

## Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment Proposals Summary

Owner: Doodh Milk Inc.

File N°: D01-01-20-0022 and D02-02-20-0122

Applicant: Vincent Dénommé – Claridge Homes

Comments due date: February 3, 2021

Applicant Address: 210 Gladstone Avenue  
Ottawa, ON K2P 0Y6

Development Review Planner: Steve Gauthier

Applicant E-mail:  
vincent.denomme@claridgehomes.com

Ward: 15 - Kichissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant Phone Number: 613-233-6030

---

### Site Location

861 Clyde Avenue, as shown on location map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application and a Zoning By-law Amendment application to allow for the development of seven residential buildings ranging in height from 9 to 30 storeys linked by 6-storey buildings, and grade-related townhouses.

### Proposal Details

The Subject Property stretches from Clyde Avenue to Churchill Avenue, on the north side of Highway 417. Until 2017, the Site was occupied by a dairy plant (Saputo). It is part of a block fronting Carling Avenue that contains retail uses (Canadian Tire, Boston Pizza) and two car dealerships immediately north of the Site (Mazda, Volvo).

The proposed development will feature seven residential buildings ranging in height from 9 to 30 storeys resting on 2-storey podiums and linked by 6-storey buildings, grade-related townhouse units oriented to a private street, and common amenity spaces. There will be approximately 1,740 residential units in total. The proposed development will also feature a through-street from Clyde Avenue to Churchill Avenue, a multi-use trail and landscaped open space between the development and Highway 417, a new neighbourhood park on Clyde Avenue, and active uses including neighbourhood amenities.

The Subject Property is designated General Urban Area in the Official Plan which permits the development of a full range and choice of housing types in combination with conveniently located employment, retail, service, cultural, leisure, entertainment and institutional uses. The General Urban Area policies specify that building height will continue to be predominantly Low-Rise. They also specify that taller buildings may be considered for sites that front an Arterial Road and are located within 800

metres of Rapid Transit or a Transit Priority Corridor. Taller buildings may also be considered in areas already characterized by or zoned for taller buildings.

The General Urban Area policies do not support tall buildings on the Site, since it does not front Carling Avenue nor is it in an area characterized by tall buildings.

The proposed Official Plan Amendment would add a Site-Specific Exception to Section 3.6.1 – General Urban Area, as follows:

- Notwithstanding policy 4 above, on the lands municipally known as 861 Clyde Avenue, buildings up to a maximum height of 30 storeys and with a maximum total gross floor area of 165,000 square metres shall be permitted.

The Subject Property is zoned Arterial Mainstreet (AM) H[30]. The Arterial Mainstreet zoning allows for a broad range of uses including retail, service commercial, offices, residential and institutional uses in mixed-use buildings or side by side in separate buildings. The maximum height permitted on the Site is 30 metres (9-10 storeys).

The proposed zoning by-law amendment would add a Site-Specific Exception where the below provisions would apply:

- Maximum permitted building height is 94.0 metres.
- Maximum gross floor area is 160,000 square metres.
- Minimum front yard on Clyde Avenue is 0 metres.
- Minimum front yard (Churchill Avenue frontage) is 0 metres.
- Minimum interior side yard is 6 metres.
- Minimum exterior side yard is 14 metres.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is April 8, 2021.

## **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 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File Nos. D01-01-20-0022 and D02-02-20-0122 in the subject line.
2. To access submitted plans and studies regarding this application, you must make a written request to me. My contact information is below.
3. Should you have any questions, please contact me.

**Steve Gauthier**, 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. 27889  
Fax: 613-580-2576  
Steve.Gauthier@ottawa.ca

## Résumé des propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage

Propriétaire : Doodh Milk Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-20-0022 et D02-02-20-0122

Requérant : Vincent Dénommé – Claridge Homes

Date limite des commentaires : 3 février 2021

Adresse du requérant : 210, avenue Gladstone, Ottawa (Ontario) K2P 0Y6

Urbaniste : Steve Gauthier

Quartier : 15 – Kichissippi

Courriel du requérant : vincent.denomme@claridgehomes.com

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-233-6030

---

### Emplacement

861, avenue Clyde, comme l'illustre la carte de localisation

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage visant à permettre la construction de sept immeubles résidentiels, dont les hauteurs varieront de 9 à 30 étages, ainsi que d'habitations en rangée au niveau du sol.

### Détails de la proposition

La propriété visée s'étend de l'avenue Clyde à l'avenue Churchill, du côté nord de l'autoroute 417. Jusqu'en 2017, elle était occupée par une laiterie (Saputo). Elle fait partie d'un îlot donnant sur l'avenue Carling et occupé par des commerces de détail (Canadian Tire, Boston Pizza) et deux concessionnaires automobiles situés juste au nord de l'emplacement (Mazda et Volvo).

L'aménagement proposé sera constitué de sept immeubles résidentiels, dont les hauteurs varieront de 9 à 30 étages, surmontant des socles de deux étages et reliés par des immeubles de six étages, d'habitations en rangée au niveau du sol orientées vers une rue privée, ainsi que d'aires d'agrément communes. L'ensemble comprendra au total environ 1 740 unités d'habitation. L'aménagement proposé sera également traversé par une rue reliant les avenues Clyde et Churchill, et comprendra un sentier polyvalent et un espace libre paysagé situé entre l'aménagement et l'autoroute 417, un nouveau parc de quartier sur l'avenue Clyde ainsi que des utilisations actives comme des commodités de proximité.

La propriété visée est désignée Secteur urbain général dans le Plan officiel, une désignation qui permet l'aménagement d'un large éventail de types d'habitation tout en assurant la proximité de lieux de travail, de commerces de détail, de services, d'utilisations culturelles, récréatives, de divertissement et institutionnelles. Les politiques du Secteur urbain général précisent que la hauteur de bâtiment

continuera d'être essentiellement faible. Elles indiquent également que la construction d'immeubles plus élevés peut être envisagée sur des emplacements donnant sur une artère et se trouvant à moins de 800 mètres d'une station de transport en commun rapide ou d'un couloir prioritaire de transport en commun. L'aménagement de bâtiments plus élevés peut également être envisagé dans les secteurs déjà caractérisés par la présence de tels bâtiments ou dont le zonage en autorise la construction.

Les politiques du Secteur urbain général ne sont pas favorables aux grands immeubles sur cet emplacement, car ils ne donneraient pas sur l'avenue Carling et ne se trouveraient pas dans un secteur caractérisé par la présence de grands immeubles.

La modification proposée au Plan officiel permettrait d'ajouter l'exception propre à l'emplacement suivante à la section 3.6.1 – Secteur urbain général :

- Nonobstant la politique 4 ci-dessus, les bâtiments d'une hauteur pouvant atteindre 30 étages au maximum et d'une surface de plancher hors œuvre brute totale pouvant atteindre 165 000 mètres carrés sont autorisés sur le bien-fonds dont l'adresse municipale est le 861, avenue Clyde.

La propriété visée est désignée Zone d'artère principale (AM) H[30]. Cette désignation permet toute une gamme d'utilisations, notamment de vente au détail, de services commerciaux, de bureaux, résidentielles et institutionnelles, occupant des immeubles polyvalents ou situées côte à côte dans des bâtiments distincts. La hauteur maximale autorisée sur l'emplacement est de 30 mètres (9 à 10 étages).

La modification de zonage proposée permettrait d'ajouter une exception propre à l'emplacement selon laquelle les dispositions ci-dessous s'appliqueraient :

- Hauteur de bâtiment maximale autorisée de 94,0 mètres
- Surface de plancher hors œuvre brute maximale de 160 000 mètres carrés
- Cour avant minimale de 0 mètre le long de l'avenue Clyde
- Cour avant minimale de 0 mètre (donnant sur l'avenue Churchill)
- Cour latérale intérieure minimale de 6 mètres
- Cour latérale extérieure minimale de 14 mètres

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **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 8 avril 2021.

## 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 l'approbation ne soit accordée, 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 que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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

### 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 n<sup>os</sup> de dossier D01-01-20-0022 et D02-02-20-0122 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 avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Steve Gauthier**, 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<sup>e</sup> étage

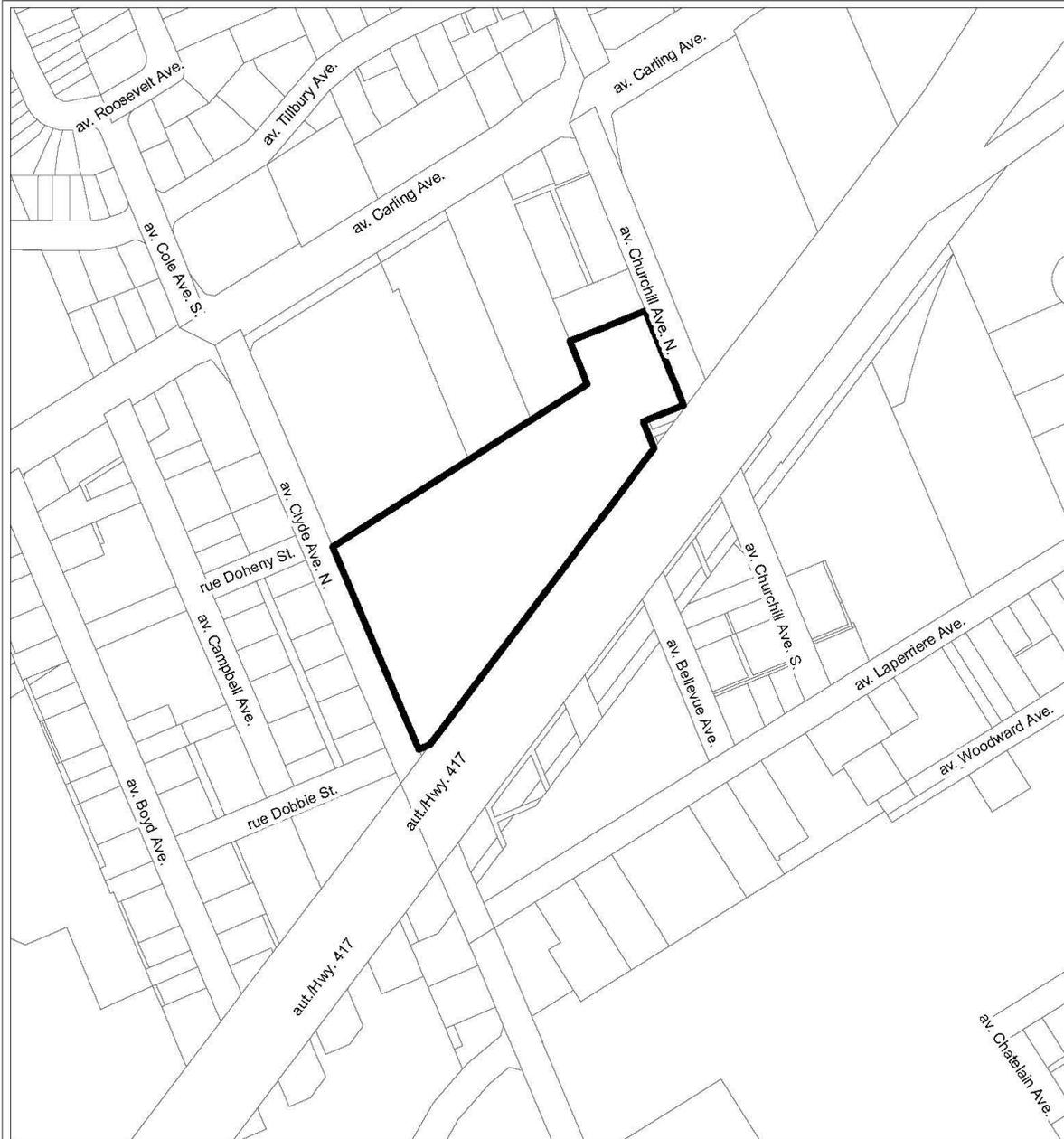
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889

Télécopieur : 613-580-2576

[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

# Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-20-0122	20-1146-X	<b>861 avenue Clyde Avenue</b>	
D01-01-20-0022			
I:\CO\2020\Zoning\Clyde_861			
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small> <small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises 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 - 2020 / 12 / 23			

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

