

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: City-initiated

File N°: D01-01-21-0027 + D02-02-21-0159

Comments due date: March 29, 2024

Policy Planner: Jocelyn Cadieux

Ward: Ward 22 - Riverside South-Findlay Creek

Ward Councillor: Steve Desroches

Site Location

The Riverside South Secondary Plan applies to lands identified on Schedule A – Designation Plan, which spans an area approximately between the Rideau River to the west, Bowesville Road to the east, Leitrim Road to the north, and just north of Rideau Road. The Secondary Plan area includes approximately 690 hectares of land for residential development, as well as the Limebank O-Train Station within the Town Centre, up to three (yet-to-be funded) Future O-Train Stations along the Trillium Line / Line 2, Mosquito Creek, and the Industrial and Logistics lands south of the Ottawa Macdonald-Cartier International Airport. The Bowesville O-Train Station is immediately to the east and outside of the Plan area boundary.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has initiated an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to add the Riverside South Secondary Plan to Volume 2A of the Official Plan and to re-zone the lands around the Limebank O-Train Station to permit for high-density mixed-use development and allow for a new District Park and Recreation Complex east of Mosquito Creek along Earl Armstrong Road.

This application amends Volume 2A of the Official Plan and Zoning By-law 2008-250.

Proposal Details

The City has initiated the Riverside South Secondary Plan to replace the currently in-effect Riverside South Community Design Plan (RSS CDP). The RSS CDP guidelines provide land use direction around Bus Rapid Transit, whereas the Riverside South Secondary Plan plans for the imminent opening of the O-Train Trillium Line / Line 2. The Secondary Plan takes inspiration from the original RSS CDP but modernises intent to reflect the change from bus service to light rail and new City objectives from the Official Plan.

The Plan establishes policy direction on matters such as the street network, permitted land uses, maximum building heights, and location of parks and stormwater facilities. The Plan adds to existing policies in Volume 1 of the Official Plan to build more housing, locate high-density development around

transit, support the evolution of walkable 15-minute neighbourhoods, and ensure safe mobility options for all modes of transportation.

A majority of the lands within the Riverside South Secondary Plan are designated as Neighbourhood, which allows for residential, commercial, retail, and personal service uses. These uses may be standalone or mixed. The Neighbourhood designation is split into four density categories:

- Low-Density: up to four storeys
- Medium-Density I: between two and six storeys
- Medium-Density II: between four and nine storeys
- High-Density: between four and 18 storeys

Schedule A – Designation Plan identifies 17 school sites divided across four school boards. Schools are located close to parks and along collector or arterial streets, typically where these intersect.

West of Mosquito Creek, the Secondary Plan proposes an urban high-density mixed-use Town Centre around the Limebank O-Train Station and the (yet-to-be funded) Future O-Train Station. The Town Centre includes lands for a school and a District Park containing a Community Centre and a branch of the Ottawa Public Library. The Zoning By-law Amendment seeks to re-zone the lands within the Town Centre to prohibit car-oriented uses, require a minimum building height of three storeys, and a maximum building heights up to nine or 30 storeys depending on the proximity to funded rapid transit.

Roadway Modifications

In addition to the existing arterial and collector streets, the Riverside South Secondary Plan proposes a robust roadway network comprised of 14 extended or new collector streets, with a new main street in the Town Centre. Extended collector streets include Brian Good Avenue, Borbridge Avenue, Solarium Avenue, Portico Way, and Spratt Road. All collector streets will have physically separated sidewalks and cycling facilities on both sides of the street once constructed or extended.

Subject to their respective Environmental Assessments, Earl Armstrong Road and Leitrim Road may undergo roadway modifications. All arterial roads will have physically separated sidewalks and cycling facilities on both sides of the street once modified.

Local streets will be identified during applications for Plan of Subdivision, after the adoption of this Secondary Plan, and built in a grid pattern. All local streets will have, at minimum, a physically separated sidewalk on one side of the street.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is April 10, 2024.

Submission Requirements

Official Plan and Zoning By-law Amendment

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 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 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. D01-01-21-0027 + D02-02-21-0159 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.

Jocelyn Cadieux, MCIP RPP, Policy Planner
Policy Planning Branch
Economic Development and Long Range Planning Services
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor W
Ottawa, ON K1P 1J1
Jocelyn.Cadieux@Ottawa.ca

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

Propriétaire : Initié par la Ville

N° de dossier : D01-01-21-0027 et D02-02-21-0159

Date limite des commentaires : le 29 mars 2024

Urbaniste : Jocelyn Cadieux

Quartier : 22 – Riverside-Sud-Findlay Creek

Conseiller du quartier : Steve Desroches

Emplacement

Le Plan secondaire de Riverside-Sud s'applique aux terrains désignés à l'annexe A – Plan de désignation, qui s'étendent globalement entre la rivière Rideau à l'ouest, le chemin Bowesville à l'est, le chemin Leitrim au nord et la zone située juste au nord du chemin Rideau. Environ 690 hectares de terrains sont destinés à un aménagement résidentiel, et le Plan comprend la station Limebank de l'O-Train au centre-ville, jusqu'à trois (sous réserve du financement nécessaire) stations futures de l'O-Train construites le long de la Ligne Trillium / Ligne 2, le ruisseau Mosquito et les terrains industriels et logistiques situés au sud de l'aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa. La station Bowesville de l'O-Train se trouve immédiatement à l'est, à l'extérieur des limites du Plan secondaire.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a présenté une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ayant pour objet d'ajouter le Plan secondaire de Riverside-Sud au volume 2A du Plan officiel et de modifier le zonage des terrains entourant la station Limebank de l'O-Train afin de permettre un aménagement polyvalent de densité élevée et la présence d'un nouveau parc de district et d'un complexe récréatif à l'est du ruisseau Mosquito, le long du chemin Earl Armstrong.

Cette demande modifie le volume 2A du Plan officiel et le Règlement de zonage 2008-250.

Détails de la proposition

La Ville a mis en place le Plan secondaire de Riverside-Sud en vue de remplacer le Plan de conception communautaire (PCC) de Riverside-Sud, actuellement en vigueur. Les lignes directrices de ce PCC fournissent des orientations entourant le transport en commun rapide par autobus, tandis que le Plan secondaire de Riverside-Sud tient compte de l'inauguration imminente de la Ligne Trillium / Ligne 2 de l'O-Train. Le Plan secondaire s'inspire du PCC de Riverside-Sud original, mais en actualise l'intention pour refléter le passage du service d'autobus à celui du train léger et prendre en compte les nouveaux objectifs de la Ville précisés dans le Plan officiel.

Le Plan établit des orientations stratégiques entourant notamment le réseau routier, les utilisations du sol autorisées, les hauteurs de bâtiment maximales et l'emplacement des parcs et des installations de

gestion des eaux pluviales. Le Plan vient enrichir les politiques déjà présentes dans le volume 1 du Plan officiel, permettant ainsi de créer davantage de logements, d'implanter des aménagements de densité élevée à proximité des installations de transport en commun, de soutenir l'évolution des quartiers du quart d'heure et d'offrir des options de mobilité sûres pour tous les modes de transport.

La plupart des terrains visés par le Plan secondaire de Riverside-Sud sont désignés comme terrains de Quartier, une désignation qui permet les utilisations résidentielles, commerciales, de vente au détail et de services personnels. Il peut s'agir d'utilisations autonomes ou combinées. La désignation de Quartier est répartie en quatre catégories de densité :

- Faible densité : jusqu'à quatre étages
- Densité moyenne I : entre deux et six étages
- Densité moyenne II : entre quatre et neuf étages
- Densité élevée : entre quatre et 18 étages

L'annexe A – Plan de désignation désigne 17 emplacements scolaires répartis au sein de quatre conseils scolaires. Ces écoles sont situées près de parcs et le long de rues collectrices ou d'artères, le plus souvent là où elles se croisent.

À l'ouest du ruisseau Mosquito, le Plan secondaire préconise la création d'un centre d'activité polyvalent de densité élevée autour de la station Limebank de l'O-Train et de la future station de l'O-Train (sous réserve du financement nécessaire). Ce centre d'activité comprend un terrain destiné à accueillir une école et un parc de district qu'occupera un centre communautaire et une succursale de la Bibliothèque publique d'Ottawa. La modification du Règlement de zonage a pour objet de modifier le zonage des terrains du centre d'activité afin d'y interdire les utilisations axées sur l'automobile, d'exiger une hauteur de bâtiment de trois étages au minimum et de neuf ou 30 étages au maximum, selon la proximité avec l'installation de transport en commun rapide, si elle obtient le financement nécessaire.

Modifications aux chaussées

Outre les artères et les rues collectrices existantes, le Plan secondaire de Riverside-Sud propose la création d'un réseau routier bien défini constitué de 14 rues collectrices prolongées ou nouvelles et d'une nouvelle rue principale traversant le centre d'activité. Le prolongement des rues collectrices concernerait l'avenue Brian Good, l'avenue Borbridge, l'avenue Solarium, la voie Portico et le chemin Spratt. Toutes ces rues collectrices seront longées par des trottoirs et des bandes cyclables séparés physiquement des deux côtés des rues nouvellement construites ou prolongées.

Sous réserve d'évaluations environnementales les visant respectivement, les chemins Earl Armstrong et Leitrim pourraient voir leur chaussée modifiée. Une fois modifiées, toutes les artères seront longées par des trottoirs et des bandes cyclables séparés physiquement des deux côtés.

Les rues locales seront désignées au moment des demandes de plan de lotissement, après l'adoption de ce plan secondaire, et prendront la forme d'un quadrillage. Toutes les rues locales seront longées au moins d'un côté par un trottoir séparé physiquement.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 10 avril 2024.

Exigences de soumission

Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

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

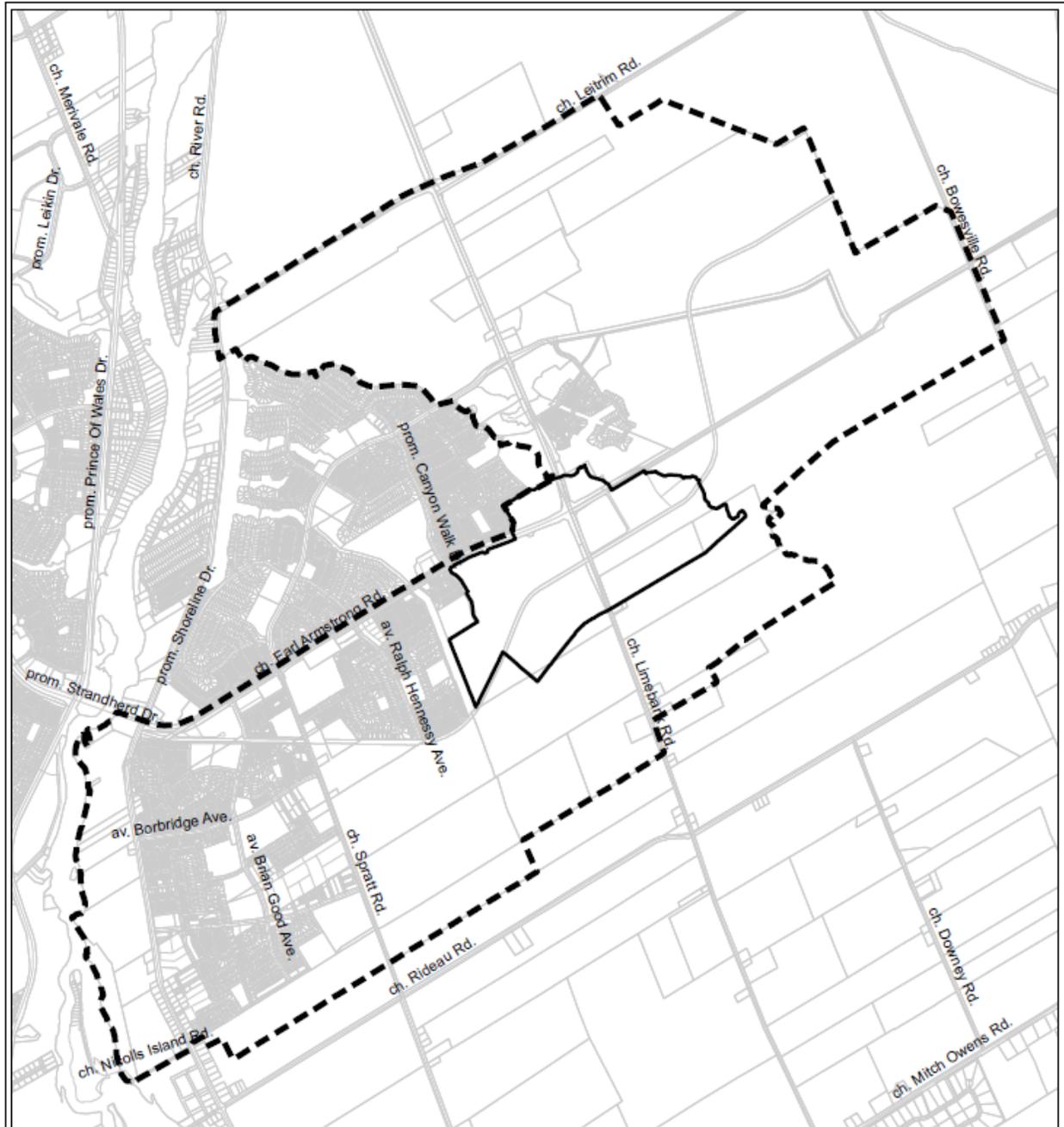
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

Restez informé et participez

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 D01-01-21-0027 et D02-02-21-0159 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.

Jocelyn Cadieux, MICU, RPP, planificateur des politiques
Direction des politiques et de la planification
Développement économique et Planification à long terme
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
Jocelyn.Cadieux@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	
D02-02-21-0159/D01-01-21-0027	21-1578-Y		
I:\CO\2021\Location\RSS			
©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 Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 01 / 08		 <small>NOT TO SCALE</small>	