

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Applicant: City of Ottawa
Address: Riverside South
Ward: 22 – Gloucester-South Nepean
Planner: Max Walker
Applicant Phone Number: 613-580-2424

File N°: ACS2022-PIE-EDP-0001.
D01-01-21-0027/ D02-02-21-0159
Comments due date: June 3, 2022
Ward Councillor: Carol Anne Meehan
Email: max.walker@ottawa.ca

Site Location

The site is generally understood as being bounded by the Rideau River to the east, Bowesville Road to the west, the MacDonald-Cartier airport to the north and future Collector Streets to the south. The proposed amendments will affect lands around the upcoming O-Train Line 2 Riverside South stations.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa is proposing an Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment to introduce new planning policies in order to guide future development in the study area. This application amends the Official Plan and Zoning By-law.

Proposal Details

This report recommends repealing the Community Design Plan for Riverside South and replacing it with a Secondary Plan to guide future development. The statutory nature of the Secondary Plan ensures that the Riverside South community is built cohesively while supporting the City's intergenerational investment in transit, with key highlights provided below.

- The Plan establishes higher densities around future transit stations to make most of the O-Train Line 2, medium densities and low-density development further away from future transit stations.
- Around Limebank Station, a Town Centre that will function as the community's downtown is planned. This area will be designed as a pedestrian-oriented hub that can provide for the daytime animation of streets and businesses.
- A Town Centre Demonstration Plan to illustrate how this area will develop cohesively to achieve the anticipated job and dwelling targets of the parent Official Plan is required.
- Triggers for development east of Mosquito Creek and the construction of the three phantom stations are clearly defined.
- Commercial areas outside the Town Centre comprised of Local Commercial and Neighbourhood Commercial areas are identified. The former is intended to serve the immediate residential area by

providing convenience shopping and services in smaller floorplates, whereas the latter is to accommodate a larger range of floor plates for retail and service facilities.

- Employment areas in the northern portion of the community and within the Airport Operating Influence Zone are set aside for the type of higher-impact land uses that should not be in proximity to neighbourhood areas and can take advantage of the proximity of the airport.
- Mobility policies to support the priority of movement of people who use active modes of transportation throughout the community form part and parcel of the Secondary Plan.
- The policies for the street network include a grid system for future local and collector streets and passable arterial roads to ensure that they form part of the community rather than barriers.

This report also recommends an amendment to the Zoning By-law to adjust the existing zoning for the Town Centre area and a district park north of Earl Armstrong. With the arrival of the O-Train Line 2, the proposed zoning for the Town Centre area reflects the vision of creating a model for transit-oriented development, with key highlights provided below.

- Replace the sites zoned Residential Fifth Density Zone and General Mixed-Use Zone with Mixed-Use Centre Zone, a new sub-zone. This new zone and sub-zone will allow for a mix of uses and eliminate the auto-dominated uses as permissible from the Town Centre.
- Place a holding zone on all parcels not subject to a current development application to require the completion of a Demonstration Plan by the direction of the Secondary Plan.
- Carry forward the Height Schedule, 269, which applies to the core in its entirety and places height limits between 20 and 37 metres.
- Apply exceptions for specific parcels to carry forward density requirements that exist in today's zoning; justify the holding zone application; permit drive-throughs on lots that are subject to current planning applications and allow car wash, gas bar, and automobile service station at the north-west corner of Earl Armstrong and Limebank to service the community.
- Align the district park relocation zoning adjacent to Earl Armstrong and West of Bowesville to the new location north of the Spratt Road extension.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The target date the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City's Planning Committee is August 25, 2022.

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 Ontario Land 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 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 Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment application study 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. ACS2021-PIE-EDP-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 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.

Max Walker, Planner

Planning, Infrastructure and Economic Development Department, City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor, Ottawa, ON K1P 1J1
max.walker@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et de modification du Règlement de zonage

Requérant : Ville d'Ottawa

Adresse : Riverside-Sud

Quartier : 22 – Gloucester Nepean Sud

Urbaniste : Max Walker

N° de tél. du requérant : 613-580-2424

N° de dossier : ACS2022-PIE-EDP-0001

D01-01-21-0027/ D02-02-21-0159

Date limite des commentaires : 3 juin, 2022

Conseiller du quartier : Carol Anne Meehan

Courriel du requérant : max.walker@ottawa.ca

Emplacement

L'emplacement est globalement délimité par la rivière Rideau à l'est, le chemin Bowesville à l'ouest, l'aéroport MacDonald-Cartier au nord et de futures rues collectrices au sud. Les modifications proposées concerneront des terrains entourant les futures stations de la ligne 2 de l'O-Train à Riverside-Sud.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa propose des modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage en vue d'instaurer de nouvelles politiques d'urbanisme permettant d'orienter les aménagements futurs dans le secteur à l'étude. La présente demande modifie le Plan officiel et le Règlement de zonage.

Détails de la proposition

Il est recommandé dans le présent rapport d'abroger le Plan de conception communautaire de Riverside-Sud et de le remplacer par un plan secondaire afin d'orienter les aménagements futurs. Le caractère légal du plan secondaire permet l'aménagement cohérent de la collectivité de Riverside-Sud, tout en soutenant l'investissement intergénérationnel de la Ville dans le transport en commun. Les principaux points de ce plan sont décrits ci-dessous.

- Le plan prévoit des densités plus fortes autour des futures stations de transport en commun afin d'exploiter au maximum de la ligne 2 de l'O-Train, et des aménagements de densité moyenne et faible en s'éloignant de ces futures stations de transport en commun.
- Autour de la station Limebank, il est prévu d'aménager un centre d'activité qui tiendra lieu de centre-ville de la collectivité. Ce secteur sera conçu comme un pôle piétonnier qui animera les rues et les commerces en journée.
- Un plan de démonstration du centre d'activité doit être rédigé pour illustrer comment ce secteur pourra être aménagé de manière cohérente et ainsi atteindre les objectifs fixés en matière d'emploi et de logement dans le Plan officiel connexe.

- Les déclencheurs d'aménagement à l'est du ruisseau Mosquito et la construction des trois stations fantômes sont clairement définis.
- Les zones commerciales à l'extérieur du centre d'activité, composées de commerces locaux et de proximité, sont définies. Les commerces locaux sont destinés à desservir le secteur résidentiel immédiat en offrant des produits de commodité et des services dans des locaux de plus petite superficie, alors que les commerces de proximité sont destinés à occuper des superficies plus vastes pour abriter des points de vente au détail et des services.
- Les secteurs d'emploi situés dans la partie nord de la collectivité et dans la zone d'influence de l'exploitation des aéroports sont réservés aux utilisations du sol à plus forte incidence qui ne doivent pas jouxter les zones de quartier et qui peuvent tirer parti de la proximité de l'aéroport.
- Les politiques de mobilité soutenant la priorité des déplacements des usagers de modes de transport actifs dans la collectivité sont indissociables du Plan secondaire.
- Les politiques applicables au réseau routier comprennent un quadrillage pour les futures rues locales, les voies collectrices et les artères praticables, afin d'assurer leur intégration à la collectivité plutôt qu'en faire des obstacles.

Le présent rapport recommande également une modification du Règlement de zonage afin d'adapter le zonage actuel du secteur du centre d'activité et d'un parc de district au nord d'Earl Armstrong. Avec l'arrivée de la ligne 2 de l'O-Train, le zonage proposé pour le secteur du centre d'activité tient compte de la vision d'un modèle d'aménagement axé sur le transport en commun. Voici les principaux éléments de cette modification :

- Remplacer le zonage des emplacements désignés Zone résidentielle de densité 5 et Zone d'utilisations polyvalentes générale par une désignation de Zone de centres d'utilisations polyvalentes assortie d'une nouvelle sous-zone. Cette nouvelle désignation et sa sous-zone permettront la présence d'une variété d'utilisations et de supprimer les utilisations dominées par la présence de l'automobile et autorisées dans le centre d'activité.
- Ajouter un symbole d'aménagement différé sur toutes les parcelles non soumises à une demande d'aménagement en cours, afin d'exiger la réalisation d'un plan de démonstration pour le Plan secondaire.
- Mettre en place l'annexe de hauteur 269, qui s'applique au coeur dans sa globalité et qui fixe les limites de hauteur entre 20 et 37 mètres.
- Appliquer des exceptions à certaines parcelles afin de mettre en place des exigences de densité prévues dans les désignations actuelles; justifier l'application du symbole d'aménagement différé; autoriser la traversée des lots assujettis à des demandes d'aménagement en cours et permettre la présence d'un lave-auto, d'un poste d'essence et d'une station-service à l'angle nord-ouest de Earl Armstrong et Limebank, afin de desservir la collectivité.

- Faire correspondre le zonage du nouvel emplacement du parc de district adjacent à Earl Armstrong et à l'ouest de Bowesville à celui nouvel emplacement au nord du prolongement du chemin Spratt.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La date limite à laquelle les demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage seront étudiées par le Comité de l'urbanisme de la Ville a été fixée au 25 août 2022.

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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 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

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 ACS2021-PIE-EDP-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 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.

Max Walker, urbaniste

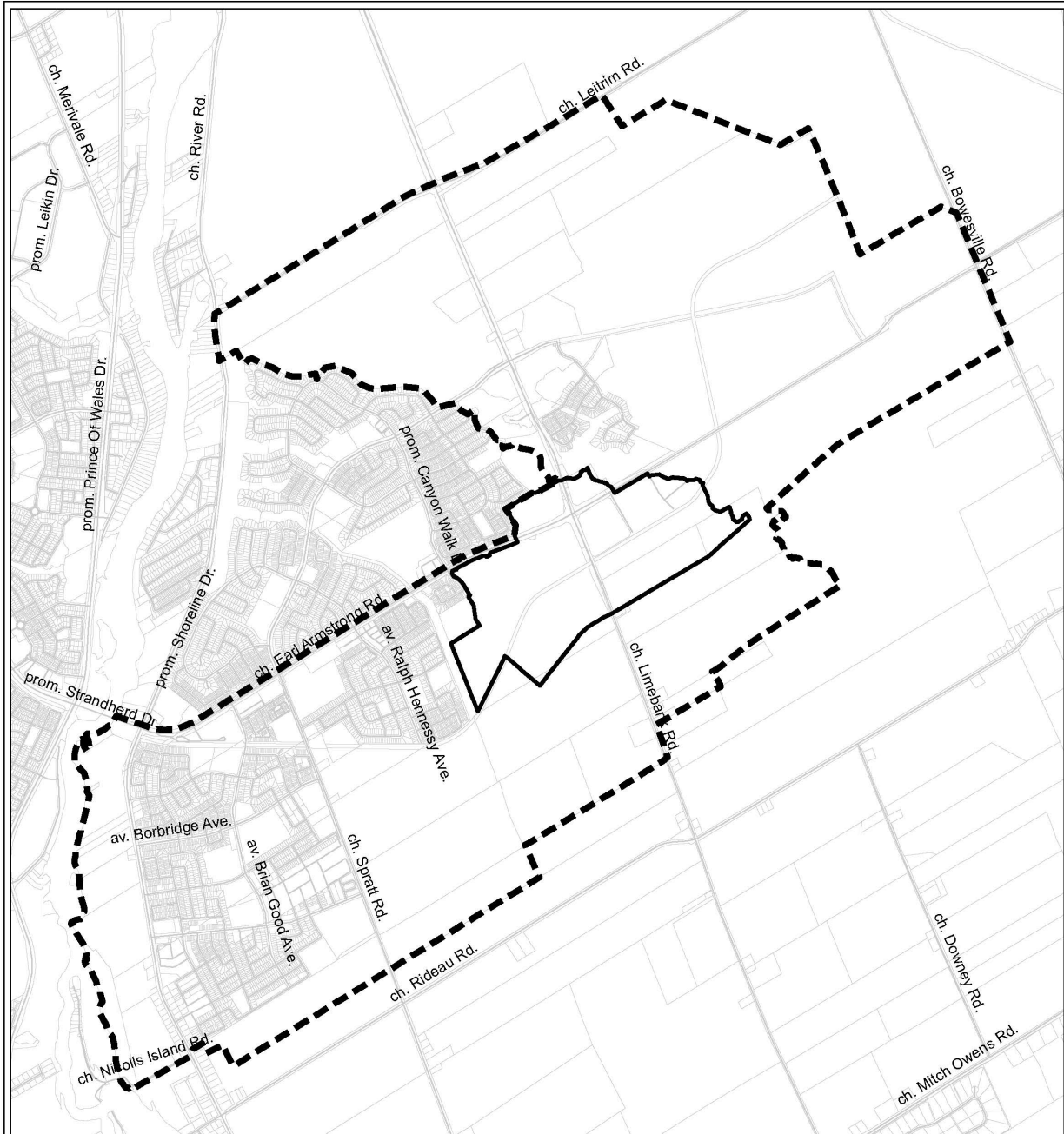
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique
Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

max.walker@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-21-0159/D01-01-21-0027	21-1578-Y
I:\CO\2021\Location\RSS	
<small>©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</small>	
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CEI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>	
REVISION / RÉVISION - 2022 / 01 / 06	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
 OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL

- Zoning By-law Amendments / Modification du Règlement de Zonage
- Riverside South Community Official Plan Amendment / Modifications du Plan Officiel pour la communauté de Riverside Sud

