

## Official Plan Amendment, Zoning Bylaw Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 1024 McGarry Terrace Inc.

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (Paul Black)

Applicant Address: 223 McLeod Street

Applicant E-mail: [black@fotenn.com](mailto:black@fotenn.com)

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x239

File N°: D01-01-17-0027, D02-02-17-0130, D07-12-17-0176

Date Submitted: December 22, 2017

Comments due date: March 16, 2018

Development Review Planner: Jean-Charles Renaud

Ward Number - Name: Ward 22 – Gloucester-South Nepean

Ward Councillor: Michael Qaqish

---

### Site Location

1012 & 1024 McGarry Terrace

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, a Zoning Bylaw Amendment and a Site Plan Control application to facilitate the development of an 18-storey high-rise apartment building containing 228 units.

### Proposal Details

The subject property is located in the community of Barrhaven, within the South Nepean Town Centre, on the east side of McGarry Terrace, south of the Strandherd Drive intersection. The surrounding area is predominantly made up of large format commercial/retail and restaurant uses, a range of dwelling types, and institutional uses that primarily serve members of the local community. A vacant mixed-use centre lot is located to the north, with a residential community further north across Strandherd Drive. A retirement home is located east of the property, as well as a high school beyond it. To the south of the property are located vacant lands which would allow for the construction of high rise buildings up to 16 storeys. Further south are vacant lands which are currently undergoing site plan control approval for the construction of a 9 storey retirement complex, as well as residential lands containing 4-storey residential buildings. The Strandherd Retail District is located to the west of the subject property, which also includes a bus rapid transit station.

The applicant proposes to construct an 18-storey (62 metres high), 228 unit high-rise apartment building. The proposed development includes a 5-storey podium element abutting McGarry Terrace. The tower portion is

centrally located on the site, sitting atop a 1-storey base. Parking is provided in a 2-level underground garage containing 254 parking spaces, 22 of which will be reserved for visitors. A total of 120 bike parking spaces are also provided both on the ground floor and within the parking garage. The building includes indoor and outdoor amenity areas, some of which are located on the roof of the parking garage.

A road easement extends into the site in order to allow for u-turn movements at the end of McGarry Terrace, which is identified to eventually be extended to Marketplace Avenue in the CDP, in the future. The parking garage is proposed to extend under the temporary turning circle.

## **Official Plan Amendment Proposal Details**

The proposed Official Plan Amendment would introduce site specific policies under the South Nepean Secondary Plan – Area 7 (Town Centre) in order to allow a maximum height of 18 storeys (62 metres). The site is currently designated Mid Rise Mixed Use, which allows for building heights up to 6 storeys.

## **Zoning By-Law Amendment Proposal Details**

The proposed Zoning Bylaw Amendment would introduce a site specific zoning exception which would increase the maximum height to 62 metres. The site is currently zoned MC[1441] H(20), which allows building heights up to 20 metres.

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date” for the Official Plan and Zoning By-Law Amendment Applications, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is May 8, 2018.

## **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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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 zoning by-law amendment, 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 Nos. D01-01-17-0027, D02-02-17-0130 and D07-12-17-0176 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 of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Jean-Charles Renaud**, 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. 27629  
Fax: 613-580-2576  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

## Sommaire de propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 1024 McGarry Terrace Inc.

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (Paul Black)

Adresse du requérant : 223, rue McLeod

Courriel du requérant : black@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 239

N°s de dossier : D01-01-17-0027, D02-02-17-0130, D07-12-17-0176

Date de soumission : 22 décembre 2017

Date limite des commentaires : 16 mars 2018

Urbaniste responsable des projets  
d'aménagement : Jean-Charles Renaud

Quartier : 22 – Gloucester-Nepean Sud

Conseiller du quartier : Michael Qaqish

---

### Emplacement

1012 et 1024, terrasse McGarry

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre l'aménagement d'une tour d'habitation de 18 étages comptant 228 appartements.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds concerné est situé dans la collectivité de Barrhaven, au centre-ville de Nepean Sud, du côté est de la terrasse McGarry et au sud de son intersection avec la promenade Strandherd. Les alentours sont occupés principalement par des utilisations commerciales/de vente au détail de grand format et des restaurants, un éventail de types d'habitation et des utilisations institutionnelles dont la vocation principale est de desservir la collectivité locale. Un lot de centre d'utilisations polyvalentes vacant se trouve au nord, suivi d'une collectivité résidentielle plus au nord de l'autre côté de la promenade Strandherd. Une maison de retraite se trouve à l'est de l'emplacement visé et une école secondaire est située au-delà. Au sud, les terrains sont vacants et pourraient servir à la construction de tours d'une hauteur maximale de 16 étages. Plus loin au sud s'étendent des terrains vacants qui font l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction d'une résidence pour retraités de 9 étages et des terrains résidentiels occupés par des immeubles résidentiels de 4 étages. Le district de vente au détail de Strandherd est situé à l'ouest de l'emplacement visé, qui comprend également une station du transport en commun rapide.

Le requérant propose la construction d'une tour d'habitation de 18 étages (62 mètres) comptant 228 appartements. Un socle de cinq étages jouxtera la terrasse McGarry. La partie en forme de tour est située au centre de l'emplacement sur un socle de plain-pied. Le stationnement situé sur deux niveaux souterrains fournira

254 places de stationnement dont 22 pour visiteurs. Au rez-de-chaussée et dans le garage souterrain sont prévues 120 places pour vélos. Le bâtiment comprend des aires d'agrément intérieures et extérieures, dont certaines sur la toiture du garage de stationnement.

Une emprise routière qui pénètre dans l'emplacement permettant ainsi des virages en « U » au bout de la terrasse McGarry pourrait être prolongée éventuellement jusqu'à l'avenue Marketplace, conformément au Plan de conception communautaire. Il est proposé que le garage de stationnement s'étende sous le rond-point temporaire.

## Détails de la modification au Plan officiel

La modification proposée au Plan officiel ajouterait des politiques propres à l'emplacement dans le Plan secondaire de Nepean Sud – Secteur 7 (centre-ville) permettant une hauteur de bâtiment maximale de 18 étages (62 mètres). L'emplacement est actuellement désigné Secteur polyvalent de hauteur moyenne, désignation qui permet des bâtiments d'une hauteur maximale de 6 étages.

## Détails de la modification au Règlement de zonage

La modification proposée au Règlement de zonage ajouterait des exceptions propres à l'emplacement augmentant la hauteur maximale de bâtiment à 62 mètres. L'emplacement est actuellement désigné Zone MC[1441] H(20), une désignation qui permet une hauteur de bâtiment maximale de 20 mètres.

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle les demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage seront considérées par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 8 mai 2018.

## 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 la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 la Commission des affaires municipales de l'Ontario, 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

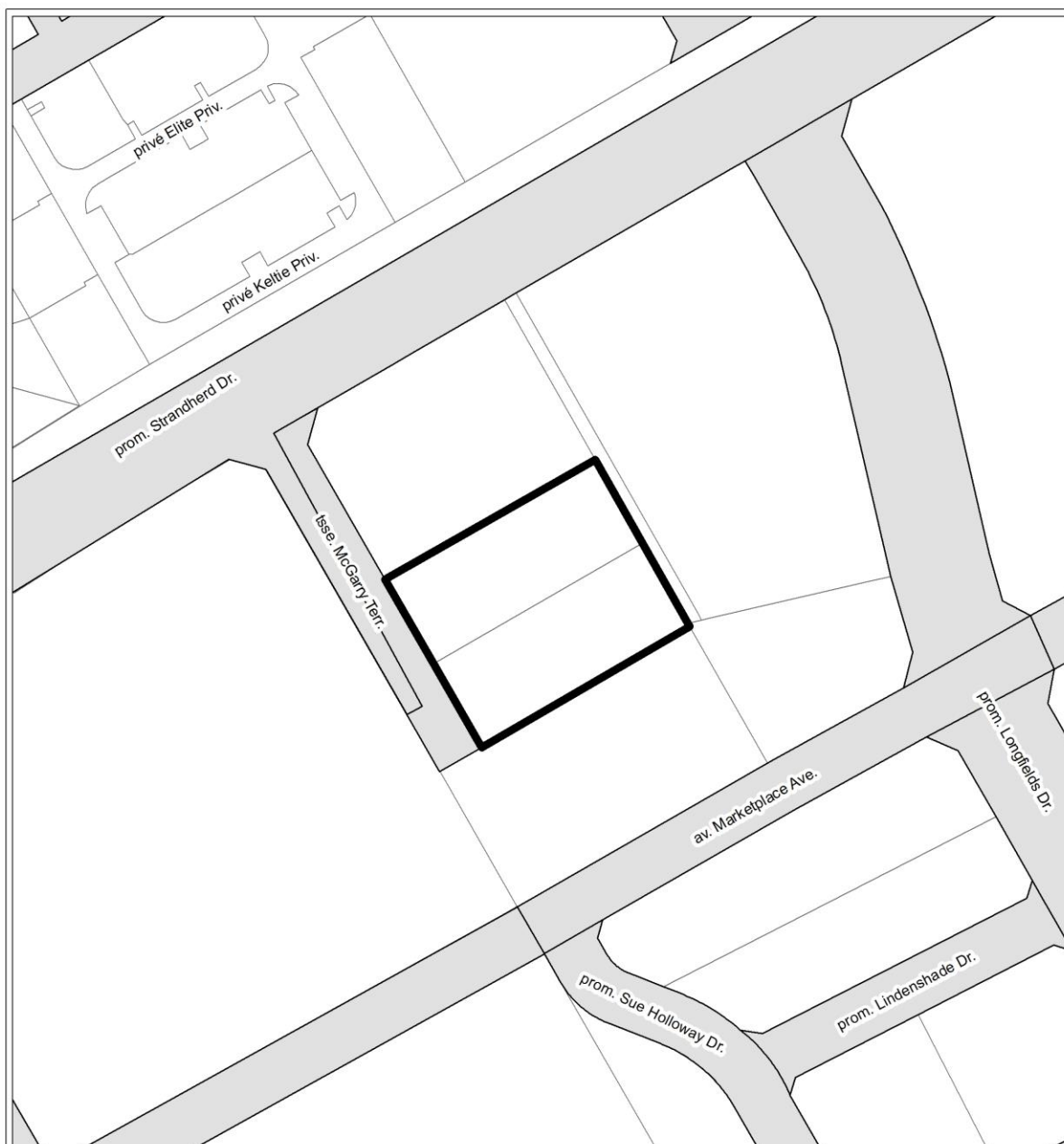
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations

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 numéros de dossier D01-01-17-0027, D02-02-17-0130 ou D07-12-17-0176 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 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.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Jean-Charles Renaud**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Planification, Infrastructure et Développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27629  
Télécopieur : 613-580-2576  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

## Location Map/ Carte de l'emplacement



|                                                                                                                                                                                                          |                  |                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                       |                  | <p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION<br/>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE<br/>OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL<br/>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</p> |  |
| <p>D07-12-17-0176<br/>D01-01-17-0176<br/>D02-02-17-0130</p>                                                                                                                                              | <p>18-0195-A</p> | <p>I:\CO\2017\Zoning\McGarry1012_1024</p>                                                                                                                                        |  |
| <p>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers<br/>All rights reserved. May not be produced without permission<br/>THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</p>                              |                  |                                                                                                                                                                                  |  |
| <p>©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises Inc.<br/>et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit<br/>sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</p> |                  |                                                                                                                                                                                  |  |
| <p>REVISION / RÉVISION - 2018/02/13</p>                                                                                                                                                                  |                  | <p> 1012 &amp; 1024 terrace McGarry Terrace</p>                                               |  |
|                                                                                                                                                                                                          |                  | <p><br/>NOT TO SCALE</p>                                                                    |  |



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

