

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: National Capital Commission (NCC)

File N°: D02-02-18-0104

Applicant: City of Ottawa initiated application

Comments due date: January 7, 2019

Planner: Allison Hamlin

Ward: Ward 9 – Knoxdale-Merivale

Ward Councillor: Keith Egli

Site Location

1740 Woodroffe Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has initiated a Zoning By-law Amendment to permit a film and television production studio with related office and training uses on lands within the Greenbelt Research Farm.

Proposal Details

The Ottawa Film Office (OFO) proposes to build a soundstage campus and creative industries hub on the Greenbelt Research Farm near the southwest intersection of West Hunt Club Road and Woodroffe Avenue. The development would occupy approximately nine hectares within the developed area of the site. The OFO proposes to construct four new buildings and renovate an existing building to develop space for the following:

- Four 1,858 sq. metre (20,000 sq. ft.) sound stages;
- 2,322 sq. metres (25,000 sq. ft.) of workshops;
- 2,322 – 9,290 sq. metres (25,000 – 50,000 sq. ft.) of production space;
- An integrated back-lot filming location utilizing façades on the building exteriors;
- 4,645 – 9,290 sq. metres (50,000 – 100,000 sq. ft.) of office space for film, television and animation production companies, the Canadian Film Centre, an immersive reality/animation post-graduate training centre, and other training facilities; and
- A 929 sq. metre (10,000 sq. ft.) creative industries co-working space.

The proposed location is set back from the closest street, Woodroffe Avenue, by more than 300 metres. It is accessed by a driveway at a signalized intersection at Woodroffe Avenue opposite the Nepean Sportsplex.

The Greenbelt Research Farm is a former Animal Research Centre, a 1960s-era facility that was officially closed in 1998 and acquired by the NCC in 2000. The NCC leases some buildings and lands for research and agriculture, but most buildings on site have been vacant over the last few decades. Recently, the NCC received a proposal from the OFO and TriBro, a private sector firm, to develop a production studio with related office and training uses.

In September, the NCC provided the public with the opportunity to be informed about the proposal and to provide their feedback through an Open House at the site and online with a web page. In November, the NCC approved an amendment to the Greenbelt Master Plan 2013 to permit the proposed land uses. The City's Planning, Infrastructure and Economic Development Department proposes to rezone the subject lands to align the City's planning policies with the federal policies. The subject lands are currently zoned "Rural Commercial Subzone 10 (RC10)" and "Agricultural (AG)". The City is proposing to extend the RC10 zoning to the full extent of the lands under the NCC lease and to add an exception permitting a production studio and related uses.

An Official Plan amendment is not required to align with federal policies, as minor adjustments to boundaries are permitted without amendment to the Plan, and lands designated Greenbelt Employment and Institutional Area permit institutional, cultural, recreational and research facilities.

Related Planning Applications

The OFO will submit a future application for Site Plan Control.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is March 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 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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 notice area, 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. D02-02-18-0104 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 on this application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Allison Hamlin, 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. 25477
Fax: 613-580-2576
allison.hamlin@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage, résumé de la proposition

Propriétaire : Commission de la capitale nationale
(CCN)

N° de dossier : D02-02-18-0104

Requérant : Demande faite à l'initiative de la Ville
d'Ottawa

Date limite des commentaires : 7 janvier 2019

Quartier : Quartier 9 – Knoxdale-Merivale

Urbaniste : Melanie Gervais

Conseiller du quartier : Keith Egli

Emplacement du site

1740, avenue Woodroffe

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a présenté une demande de modification au Règlement de zonage en vue de permettre l'aménagement d'un studio de production cinématographique et télévisuelle, accompagné d'espaces de bureaux et de formation, sur un terrain situé sur la ferme de recherche de la Ceinture de verdure.

Détails de la proposition

Le Bureau du film d'Ottawa (BFO) propose de construire un complexe créatif et de studio de tournage sur le terrain de la ferme de recherche de la Ceinture de verdure, près de l'angle sud-ouest du carrefour du chemin West Hunt Club et de l'avenue Woodroffe. Ce projet occuperait environ neuf hectares d'une zone aménagée sur un emplacement. Le BFO propose de construire quatre immeubles et de rénover un bâtiment existant, en vue de créer les espaces suivants :

- Quatre plateaux d'enregistrements de 1 858 m² (20000 pi²);
- Un espace de 2 322 m² (25 000 pi²) destiné aux ateliers;
- Un espace de production de 2 322 à 9 290 m² (25 000 à 50 000 pi²);
- Un plateau de tournage intégré au fond de l'emplacement, d'où peuvent être utilisées les façades extérieures des bâtiments;
- De 4 645 à 9 290 m² (50 000 à 100 000 pi²) d'espace de bureaux pour des maisons de production cinématographique, de télévision et d'animation, le Centre canadien du film, un centre de formation d'études universitaires supérieures en réalité virtuelle et en animation, ainsi que d'autres installations de formation;
- Un espace de collaboration de 929 m² (10 000 pi²) pour les industries créatives.

L'emplacement proposé est en retrait de la rue la plus proche, l'avenue Woodroffe, de plus de 300 mètres. On y accède par une entrée privée donnant sur une intersection de l'avenue Woodroffe munie de feux de circulation, en face du Sportsplex de Nepean.

La ferme de recherche de la Ceinture de verdure est un ancien centre de recherches zootechniques, une installation des années 1960 qui a officiellement fermé ses portes en 1998 et qui fut achetée par la CCN en 2000. La CCN loue certains bâtiments et terrains à des fins agricoles et de recherche, mais la plupart des bâtiments sont vacants depuis quelques décennies. La CCN a récemment reçu une proposition du BFO et de TriBro, une firme privée, qui prévoient aménager un studio de production accompagné de bureaux et d'espaces de formation.

En septembre, la CCN a donné aux membres du public l'occasion de s'informer au sujet de ce projet et de faire part de leurs commentaires, en organisant une réunion portes ouvertes sur les lieux et en créant une page Web. En novembre, la CCN a approuvé une modification au Plan directeur de la Ceinture de verdure de 2013, afin de permettre les utilisations du sol proposées. La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique de la Ville propose de modifier le zonage des terrains visés afin de faire correspondre les politiques de planification de la Ville aux politiques fédérales. Le zonage actuel des terrains visés est « Zone de commerces ruraux, sous-zone 10 (RC10) » et « Zone agricole (AG) ». La Ville propose de prolonger le zonage RC10 sur la totalité des terrains loués par la CCN et d'ajouter une exception autorisant la présence d'un studio de production et des utilisations connexes.

Aucune modification au Plan officiel n'est requise pour la correspondance aux politiques fédérales, puisque des ajustements mineurs de limites de terrains sont autorisés sans modification au Plan, et que les terrains dont la désignation est Zone d'emploi et institutionnelle de la Ceinture de verdure permettent la présence d'installations institutionnelles, culturelles, récréatives et de recherche.

Demandes d'aménagement connexes

Le BFO prévoit soumettre une autre demande visant la réglementation du plan d'implantation.

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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au mois de mars 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 le Tribunal d'appel de l'aménagement local.

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 devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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 le n° de dossier D02-02-18-0104 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études 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.

Melanie Gervais, urbaniste

Planification, Infrastructure et Développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

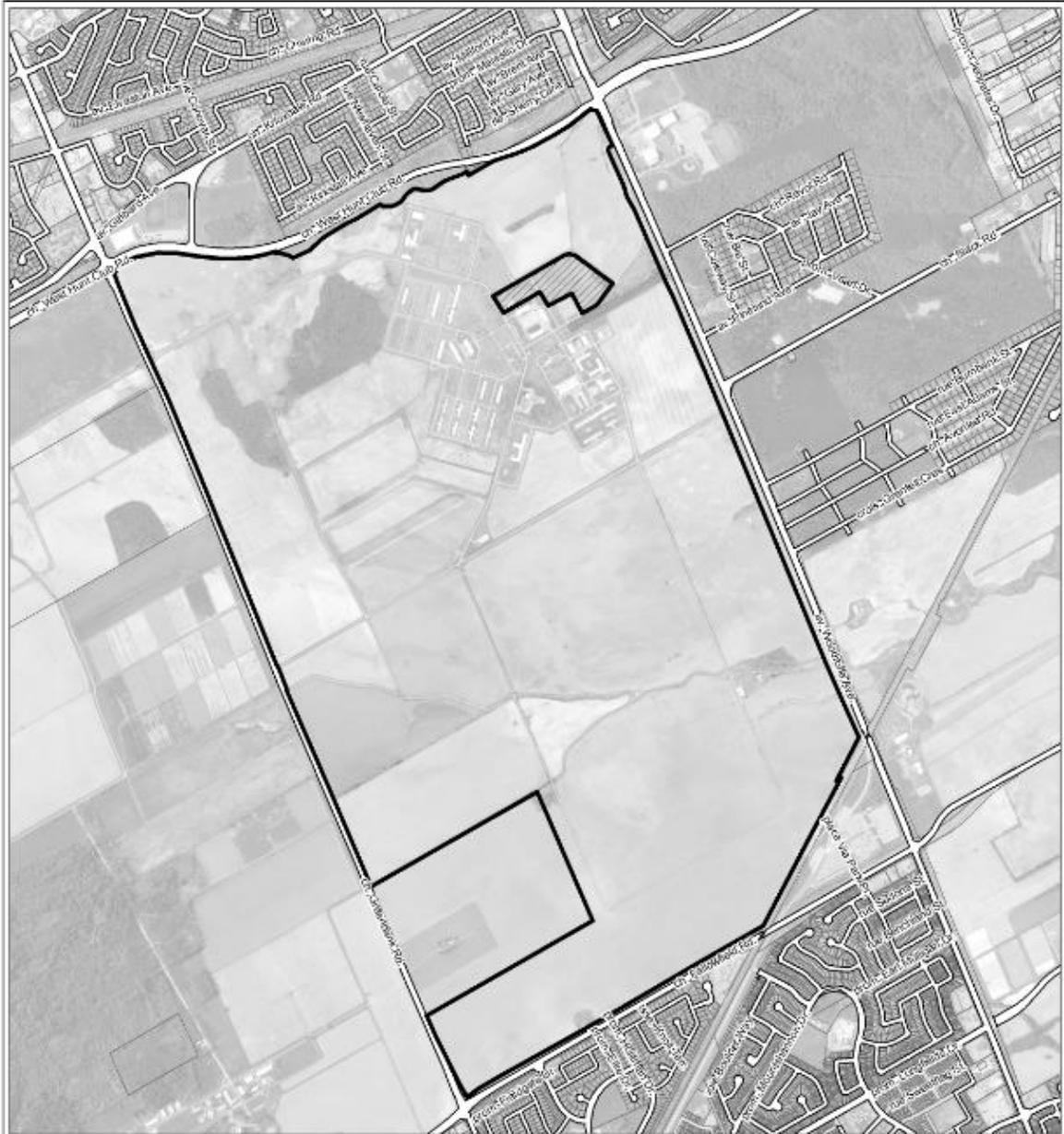
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24025

Télécopieur : 613-580-2576

melanie.gervais@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



| | | | |
|--|-----------|--|--------------------------------|
| | | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE | |
| D02-02-18-0104 | 18-1941-A | | |
| I:\CO\2018\Zoning\Woodroffe_1740 | | | |
| <small>©Parcel data is owned by Teranel 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 Teranel 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 - 2016 / 11 / 19 | | 1740 avenue Woodroffe Avenue Part of / partie de 1740 avenue Woodroffe Avenue | <small>N NORTH</small> |

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

