

Official Plan Amendment Proposal Summary

Owner: Mustang Equities & TC Core LP.

File N°: D01-01-19-0010

Applicant: Jack Stirling, The Stirling Group

Date Submitted: April 24, 2019

Applicant Address: 1148 Julia Court, Ottawa, ON

Comments due date: July 18, 2019

Applicant E-mail: jack@stirlinggroup.ca

Development Review Planner: Mélanie Gervais

Applicant Phone Number: 613-793-6255

Ward: Ward 18- Alta Vista

Ward Councillor: Jean Cloutier

Site Location

The subject site is municipally addressed as 2851, 2848, 2881 & 2898 Baycrest Drive, 2820 & 2831 Cedarwood Drive and 2816 Sandalwood Drive. The site is generally bounded by Heron Road to the north, Sandalwood Park & Heron Gate Mall to the east, Walkley Road to the south, and the Heron Gate Community Centre and neighbouring residential neighbourhoods to the west.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application to permit the re-development of the subject site into a mixed-use area containing townhouses, stacked townhouses, mid-rise apartments, high-rise apartments, live-work units, commercial space, and amenity areas.

Proposal Details

The 21.41-hectare site is currently occupied by residential uses ranging from low-rise townhouses to apartment buildings with heights up to 19 storeys and the Heron Gate outdoor pool and community garden. Located in the northeast corner of the site is the initial phase of the re-development, titled "HG7" which is currently under construction and will contain three 6-storey apartment buildings. To the northwest of the site is the Heron Road Community Center. To the north of the site is a low-rise residential neighbourhood known as Alta Vista. This area is comprised primarily of low-rise single and semi-detached housing, with some limited row housing, as well as some institutional uses. To the east of the site are the Heron Gate Mall and Sandalwood Park. To the south of the site, along Walkley Road, residential areas are intermixed with limited commercial space along the street edge, with employment uses becoming predominant further east and south. To the west, the site abuts the Heron-Walkley Park, a slim linear green space stretching from Walkley Road to Heron Road. Beyond the park is a low-rise residential neighbourhood and schools.

The proposal retains 5 of the existing residential buildings, municipally addressed as 2861 Baycrest Drive, 2851 Baycrest Drive, 2840 Baycrest Drive, 2850 Cedarwood Drive, and 2870 Cedarwood Drive. These 5 residential buildings range in height from 8 stories to 19 stories. The existing public roads will also be retained, and would be connected to new private roads and/or public roads. The proposed buildings range from 2 to 40 stories in height

and some buildings along Walkley Road and Heron Road would contain commercial spaces at grade. The proposal estimates a total of 5,500 units at full build-out. Parking would be located throughout the site at or below grade. A 1.6-hectare public park is proposed for the central area of the site, and would be connected to the Sandalwood Park and the Heron-Walkley Park via pathways.

The Official Plan Amendment application has been submitted to accommodate the proposed re-development through the implementation of a new Site Specific Policy for the area. The Site Specific Policy will create a vision for the area, site specific land use policies, built form policies, public realm policies and applicable schedules.

Related Planning Applications

n/a

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application should be considered by the City’s Planning Committee, is August 22, 2019. However, due to the complexity of the application, it is expected to be considered by the City’s Planning Committee in the first quarter of 2020.

Submission Requirements

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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 plan of subdivision, 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. D01-01-19-0010 in the subject line.
2. Visit the website ottawa.ca/herongateopa
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
4. If you wish to be notified of the decision of on the proposed plan of subdivision, you must make a written request to me. My contact information is below.
5. Should you have any questions, please contact me.

Mélanie Gervais, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa



110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 24025
Fax: 613-580-2576
Melanie.Gervais@ottawa.ca

Modification au Plan officiel Sommaire de la proposition

Propriétaire : Mustang Equities & TC Core LP.

N° de dossier : D01-01-19-0010

Requérant : Jack Stirling, The Stirling Group

Date de soumission : 2019-07-18

Adresse du requérant : 1148 cour Julia, Ottawa, ON

Urbaniste responsable des demandes
d'aménagement : Mélanie Gervais

Courriel du requérant : jack@stirlinggroup.ca

Quartier : 18 – Alta Vista

N° de tél. du requérant : 613-793-6255

Conseiller du quartier : Jean Cloutier

Emplacement

Les adresses municipales de l'emplacement visé sont les 2851, 2848, 2881 et 2898, promenade Baycrest, 2820 et 2831, promenade Cedarwood et 2816, promenade Sandalwood. L'emplacement est délimité par le chemin Heron au nord, le parc Sandalwood et le centre commercial Heron Gate à l'est, le chemin Walkley au sud et le centre communautaire de Heron Gate et les secteurs résidentiels voisins à l'ouest.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Plan officiel permettant le réaménagement de l'emplacement visé par un aménagement polyvalent composé d'habitations en rangée, d'habitations superposées en rangée, d'immeubles d'appartements de hauteur moyenne, de tours d'appartements, d'espaces vie-travail, de locaux commerciaux et d'aires d'agrément.

Détails de la proposition

L'emplacement de 21,41 hectares est actuellement occupé par des utilisations résidentielles allant des maisons en rangée de faible hauteur à des immeubles d'appartements pouvant atteindre 19 étages ainsi que par la piscine extérieure et le jardin communautaire Heron Gate. À l'angle nord-est de l'emplacement, on retrouve la phase initiale du réaménagement, intitulée « HG7 », qui est actuellement en construction et qui comprendra trois immeubles d'appartements de six étages. Le centre communautaire du chemin Heron est situé au nord-ouest de l'emplacement. Au nord s'étend un quartier résidentiel de faible hauteur appelé Alta Vista. Ce secteur est essentiellement occupé par des habitations isolées et jumelées de faible hauteur, auxquelles viennent s'ajouter des habitations en rangée en nombre limité et quelques utilisations institutionnelles. À l'est, on retrouve le centre commercial Heron Gate et le parc Sandalwood. Au sud de l'emplacement, le long du chemin Walkley, des quartiers résidentiels s'entremêlent à quelques espaces commerciaux en bordure de rue, et les utilisations d'emploi deviennent prédominantes plus à l'est et au sud. À l'ouest, l'emplacement donne sur le parc Heron-Walkley, un espace vert linéaire et étroit qui s'étend du chemin Walkley au chemin Heron. De l'autre côté de ce parc, on retrouve un quartier résidentiel de faible hauteur et des écoles.

La proposition conserve cinq des bâtiments résidentiels existants, dont les adresses municipales sont les suivantes : 2861, promenade Baycrest, 2851, promenade Baycrest, 2840, promenade Baycrest, 2850, promenade Cedarwood et 2870, promenade Cedarwood. La hauteur de ces 5 immeubles résidentiels varie de 8 à 19 étages. Les rues publiques existantes seront également conservées et seront reliées à de nouvelles rues privées et/ou publiques. Les bâtiments proposés ont une hauteur de 2 à 40 étages et certains bâtiments le long du chemin Walkley et du chemin Heron abriteront des espaces commerciaux au niveau du sol. La proposition prévoit un total de 5 500 unités d'habitation à pleine capacité. Le stationnement serait situé sur l'ensemble de l'emplacement au niveau du sol ou sous le niveau du sol. Un parc public de 1,6 hectare est proposé pour le secteur central de l'emplacement et serait relié au parc Sandalwood et au parc Heron-Walkley par des sentiers.

La demande de modification au Plan officiel a été soumise pour tenir compte du réaménagement proposé par la mise en œuvre d'une nouvelle politique propre à l'emplacement pour le secteur. La politique propre à l'emplacement créera une vision pour le secteur, des politiques d'utilisation du sol propres à l'emplacement, des politiques sur la forme bâtie, des politiques sur le domaine public et des annexes applicables.

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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au 22 août 2019. Cependant, en raison de la complexité de cette demande, il est prévu que celle-ci sera seulement considérée par le comité de l'urbanisme en 2020.

Exigences de soumission

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 le règlement proposé ne soit adopté, 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 d'appel de l'aménagement local.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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 le n° de dossier D01-01-19-0010 dans la ligne objet.
2. Visiter le site web **ottawa.ca/herongatempo**
3. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/devapps**.
4. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Mélanie Gervais, urbaniste responsable des demandes d'aménagement

Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24025

Télécopieur : 613-580-2576

Melanie.Gervais@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D01-01-19-0010	19-0560-Y
I:\CO\2019\OPA\Cedarwood2831	
<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 appartiennent 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 - 2019 / 06 / 18	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL

2851, 2848, 2881, 2898 prom. Baycrest Drive,
2820, 2831 prom. Cedarwood Drive, and/et
2816 prom Sandalwood Drive

