

Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: 2534189 Ontario Ltd.

Applicant: Holzman Consultants Inc.

Applicant Address: 1076 Castle Hill Crescent,
Ottawa ON K2C 2A8

Applicant E-mail:
b.holzman@holzmanconsultants.com

Applicant Phone Number: 613-226-1386

File No. D02-02-17-0128 / D07-16-17-0034

Date Submitted: December 21, 2017

Comments due date: May 29, 2018

Development Review Planner: Julie Lebrun

Ward Number - Name: Ward 19 - Cumberland

Ward Councillor: Councillor Stephen Blais

Site Location

2159 Mer Bleue Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and a Draft Plan of Subdivision to establish a multi-parcel mixed-use development focused on a combination of active living and health related uses.

Proposal Details

The site is located east of Mer Bleue Road between Innes Road and Brian Coburn Boulevard.

The site is vacant and is a combination of cultural meadow, thicket and woodland habitats. It is surrounded to the north by a driving range and automobile dealerships, to the east by vacant land, industrial uses and residential uses, to the south by the Hydro and future Transitway corridors, the future Orléans Health Hub, future commercial and residential uses and to the west by a snow disposal facility.

The proposal is anchored by a major gymnastic fitness establishment, and includes other athletic uses, commercial uses, residential uses to support the athletic users and activities by providing short-term accommodation, retirement and other health and well-being related uses.

Zoning By-law Amendment

The property is currently zoned as General Industrial, Subzone 7 with a designated height limit of 21 metres (IG7 H(21)) which permits some of the uses proposed with size limitations but does not allow a retirement home, residential uses or retail uses.

The applicant is seeking a Zoning By-law Amendment to a Mixed-Use Centre Zone (MC) to allow the following uses as part of the proposed development: Apartment dwelling mid-high rise; community health and resource centre; medical facility; recreational or athletic facility; retail store; retirement home; and sports arena.

Other permitted uses in this zone would allow the development land to remain flexible to address long-term market shifts. Compliance to performance standards associated with this zoning designation will be reviewed and assessed in reference to the future intended Site Plan Control applications.

Draft Plan of Subdivision

The proposed development would establish a 9-block Plan of Subdivision comprised of 7 development parcels on a 20 metre wide public street. While the access road may initially be constructed in the form of a cul-de-sac, the intention in the final buildout is to have it connect to the eventual Vanguard Road extension, the alignment of which is currently the subject of an Environmental Assessment undertaken by the City.

Related Planning Applications

An Official Plan Amendment application is currently on circulation for this site (File No. D01-01-17-0026).

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the zoning by-law amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is July 10, 2018 and the date upon which a decision for this draft plan of subdivision application will be rendered by the General Manager or a Manager within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is July 12, 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 plan of subdivision is approved and 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 No. D02-02-17-0128 and/or D07-16-17-0034 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **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.

Steve Belan, 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. 27591
Fax: 613-560-6006
Steve.Belan@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : 2534189 Ontario Ltd.

N^{os} de dossier : D02-02-17-0128 et D07-16-17-0034

Requérant : Holzman Consultants Inc.

Date de soumission : 21 décembre 2017

Adresse du requérant : 1076, croissant Castle Hill,
Ottawa (Ontario) K2C 2A8

Date limite des commentaires : le 29 mai 2018

Courriel du requérant :
b.holzman@holzmanconsultants.com

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Julie Lebrun

N^o de tél. du requérant : 613-226-1386

Quartier : 19 - Cumberland

Conseiller du quartier : Stephen Blais

Emplacement

2159, chemin Mer Bleue

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement préliminaire visant à créer un aménagement polyvalent sur de multiples parcelles ciblant un éventail d'utilisations axées sur la vie active et la santé.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé à l'est du chemin Mer Bleue entre le chemin Innes et le boulevard Brian-Coburn.

L'emplacement est vacant et combine des champs cultivés, des aires de broussailles et des boisés. Il est entouré au nord d'un terrain d'exercice et de concessionnaires automobiles, à l'est d'un terrain vacant, d'utilisations industrielles et résidentielles, au sud de couloirs d'hydro et du futur Transitway, du futur Carrefour de la santé familiale d'Orléans et de futures utilisations commerciales et résidentielles, et à l'ouest d'un dépôt à neige.

Le pilier de l'aménagement proposé sera une importante installation de conditionnement physique et de gymnastique autour de laquelle s'articuleront des utilisations commerciales et résidentielles appuyant les utilisateurs sportifs et leurs activités en fournissant de l'hébergement à court terme et des utilisations axées sur la retraite, la santé et d'autres aspects du bien-être.

Modification au Règlement de zonage

Le zonage actuel de la propriété est (IG7 H(21)) Zone d'industrie générale, sous-zone 7, assortie d'une limite de hauteur désignée de 21 mètres qui permet certaines des utilisations comportant des restrictions en matière de taille, mais ne permet pas une maison de retraite et des utilisations résidentielles ou de vente au détail.

Le requérant sollicite une modification au Règlement de zonage soit la désignation de son bien-fonds à une Zone de centres polyvalents (MC) pour permettre d'intégrer les utilisations suivantes dans son projet d'aménagement : un immeuble d'appartements de moyenne à grande hauteur, un centre de santé et de ressources communautaires; une installation de soins de santé; une installation récréative ou sportive; un magasin de vente au détail; une maison de retraite et un centre sportif.

D'autres utilisations permises dans cette zone permettraient une certaine flexibilité d'aménagement sur le terrain en question pour faire face à l'évolution du marché à long terme. La conformité aux normes fonctionnelles associées à cette désignation de zonage sera examinée et évaluée en fonction des futures demandes de réglementation du plan d'implantation prévues.

Plan de lotissement

L'aménagement projeté constituerait un plan de lotissement de 9 îlots comprenant 7 parcelles à développer sur une rue publique d'une largeur de 20 mètres. Même si la voie d'accès sera peut-être construite au départ en forme d'impasse, le but final est de la relier au prolongement éventuel du chemin Vanguard dont le nouveau tracé fait actuellement l'objet d'une Étude d'évaluation environnementale par la Ville.

Demandes d'aménagement connexes

Une demande de modification au Plan officiel visant cet emplacement est actuellement diffusée (Dossier n° D01-01-17-0026).

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date d'examen en temps voulu », c.-à-d. la date limite à laquelle la demande de modification de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 10 juillet 2018, et la date à laquelle le directeur général ou un gestionnaire du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance, par voie de délégation de pouvoir, prendra une décision par rapport au plan provisoire de lotissement, le 12 juillet 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 plan de lotissement ne soit approuvée et 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 D02-02-17-0128 et/ou D07-16-17-0034 dans la ligne objet.
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 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.

Julie Lebrun, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

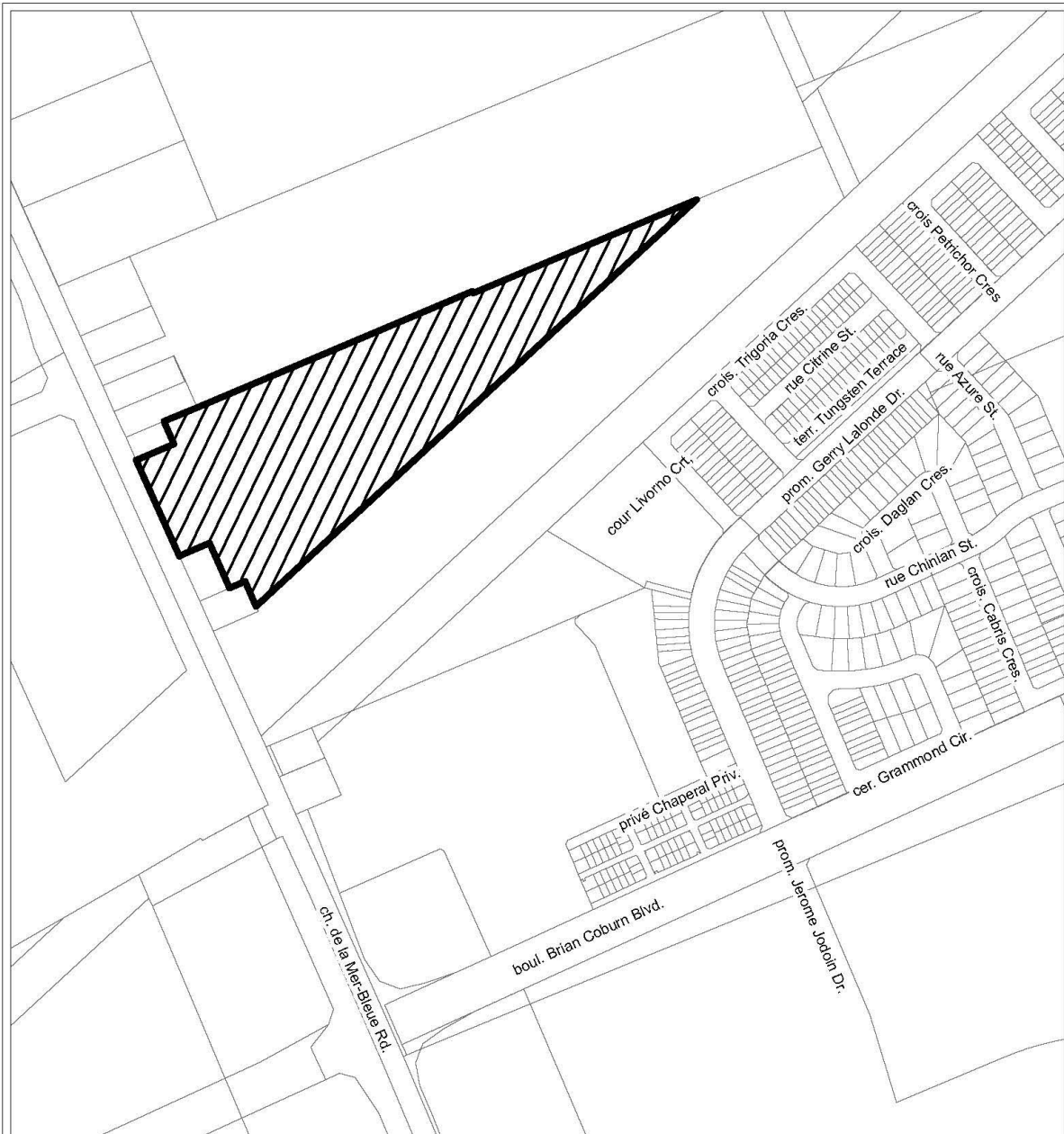
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27816

Télécopieur : 613-560-6006

Julie.Lebrun@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D01-01-17-0026

18-0016-D

I:\CO\2018\OPAMerBleue_2159

Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers.
All rights reserved. May not be produced without permission.
THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.

Les données de parcelles appartiennent à Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.

REVISION / RÉVISION - 2018 / 01 / 04

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



2159 Chemin Mer Bleue Road



