a maximum height of 55 storeys on properties fronting Carling Avenue east of the O-Train/future LRT and west of Norfolk Avenue. 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 60 storeys (188 metres), as well as to permit stacked bicycle parking systems. Additional amendments may be determined through application review.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Timelines and Approval Authority**

The target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment applications will be considered by the City's Planning Committee, is in January, 2022. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Official Plan and Zoning By-law Amendment applications.

## **Submission Requirements**

### Official Plan and 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

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by faxing or 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.
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.

**Andrew McCreight**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 22568  
Fax: 613-560-6006  
[Andrew.McCreight@ottawa.ca](mailto:Andrew.McCreight@ottawa.ca)

# Résumé de la proposition de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Claridge Homes Limited Partnership

N° de dossier : D01-01-21-0007, D02-02-21-0045, D07-12-21-0067

Requérant : Claridge Homes Limited Partnership

limite des commentaires : 5 novembre 2021

Adresse du requérant : 210, avenue Gladstone, Ottawa

Urbaniste : Andrew McCreight

Courriel du requérant : Vincent.denomme@claridgehomes.com

Quartier : 14 – Somerset

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

N° de tél. du requérant : 613-233-6030

---

## Emplacement

829, avenue Carling

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 60 étages abritant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, 459 logements ainsi que 385 places de stationnement pour véhicules et 230 places pour vélos.

Ces demandes modifient le Plan officiel (Plan de conception communautaire du secteur Preston-Carling).

## 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 et de 37 mètres sur l'avenue Carling au sud. Il présente également une façade de 39 mètres sur la rue Sidney, une impasse située au nord. Cet emplacement est actuellement occupé par un bâtiment de service de faible hauteur et une aire de stationnement de surface.

Les environs sont caractérisés par la présence d'une variété d'utilisations résidentielles, commerciales et de services occupant divers formats de bâtiment, allant des espaces résidentiels ou commerciaux de plain-pied aux immeubles polyvalents de grande hauteur. L'emplacement se trouve

à l'extrémité de la rue Preston, une rue principale traditionnelle. Ce secteur fait l'objet de diverses demandes d'aménagement, en raison de sa proximité avec la station Lac Dow de la ligne Trillium du O-Train. Des immeubles résidentiels et commerciaux de faible et moyenne hauteur se trouvent au nord de l'emplacement, et sont essentiellement concentrés le long de la rue principale traditionnelle, avec une densité plus forte autour de la station de transport en commun rapide. La station Lac Dow est située 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. Le lac Dow se trouve plus au sud. Immédiatement à l'est de l'emplacement, on retrouve un aménagement polyvalent de grande hauteur en construction.

L'aménagement consisterait à construire un immeuble polyvalent de 60 étages abritant 459 logements ainsi que 385 places de stationnement pour véhicules et 230 places pour vélos. Deux locaux de vente au détail occuperont le rez-de-chaussée, l'un donnant sur la rue Preston et l'autre sur l'avenue Carling. On retrouvera également au rez-de-chaussée une aire d'agrément donnant sur l'entrée principale de la partie résidentielle, située face à la rue Preston. Le huitième étage de l'immeuble comprendra une aire d'agrément supplémentaire de 854 mètres carrés mise à la disposition des résidents. L'aménagement d'un garage de stationnement pour véhicules est prévu en sous-sol ainsi que du deuxième au septième étage. Ce garage de stationnement sera accessible depuis la rue Sidney, une entrée qui servira également à accéder à l'aire de collecte des ordures et de chargement pour les résidences.

### Modification du Plan officiel

La modification du Plan officiel concernerait le Plan secondaire pour le secteur Preston-Carling en autorisant une hauteur de bâtiment pouvant atteindre 60 étages, alors que les politiques de la désignation de Secteur de la station autorisent une hauteur maximale de 55 étages dans le cas des propriétés donnant sur l'avenue Carling, à l'est de la station de l'O-Train et du futur TLR, et à l'ouest de l'avenue Norfolk. D'autres modifications pourraient être déterminées dans le cadre de l'examen de la demande.

### Modification du Règlement de zonage

La demande de modification de zonage a pour objet d'accroître la hauteur de bâtiment autorisée en vertu de la désignation actuelle (Zone d'artère principale, sous-zone 1 (AM1)), qui autorise au maximum neuf étages (30 mètres) au regard de la hauteur proposée de 60 étages (188 mètres), et d'autoriser des systèmes de stationnement pour vélos superposés. D'autres modifications pourraient être déterminées dans le cadre de l'examen de la demande.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La date limite à laquelle les demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage seront examinées par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au janvier 2022. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## Exigences de soumission

### Modification du Plan officiel et 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.

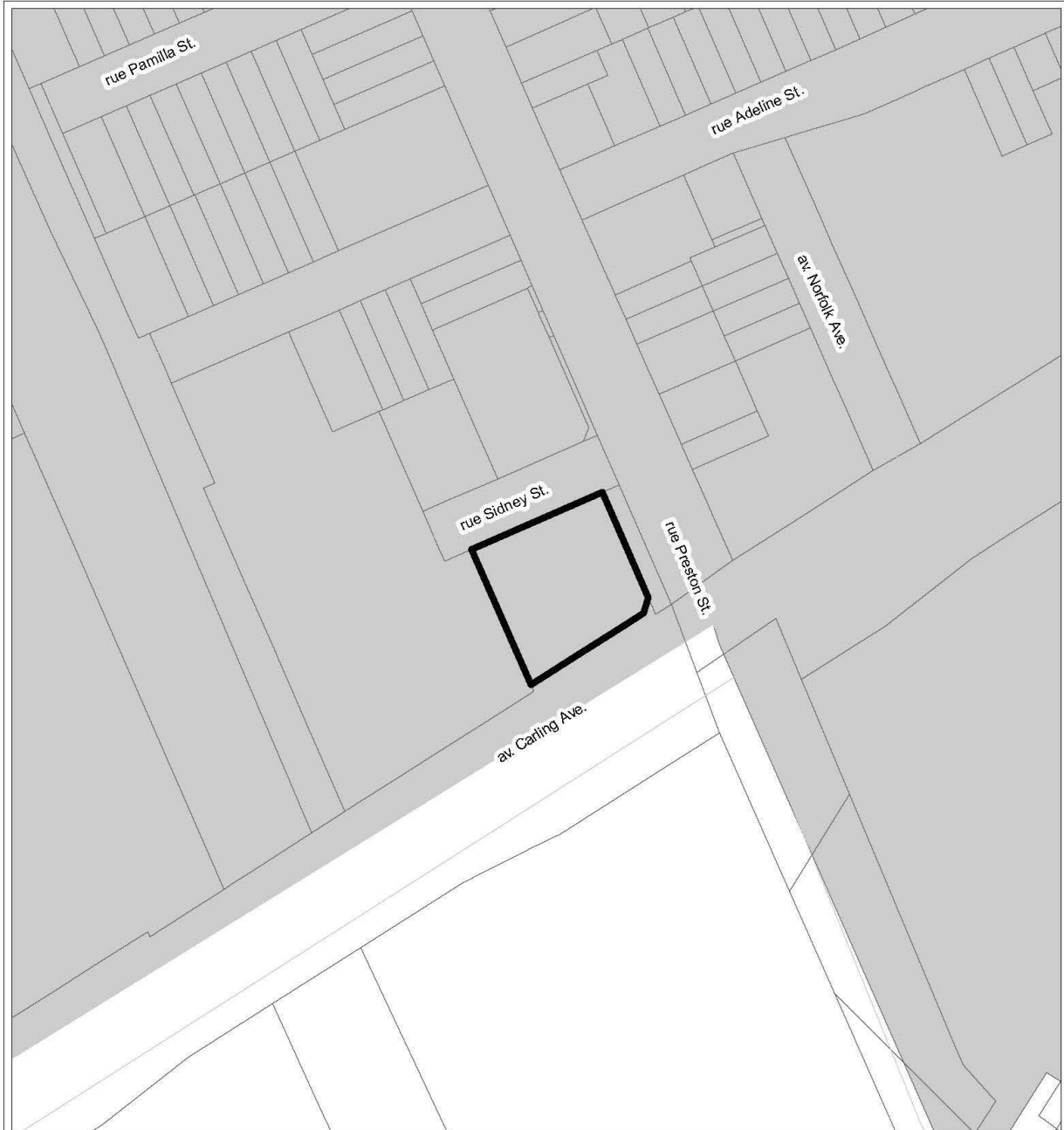
## Restez informé et participez




### **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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D01-01-21-0007, D02-02-21-0045 et D07-12-21-0067 dans la ligne objet.
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.

**Steve Gauthier**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 27889  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-21-0045 D01-01-21-0007 D07-12-21-0067		21-0881-D	
I:\CO\2021\Zoning\Carling_829			
<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 Entreprises 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 - 2021 / 6 / 8			
		<b>829 av. Carling Avenue</b>	
		Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
			