

Plan of Subdivision Proposal Summary

File Number: D07-16-24-0022

Date: September 5, 2025

Applicant: Arcadis (c/o Catriona Moggach)

Comments due date: October 3, 2025

Applicant E-mail:

catriona.moggach@arcadis.com

Planner: Eric Forhan

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-797-8054

Ward Councillor: Jeff Leiper

Owner: Canada Lands Company (CLC) Limited

Site Location

120 Parkdale Avenue, 101 Goldenrod Driveway and 251 Sir Frederick Banting Driveway, as shown on the location map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Plan of Subdivision application to support the phased redevelopment of 49-hectares of land for 7,000 - 9,000 residential units, 93,000 sqm. of offices and 8,000 sqm. of commercial uses. This application includes the creation of five mixed use blocks, four open space blocks, eighteen public roads, one transit block and two road widening parcels.

Proposal Details

The subject lands are located west of the City's downtown core, within the Island Park – Wellington Village neighbourhood. The subject lands are bounded by the Kichi Zibi Mikan Parkway to the north, Parkdale Avenue to the east, Scott street to the south and a low-rise residential neighbourhood to the west. The subject lands have approximately 620 metres of frontage along Parkdale Avenue and a lot area of 49 hectares. The existing buildings are used for government services and research. The existing road network is federally owned. The lands abut the Tunney's Pasture O-Train station.

The subject lands act as an anchor of employment for the surrounding neighbourhoods. National Capital Commission (NCC) lands are found to the north. Residential and mixed use mid-rise and high-rise developments exist along Parkdale Avenue. Scott Street consists of a mix of uses, including residential uses, office and commercial uses. Low-rise residential uses, such as single detached dwellings, exist in the neighbourhoods to the west of the subject lands.

A Plan of Subdivision application has been submitted to facilitate the transfer of roadways and subsurface infrastructure on the subject lands to the City of Ottawa through establishing a new municipal public right-of-way (ROW) network. This application supports the phased redevelopment of the subject lands for 7,000 - 9,000 residential units, 93,000 sqm. of offices and 8,000 sqm. of commercial uses. This application includes five mixed use blocks and four open space blocks, as

well as lands to be conveyed to the City of Ottawa, including eighteen public roads, one transit block and two road widening parcels. Block 6 on the draft plan of subdivision will be conveyed to the City to support the O-Train station / transit. Entrances are proposed to remain generally the same, including access along Scott Street and Parkdale Avenue. Some existing parking lots would be replaced with open spaces, roads and parks. Garbage disposal and snow storage will vary by block. Transit access to the site is provided by the nearby O-Train station and nearby bus routes.

On January 23, 2025, the National Capital Commission (NCC) approved amendments to the 2014 Tunney's Pasture Master Plan (TPMP) through the NCC's Federal Land Use, Design, and Transaction Approval (FLUDTA) process. Approval through FLUDTA was required to facilitate the disposal of lands from Public Services and Procurement Canada (PSPC) to Canada Lands Company (CLC). Key changes to the master plan include: land use, affordable housing, building heights, greenspace, mobility and heritage. The master plan envisions building heights of up to 4 storeys abutting the Champlain Park neighbourhood, 5-9 storeys along Parkdale Avenue, 10-20 storeys throughout the core of the site and heights of up to 40 storeys adjacent to the O-Train station.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

Road Modification Approval (RMA) will be required for Scott Street / Ross Avenue / Sir Frederick Banting Driveway; Scott Street / Smirle Avenue; and Parkdale Avenue.

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date a decision will be made by the Planning, Development and Building Services Department on the Plan of Subdivision application is October 24, 2025.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have the ability to appeal the decision of the City of Ottawa but does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, the person or public body is not entitled to appeal the decision to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, 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. D07-16-24-0022 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**.
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.

Eric Forhan, Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 21891
Eric.Forhan@ottawa.ca

Résumé de la proposition de plan de lotissement

N° de dossier : D07-16-24-0022

Date : 5 septembre 2025

Requérant : Arcadis (a/s de Catriona Moggach)

Date limite des commentaires : 3 octobre 2025

Courriel du requérant :

catriona.moggach@arcadis.com

Urbaniste : Eric Forhan

Quartier : 15 - Kitchissippi

N° de tél. du requérant : 613-797-8054

Conseiller : Jeff Leiper

Propriétaire : Société immobilière du Canada
limitée (SIC)

Emplacement

120, avenue Parkdale, 101, promenade Goldenrod et 251, promenade Sir Frederick Banting, comme l'indique la carte de localisation

Proposition du requérant

Demande de plan de lotissement pour réaménager par étapes 49 hectares de terrain accueillant entre 7 000 et 9 000 logements, 93 000 m² de bureaux et 8 000 m² de commerces, et créer cinq îlots polyvalents, quatre îlots d'espaces verts, 18 rues publiques, un îlot de transport public et deux parcelles pour élargir la chaussée.

Détails de la proposition

Les terrains visés se trouvent à l'ouest du centre-ville, dans le secteur Island Park – village de Wellington. Ils sont délimités par la promenade Kichi Zibi Mikan au nord, l'avenue Parkdale à l'est, la rue Scott au sud et un secteur résidentiel de faible hauteur à l'ouest. Ils présentent une façade d'environ 620 mètres sur l'avenue Parkdale et couvrent 49 hectares. Les bâtiments occupant les lieux servent à des services gouvernementaux et à la recherche. Le réseau routier existant appartient au fédéral. Les terrains sont contigus à la station Tunney's Pasture de l'O-Train.

Les terrains visés constituent un pôle d'emploi pour les secteurs environnants. Des terrains de la Commission de la capitale nationale (CCN) s'étendent au nord. On retrouve des aménagements résidentiels et polyvalents de moyenne et grande hauteur le long de l'avenue Parkdale. La rue Scott est bordée de diverses utilisations, notamment des habitations, des bureaux et des commerces. Des habitations de faible hauteur, notamment isolées, s'élèvent dans les secteurs situés à l'ouest des terrains visés.

Une demande d'approbation de plan de lotissement a été présentée en vue de permettre le transfert de chaussées et d'infrastructures souterraines occupant les terrains visés à la Ville d'Ottawa grâce à la création d'un nouveau réseau d'emprises publiques municipales. Cette demande viendrait étayer le réaménagement par étapes des terrains visés, qui accueilleraient entre 7 000 et 9 000 logements,

93 000 m² de bureaux et 8 000 m² de commerces. Cette demande concerne également cinq îlots polyvalents et quatre îlots d'espaces verts, ainsi que des terrains qui seraient cédés à la Ville d'Ottawa, dont 18 rues publiques, un îlot de transport public et deux parcelles pour élargir la chaussée. L'îlot 6 représenté sur l'ébauche du plan de lotissement sera cédé à la Ville afin de favoriser la présence d'une station de l'O-Train et de transport en commun. Les entrées de cour resteraient généralement inchangées, y compris l'accès donnant sur la rue Scott et l'avenue Parkdale. Certaines aires de stationnement seraient remplacées par des espaces ouverts, des voies de circulation et des parcs. Les aires de stockage des ordures et de la neige varieront d'un îlot à l'autre. Les services de transport en commun seront assurés par la station de l'O-Train et des arrêts d'autobus situés à proximité.

Le 23 janvier 2025, la Commission de la capitale nationale (CCN) a approuvé des modifications au Plan directeur de 2014 du pré Tunney, par le biais du processus d'approbation fédérale de l'utilisation du sol, du design et des transactions immobilières (AFUSDTI) de la CCN. Une approbation AFUSDTI était nécessaire pour permettre la cession de terrains de Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) à la Société immobilière du Canada (SIC). Les principaux changements apportés au plan directeur concernaient l'utilisation du sol, le logement abordable, les hauteurs de bâtiment, les espaces verts, la mobilité et le patrimoine. Le plan directeur prévoit des hauteurs de bâtiment pouvant atteindre quatre étages dans le secteur du parc Champlain, cinq à neuf étages le long de l'avenue Parkdale, 10 à 20 étages au centre de l'emplacement et jusqu'à 40 étages le long de la station de l'O-Train.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

Une approbation de modification à la chaussée devra être accordée pour les secteurs rue Scott / avenue Ross / promenade Sir Frederick; rue Scott / avenue Smirle; et avenue Parkdale.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 24 octobre 2025.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public est en mesure d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa, mais ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique, le cas échéant, ni d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision 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, le cas échéant, ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que

partie à l'audition d'un appel dont est saisie 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 D07-16-24-0022 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**.
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.

Eric Forhan, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 21891
Eric.Forhan@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement

