

## Site Plan Control Proposal Summary Manager Approval, Public Consultation

---

**File Number:** D07-12-15-0158

**Date:** October 19, 2015

**Applicant:** Fotenn, Attn: Paul Black

**Email:** [black@fotenn.com](mailto:black@fotenn.com)

**Phone:** 613-730-5709

**Planner:** Kersten Nitsche

**Ward:** 14 - Somerset

**Councillor:** Catherine McKenney

**Owner:** Windmill Developments

---

### Site Location:

The site is located at 4 Booth Street on the west side of Booth Street on West Chaudière Island in Somerset Ward (Ward 14).

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application for Phase 1A of the Zibi Ontario development consisting of a six-storey mixed-use building, a pedestrian plaza, and an underground parking garage for 97 vehicles.

Roadway modifications may be required.

### Proposal Details

The proposed development is the first phase of the Zibi Ontario development ("Phase 1A") and is located within the Chaudière West district. The Phase 1A development will consist of a six-storey mixed-use (retail/residential) building, the main public square for Zibi Ontario – Head Street Square, and an underground parking garage.

The proposed six-storey mixed-use building is to be located along the south side of Head Street Square and adjacent to the portion of Building 501 (Block 208) that fronts onto Booth Street and is being retained. The new building will feature at-grade retail opening onto Head Street Square with five storeys of residential units above, as well as private residential terraces overlooking Buchanan Channel to the south and rooftop terraces.

Head Street Square is to function as the heart of the Chaudière West district, the main gathering area for the public, as well as the main pedestrian entrance to Chaudière West. Bordered on the north and south sides by at-grade retail, the square will feature flexible programming space, including perimeter plantings and a rail-bench system that is moveable and will provide the opportunity for creating benches, tables, or stages within the square. Columns to be repurposed from the site will also be installed within

Head Street Square and will provide feature lighting for the square's events and activities. Finally, flush-mounted water jets are to be installed along the west end of the rail-bench system as another feature for events and activities within the square.

The final build-out of the Zibi Ontario development includes a woonerf, which is a "living street" and a space where pedestrians take priority and vehicles are a secondary consideration. Phase 1A commences the woonerf development, including a temporary ramp and temporary surface parking for ten vehicles until further phases of Zibi Ontario move these temporary uses out of the woonerf and to permanent locations elsewhere on site.

An underground parking garage for 97 vehicles is to be constructed under the entirety of the Phase 1A development area. It will be temporarily accessed via the west side of the woonerf until further development on the site relocates the access ramp to its permanent location along the main vehicular entrance road off of Booth Street.

Landscaping for Phase 1A will be a mixture of hard and soft landscaping. The hard landscaping will vary based on the differing functionality within the site, and will include concrete pavers, wood surfaces, tree grates, and steel planters. The main pedestrian entrance to Head Street Square, between Blocks 207 and 208, will be landscaped with ornamental grasses, ferns, and deciduous trees. Deciduous trees will also line the northern edge of Head Street Square to provide shading, and trees, ferns, and perennials will line the pedestrian walkway between Block 208 and the new six-storey mixed-use building leading to views of Buchanan Channel.

### **Related Planning Applications**

The Two Stage Site Plan Control application (D07-12-14-0175) for the Zibi Ontario development master plans (e.g., concept, design guidelines, parks, heritage, etc.) is ongoing.

The Zoning By-law Amendment and Official Plan Amendment applications (D02-02-14-0040 and D01-01-14-0008, respectively) associated with the Zibi Ontario development were appealed to the Ontario Municipal Board ("OMB") and an order from the OMB is pending.

### **Roadway Modifications**

Roadway modifications may be required.

### **Timelines and Approval Authority**

The "On Time Decision Date", the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning and Growth Management Department, via delegated authority, is **December 14, 2015**.

**How to Provide Comments:**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact\*:

Kersten Nitsche  
Planner II  
Development Review, Urban Services  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 16616  
Fax No.: 613-560-6006  
[Kersten.Nitsche@ottawa.ca](mailto:Kersten.Nitsche@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **November 16, 2015**.

## Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Approbation du directeur, Consultation publique

**N° de dossier :** D07-12-15-0158

**Date:** 19 octobre 2015

**Requérant :** Fotenn, a/s de Paul Black

**Courriel :** [black@fotenn.com](mailto:black@fotenn.com)

**Téléphone :** 613-730-5709

**Urbaniste :** Steve Gauthier

**Quartier :** 14 - Somerset

**Conseillère :** Catherine McKenney

**Propriétaire :** Windmill Developments

### Emplacement

L'emplacement visé est situé au 4, rue Booth, du côté ouest de la rue, sur l'Île Chaudière Ouest, dans le quartier Somerset (quartier 14).

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation de la Phase 1A de l'aménagement de Zibi Ontario comprenant un bâtiment polyvalent de six étages, un square piétonnier et un garage souterrain pouvant accueillir 97 véhicules.

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

### Détails de la proposition

L'aménagement proposé constitue la première phase du projet de Zibi Ontario (Phase 1A) dans le district de Chaudière Ouest. Cette phase consistera en un bâtiment polyvalent (vente au détail/résidentiel) de six étages, du principal square piétonnier de Zibi Ontario – le square de la rue Head – et d'un garage de stationnement souterrain.

Le bâtiment polyvalent de six étages proposé sera situé du côté sud du square de la rue Head; il sera contigu à la partie du bâtiment 501 (îlot 208) qui donne sur la rue Booth et qui sera conservée. Le nouveau bâtiment offrira au rez-de-chaussée des locaux de vente au détail qui s'ouvriront sur le square de la rue Head sous cinq étages résidentiels. Les résidents bénéficieront de terrasses privées donnant sur les batardeaux Buchanan vers le sud ainsi que de terrasses en toiture.

Le square de la rue Head sera le cœur du district Chaudière Ouest et la principale aire où se rassemblera le public et par lequel les piétons pénétreront dans le district. Flanqué au nord et au sud de magasins de détail au niveau du sol, le square offrira un espace flexible où divers types de programmes pourront être prévus. Entouré de plantations sur son périmètre, le square dispose d'un système de bancs sur rails qui permet d'installer tantôt des bancs, tantôt des tables ou des scènes. Des colonnes

récupérées sur l'emplacement et réadaptées seront également installées dans le square de la rue Head afin de fournir l'éclairage pour les événements et activités organisés dans le square. Enfin, des jets d'eau affleurant sont prévus le long du côté ouest du système de bancs sur rail offrant d'autres éléments décoratifs pour les événements et activités qui se dérouleront dans le square.

Le déploiement final de l'aménagement de Zibi Ontario prévoit la concrétisation du concept de « woonerf » (ou « rue vivante »), soit d'un espace dans lequel les piétons ont la priorité et les automobiles sont reléguées au second plan. La Phase 1A est celle où le concept de « woonerf » est introduit pour la première fois. Elle comprend notamment une rampe d'accès et du stationnement en surface temporaires pour dix véhicules qui dans des phases ultérieures seront éliminées du « woonerf » et transférées ailleurs dans des emplacements permanents.

Un garage souterrain pouvant accueillir 97 véhicules sera aménagé sous l'ensemble de Phase 1A, auquel on accédera temporairement du côté ouest du « woonerf » jusqu'à ce que la rampe d'accès soit déménagée vers son emplacement définitif le long de la principale voie d'entrée depuis la rue Booth.

L'aménagement paysagé de la Phase 1A sera constitué d'un mélange de matériaux inertes et naturels. Le type de matériaux inertes correspondra aux diverses fonctions prévues sur l'emplacement et sera composé de pavés en béton, de surfaces en bois, de grilles autour des arbres et de bacs à fleurs en acier. L'aménagement paysagé de l'entrée piétonnière au square de la rue Head entre les îlots 207 et 208 comprendra des herbes ornementales, des fougères et des arbres feuillus. Des arbres à feuilles caduques délimiteront aussi le bord nord du square de la rue Head pour y fournir de l'ombre. Le sentier piétonnier entre l'îlot 208 et le nouveau bâtiment polyvalent de six étages sera également bordé d'arbres feuillus, de fougères et de vivaces et s'ouvrira sur des vues sur les batardeaux Buchanan.

### **Demandes connexes de planification**

L'étude de la demande de réglementation en deux phases (D07-12-14-0175) des plans directeurs de l'aménagement de Zibi Ontario (concept, lignes directrices de conception, parcs, patrimoine, etc.) se poursuit.

Les demandes de modification au Règlement de zonage et au Plan officiel (D02-02-14-0040 et D01-01-14-0008, respectivement) connexes à l'aménagement de Zibi Ontario ont fait l'objet d'un pourvoi en appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario qui n'a pas encore rendu sa décision.

### **Modifications à la chaussée**

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

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

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance rendra, par pouvoir délégué, une décision relativement à la demande, est fixée au **14 décembre 2015**.

### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Steve Gauthier  
Urbaniste II  
Examen des demandes d'aménagement, Services urbains  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27889  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

\*Veuillez présenter vos commentaires d'ici le **16 novembre 2015**.