

## Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: City Park Limited Partnership

Applicant: Bonnie Martell

Applicant Address: 16 Concourse Gate,  
Unit 200, Nepean, ON

Applicant E-mail:

[bmartell@colonnadebridgeport.ca](mailto:bmartell@colonnadebridgeport.ca)

Applicant Phone Number: 343-633-4920

File N°: D01-01-23-0005 (OPA) and  
D02-02-23-0033 (ZBLA)

Comments due date: August 9, 2023

Development Review Planner: Lucy Ramirez

Ward 11 - Beacon Hill-Cyrville

Ward Councillor: Tim Tierney

---

### Site Location

1900 and 2000 City Park Drive

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to construct eight high-rise buildings ranging from 20 to 30 storeys, consisting of approximately 2,250 residential units and approximately 143,259 square metres of Gross Floor Area (GFA).

This application amends the Official Plan.

### Proposal Details

#### Context

The 2.64 hectare site is situated on the south side of City Park Drive. The site is irregularly shaped and has 189 metres of frontage along City Park Drive, a collector road. North of the site are townhouse dwellings in the Carson Grove-Carson Meadows neighbourhood. Northeast of the site are two large format shopping centres – RioCan's Silver City Centre and Gloucester Centre. East of the site is the City Park Subdivision, where a phased redevelopment is replacing the former retail plaza and surface parking area with the following: five high-rise buildings, a central village lawn, a public park/plaza, and retail uses along City Park Drive. Further east is the Blair Transit Station. The property is within 600 metres of the Blair Rapid Transit Station and the rear of the property is within the Development Zone of Influence for the Confederation Line. The rear lot line abuts municipal and/or provincial land. Regional Road 174, a city freeway, is south of the property. West of the site is City Centre Park and a hydro corridor. A five-storey office building and surface parking occupy the western part of the site, whereas the eastern part of the site is vacant.

## Proposal

The applications have been submitted in order to accommodate the future development of:

- eight high-rise buildings - ranging in height from 20 to 30 storeys
- two private roads (u-shaped two-way driveways from City Park Drive that access underground parking).
- two public parks
- parking, which is mostly located below grade

Site Plan Control applications have not yet been submitted and the design details remain conceptual in nature.

## Official Plan Designation

The site is designated Outer Urban Hub per Schedule [A](#) and [B3](#) of the Official Plan (2022). Hubs are areas centred on planned or existing rapid transit stations and/or frequent street transit stops. The planned function of Hubs is to concentrate a diversity of functions, a higher density of development, a greater degree of mixed uses and a higher level of public transit connectivity than the areas abutting and surrounding the Hub.

## Transit Oriented Development (TOD) Plan and Secondary Plan

The site is within the Blair Transit Oriented Development (TOD) Plan Area. There are six TOD Plans included in one document entitled, [Transit-Oriented Development \(TOD\) Plans – Lees, Hurdman, Tremblay, St. Laurent, Cyrville, Blair](#). Transit-Oriented Development Plans are like Community Design Plans (CDP). Transit Oriented Development Plans contain direction on the following: density, desired land use and built form, development of the public realm, place making, mobility and servicing of a defined TOD area. Per the Blair TOD Plan Area (Figure 80 entitled Blair TOD Maximum Height and Densities), part of the property known municipally as 1900 City Park Drive was not considered for intensification, and the property known municipally as 2000 City Park Drive has a TD2 Density code. The TD2 density code corresponds to a TD2 zoning, which restricts the building height to 20 storeys (60 metres) and sets a minimum density of 250 units per net hectare (residential) and/or 1.0 floor space index (non residential). The Blair TOD Plan is implemented through the [Inner East Lines 1 and 3 Station Secondary Plan](#) (2022), which provides direction on maximum building heights and minimum densities.

## Official Plan Amendment

An Official Plan Amendment is required to amend the *Inner East Lines 1 and 3 Station Secondary Plan* to:

1. Permit a maximum height of 20 storeys (60 metres) and minimum density of 250 units per net hectare (residential) and/or 1.0 floor space index (non-residential) along the front of the property known municipally as 1900 City Park Drive.
2. Permit a maximum height of 30 storeys (90 metres) and a minimum density of 350 units per net hectare (residential) and/or 1.5 floor space index (non-residential) along the rear of the site.

## Zoning By-law Amendment

Part of the property known municipally as 1900 City Park Drive is zoned Mixed Use Centre Zone, Floor Space Index (2), Maximum Height 48 metres (MC F (2) H (48)). Part of the property known municipally as 1900 City Park Drive and the property known municipally as 2000 City Park Drive is zoned Transit Oriented Development Zone, Subzone 2, Urban Exception 2087 (TD 2 [2087]).

The Zoning By-law Amendment is required to obtain the following:

- Increased maximum height permitted along the front of the property known municipally as 1900 City Park Drive from 48 metres (16 storeys) to 60 metres (20 storeys).
- Increased maximum height permitted along the rear of the site to 90 metres (30 storeys). The maximum height permitted on the portion of the site known municipally as 1900 City Park Drive is 48 metres (16 storeys), the maximum height permitted on the portion of the site known municipally as 2000 City Park Drive is 60 metres (20 storeys).
- Establishment of minimum densities
- Removal of the maximum floor space index (FSI) applicable to 1900 City Park Drive. FSI is a zoning tool used primarily to restrict the density of a building on a property.



Figure 1: Suggested Zoning Height Limits, Source: Planning Rationale - Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment 1900 and 2000 City Park page 30 (figure 14).

## Related Planning Applications

N/A

## Roadway Modifications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is September 20, 2023.

## 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 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-23-0005 (OPA) and D02-02-23-0033 (ZBLA) 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](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.



**Lucy Ramirez**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate 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. 23808  
[lucy.ramirez@ottawa.ca](mailto:lucy.ramirez@ottawa.ca)

# Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

## Sommaire de la proposition

Propriétaire : City Park Limited Partnership

Requérant : Bonnie Martell

Adresse du requérant : 16, porte Concourse,  
bureau 200, Nepean, ON

Courriel du requérant :

[bmartell@colonnadebridgeport.ca](mailto:bmartell@colonnadebridgeport.ca)

N° de tél. du requérant : 343-633-4920

N° de dossier : D01-01-23-0005 (MPO) et

D02-02-23-0033 (MRZ)

Date limite des commentaires: 9 août 2023

Urbaniste : Lucy Ramirez

Quartier 11 – Beacon Hill-Cyrville

Conseiller du quartier : Tim Tierney

---

### Emplacement du site

1900 et 2000, promenade City Park

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage visant à construire huit habitations de grande hauteur comptant de 20 à 30 étages, comprenant environ 2250 logements résidentiels et environ 143 259 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre brute.

Cette proposition modifie le Plan officiel.

### Détails de la proposition

#### Contexte

Le bien-fonds de 2,64 hectares est situé du côté sud de la promenade City Park. De forme irrégulière, il a une façade de 189 mètres sur la promenade City Park, une route collectrice. Au nord du site se trouvent des habitations en rangée du quartier Carson Grove-Carson Meadows. Au nord-est du site se trouvent deux grands centres commerciaux : le Silver City Centre de RioCan et le Centre Gloucester. À l'est du site se trouve le lotissement City Park, où un réaménagement par étapes remplace l'ancien centre commercial et son parc de stationnement en surface par ce qui suit : cinq habitations de grande hauteur, une pelouse centrale du village, un parc et une place publics et des commerces de détail donnant sur la promenade City Park. Plus loin vers l'est se trouve la station de transport en commun Blair. La propriété est située à moins de 600 mètres de la station de transport en commun rapide Blair et l'arrière de la propriété se trouve dans la zone d'influence d'aménagement de la Ligne de la Confédération. La ligne de lot arrière est contiguë à des terrains

municipaux ou provinciaux. La route régionale 174, une autoroute de la ville, passe au sud de la propriété. À l'ouest du site se trouvent le parc du Centre et un couloir de transport de l'électricité. Un immeuble de bureaux de cinq étages et un parc de stationnement occupent la partie ouest du bien-fonds, tandis que sa partie est demeure vacante.

## Proposition

Les demandes ont été soumises pour permettre l'aménagement de

- huit habitations de grande hauteur, qui compteront de 20 à 30 étages
- deux chemins privés (voies d'accès à double sens en forme de U venant de la promenade City Park, qui mènent au stationnement souterrain)
- deux parcs publics
- un parc de stationnement, dont la plus grande partie sera souterraine

Les demandes de réglementation du plan d'implantation n'ont pas encore été déposées et les détails du projet sont pour l'instant de nature conceptuelle.

## Désignation du Plan officiel

L'emplacement est désigné « carrefour urbain extérieur » selon les annexes [A](#) et [B3](#) du Plan officiel (2022). Un carrefour est un secteur axé sur les stations de transport en commun rapide et les arrêts d'autobus fréquemment desservis, prévus ou existants. Il est destiné à favoriser une plus grande concentration de fonctions diverses, une plus grande densité d'aménagement, un plus grand degré d'utilisations mixtes et un plus haut niveau de connectivité du transport en commun que ceux des secteurs qui lui sont contigus ou qui l'entourent.

## Plan d'aménagement axé sur le transport en commun (AATC) et plan secondaire

Le bien-fonds se trouve dans le secteur d'aménagement axé sur le transport en commun Blair. On dénombre six plans d'AATC, qui sont tous présentés dans le document intitulé [Plans d'aménagement axés sur le transport en commun \(AATC\) – Stations Lees, Hurdman, Tremblay, St-Laurent, Cyrville et Blair](#). Un plan d'aménagement axé sur le transport en commun est comme un plan de conception communautaire. Il donne des indications sur les éléments suivants : densité, utilisation du terrain et forme bâtie voulues, aménagement des espaces publics, création d'espaces, mobilité et viabilisation, dans un secteur précis d'AATC. Selon le plan du secteur d'AATC Blair (Figure 80 : Densité et hauteur maximales des immeubles du secteur Blair), partie de la propriété située au 1900, promenade City Park n'a pas été retenue aux fins de densification et la propriété située au 2000, promenade City Park a un code de densité TD2. Le code de densité TD2 correspond à un zonage TD2, qui limite la hauteur des habitations à 20 étages (60 mètres) et fixe la densité minimale à 250 logements par hectare net (résidentiel) ou à un rapport plancher-sol de 1,0 (non résidentiel). Le plan du secteur d'AATC Blair est réalisé au moyen du [Plan secondaire des Lignes 1 et 3 des stations du secteur urbain intérieur est](#) (2022), qui précise les hauteurs de bâtiment maximums et les densités minimums.

## Modification du Plan officiel

Une modification du Plan officiel est nécessaire pour modifier le Plan secondaire des Lignes 1 et 3 des stations du secteur urbain intérieur est comme suit :

Permettre une hauteur maximale de 20 étages (60 mètres) et une densité minimale de 250 logements par hectare net (résidentiel) ou un rapport plancher-sol de 1,0 (non résidentiel) le long de la partie avant de la propriété située au 1900, promenade City Park.

Permettre une hauteur maximale de 30 étages (90 mètres) et une densité minimale de 350 logements par hectare net (résidentiel) ou un rapport plancher-sol de 1,5 (non résidentiel) le long de la partie arrière du bien-fonds.

## Modification du Règlement de zonage

Partie de la propriété située au 1900, promenade City Park est zonée comme suit : zone de centres d'utilisations polyvalentes, rapport plancher-sol = 2, hauteur maximale = 48 mètres (MC F (2) H (48)).  
Partie de la propriété située au 1900, promenade City Park et la propriété située au 2000, promenade City Park est zonée comme suit : zone d'aménagement axé sur le transport en commun, sous-zone = 2, exception urbaine = 2087 (TD 2 [2087]).

La modification du Règlement de zonage est nécessaire pour obtenir les éléments suivants :

- Augmentation de la hauteur maximale permise le long de la partie avant de la propriété située au 1900, promenade City Park de 48 mètres (16 étages) à 60 mètres (20 étages);
- Augmentation de la hauteur maximale permise le long de la partie arrière du bien-fonds à 90 mètres (30 étages). Notez que la hauteur maximale permise sur la portion du bien-fonds située au 1900, promenade City Park est de 48 mètres (16 étages) et que la hauteur maximale permise sur la portion du bien-fonds située au 2000, promenade City Park est de 60 mètres (20 étages);
- Établissement de densités minimales;
- Suppression du rapport plancher-sol (RPS) maximal applicable au 1900, promenade City Park. Le RPS est un outil de zonage surtout utilisé pour restreindre la densité d'un bâtiment sur une propriété.





Figure 2 : Limites de hauteur suggérées pour le zonage, Source : Justification de l'aménagement – Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage concernant le bien-fonds du 1900 et 2000 promenade City Park, page 30 (figure 14).

## **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 20 septembre 2023.

## **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 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**

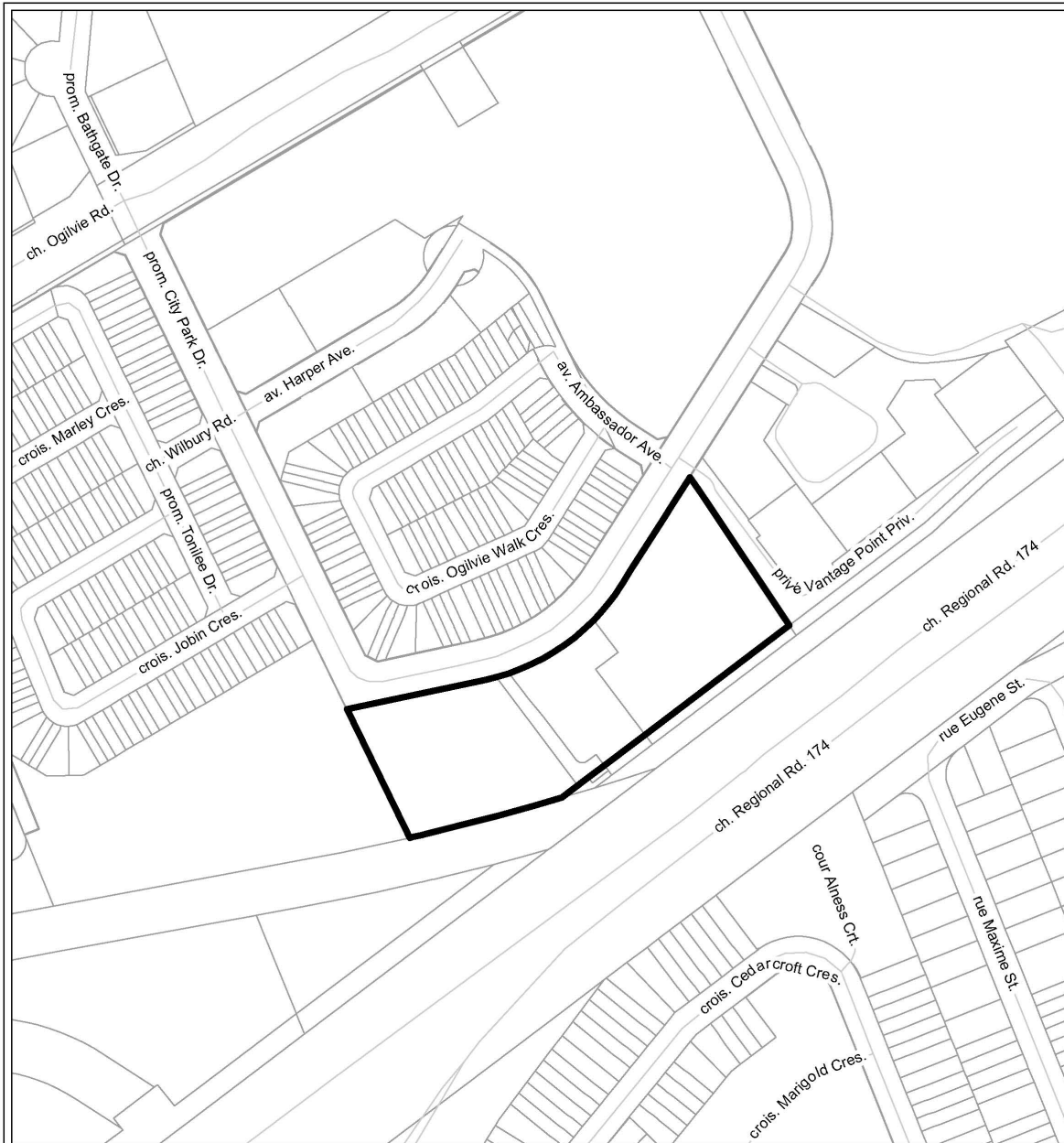
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## **Restez informé et participez**

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 D01-01-23-0005 (MPO) et D02-02-23-0033 (MRZ) 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](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.

**Lucy Ramirez**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers 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 23808  
[lucy.ramirez@ottawa.ca](mailto:lucy.ramirez@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-23-0033 D01-01-23-0005	23-0640-X
I:\CO\2023\Zoning\City_Park_1900_2000	
<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 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 - 2023 / 07 / 07	

**1900, 2000 promenade City Park Drive**

NOT TO SCALE

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

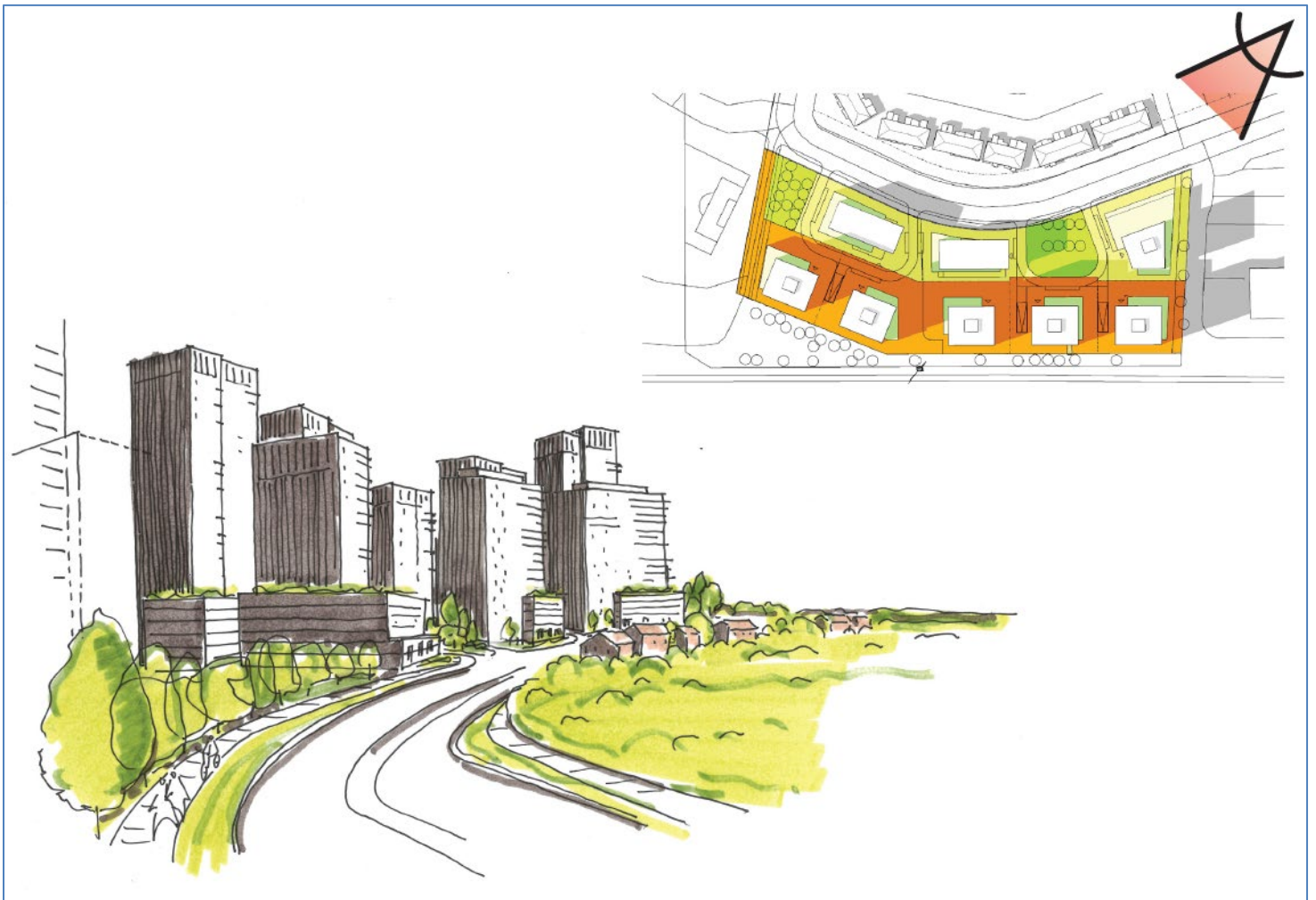


Figure 2: Street View – From City Park Drive Going West / Vue de la rue – Arrivant de la promenade City Park et se dirigeant vers l'ouest