Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Numbers:	D01-01-23-0005 (OPA) and D02-02-23-0033 (ZBLA)	Date:	July 14, 2025
Applicant:	Kelly Rhodenizer	Comments due date:	July 28, 2025
Applicant E-mail:	krhodenizer@colonnadebridgeport.ca	Planner:	Lucy Ramirez
Applicant Phone Number:	343-500-4175	Ward	11 - Beacon Hill-Cyrville
Owner:	City Park Limited Partnership	Ward Councillor:	Tim Tierney

Site Location

1900 and 2000 City Park Drive

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to construct five high-rise buildings ranging from 12 to 30 storeys, consisting of approximately 1,200 residential units and approximately 76,476 square metres of Gross Floor Area (GFA).

This application amends the Official Plan.

Proposal Details

Context

The 2.64 hectare site is situated on the south side of City Park Drive. The site is irregularly shaped and has 189 metres of frontage along City Park Drive, a collector road. North of the site are townhouse dwellings in the Carson Grove-Carson Meadows neighbourhood. Northeast of the site are two large format shopping centres – RioCan's Silver City Centre and Gloucester Centre. East of the site is the City Park Subdivision, where a phased redevelopment is replacing the former retail plaza and surface parking area with the following: five high-rise buildings, a central village lawn, a public park/plaza, and retails uses along City Park Drive. Further east is the Blair Transit Station. The property is within 600 metres of the Blair Rapid Transit Station and the rear of the property is within the Development Zone of Influence for the Confederation Line. The rear lot line abuts municipal and/or provincial land. Regional Road 174, a city freeway, is south of the property. West of the site is City Centre Park and a hydro corridor. A five-storey office building and surface parking occupy the western part of the site, whereas the eastern part of the site is vacant.

Proposal

The applications have been submitted to accommodate the future development of:

- five high-rise buildings - ranging in height from 12 to 30 storeys
- one private road
- one public park

Site Plan Control applications have not yet been submitted and the design details remain conceptual in nature.

Initially, redevelopment was proposed to occur in two phases. Phase two consisted mostly of the existing office building and the large surface parking lot, the western part of the site that is zoned MC F (2) H (48). The masterplan has been revised and the western part of the site has been removed from the concept plan.

Official Plan Designation

The site is designated Outer Urban Hub per Schedule A and B3 of the Official Plan (2022). Hubs are areas centred on planned or existing rapid transit stations and/or frequent street transit stops. The planned function of Hubs is to concentrate a diversity of functions, a higher density of development, a greater degree of mixed uses and a higher level of public transit connectivity than the areas abutting and surrounding the Hub.

Transit Oriented Development (TOD) Plan and Secondary Plan

The site is within the Blair Transit Oriented Development (TOD) Plan Area. There are six TOD Plans included in one document entitled, Transit-Oriented Development (TOD) Plans – Lees, Hurdman, Tremblay, St. Laurent, Cyrville, Blair. Transit-Oriented Development Plans are like Community Design Plans (CDP). Transit Oriented Development Plans contain direction on the following: density, desired land use and built form, development of the public realm, place making, mobility and servicing of a defined TOD area. Per the Blair TOD Plan Area (Figure 80 entitled Blair TOD Maximum Height and Densities), part of the property known municipally as 1900 City Park Drive, where the existing office building is located, was not considered for intensification, and the property known municipally as 2000 City Park Drive has a TD2 Density code. The TD2 density code corresponds to a TD2 zoning, which restricts the building height to 20 storeys (60 metres) and sets a minimum density of 250 units per net hectare (residential) and/or 1.0 floor space index (non residential). The Blair TOD Plan is implemented through the Inner East Lines 1 and 3 Station Secondary Plan (2022), which provides direction on maximum building heights and minimum densities.

Official Plan Amendment

An Official Plan Amendment is required to amend the *Inner East Lines 1 and 3 Station Secondary Plan* to:

1. Permit a maximum height of 16 storeys (48 metres) and a minimum density of 150 units per net hectare (residential) and/or 0.5 floor space index (non-residential) along a portion of the front of the site.
2. Permit a maximum height of 30 storeys (90 metres) and a minimum density of 350 units per net hectare (residential) and/or 1.5 floor space index (non-residential) along a portion of the rear of the site.

Zoning By-law Amendment

Part of the property known municipally as 1900 City Park Drive, where the existing office buidling is located, is zoned Mixed Use Centre Zone, Floor Space Index (2), Maximum Height 48 metres (MC F (2) H (48)). Part of the property known municipally as 1900 City Park Drive and the property known municipally as 2000 City Park Drive is zoned Transit Oriented Development Zone, Subzone 2, Urban Exception 2087 (TD 2 [2087]).

The Zoning By-law Amendment is required to obtain the following:

- To decrease the maximum height permitted along a portion of the front of the property
- To increase the maximum height permitted along a portion of the rear of the site to 90 metres (30 storeys).
- Alter densities requirements

Figure 1:Proposed Site Concept Plan, available on DevApps

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application was to be considered by the City’s Planning and Housing Committee, was September 20, 2023.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person[i] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council’s decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-23-0005 (OPA) and D02-02-23-0033 (ZBLA) 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.

Lucy Ramirez, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 23808
lucy.ramirez@ottawa.ca

i) For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

"specified person" means

a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
b. Ontario Power Generation Inc.,
c. Hydro One Inc.,
d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
i. NAV Canada,
j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage
Sommaire de la proposition

Nº de dossier	D01-01-23-0005 (MPO) et D02-02-23-0033 (MRZ)	Date:	14 juillet 2025
Requérant :	Kelly Rhodenizer	Date limite des commentaires	28 juillet 2025
Courriel du requérant :	krhodenizer@colonnadebridgeport.ca	Urbaniste	Lucy Ramirez
Nº de tél. du requérant	343-500-4175	Quartier	11 - Beacon Hill-Cyrville
Propriétaire :	City Park Limited Partnership	Conseiller	Tim Tierney

Emplacement du site

1900 et 2000, promenade City Park

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage visant à construire cinq habitations de grande hauteur comptant de 12 à 30 étages, comprenant environ 1200 logements résidentiels et environ 76,476 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre brute.

Cette proposition modifie le Plan officiel.

Détails de la proposition

Contexte

Le bien-fonds de 2,64 hectares est situé du côté sud de la promenade City Park. De forme irrégulière, il a une façade de 189 mètres sur la promenade City Park, une route collectrice. Au nord du site se trouvent des habitations en rangée du quartier Carson Grove-Carson Meadows. Au nord-est du site se trouvent deux grands centres commerciaux : le Silver City Centre de RioCan et le Centre Gloucester. À l'est du site se trouve le lotissement City Park, où un réaménagement par étapes remplace l'ancien centre commercial et son parc de stationnement en surface par ce qui suit : cinq habitations de grande hauteur, une pelouse centrale du village, un parc et une place publics et des commerces de détail donnant sur la promenade City Park. Plus loin vers l'est se trouve la station de transport en commun Blair. La propriété est située à moins de 600 mètres de la station de transport en commun rapide Blair et l'arrière de la propriété se trouve dans la zone d'influence d'aménagement de la Ligne de la Confédération. La ligne de lot arrière est contiguë à des terrains municipaux ou provinciaux. La route régionale 174, une autoroute de la ville, passe au sud de la

propriété. À l'ouest du site se trouvent le parc du Centre et un couloir de transport de l'électricité. Un immeuble de bureaux de cinq étages et un parc de stationnement occupent la partie ouest du bien-fonds, tandis que sa partie est demeure vacante.

Proposition

Les demandes ont été soumises pour permettre l'aménagement de

- cinq habitations de grande hauteur, qui compteront de 12 à 30 étages
- un chemin privé
- un parcs publics

Les demandes de réglementation du plan d'implantation n'ont pas encore été déposées et les détails du projet sont pour l'instant de nature conceptuelle.

Au départ, le réaménagement devait se dérouler en deux étapes. La deuxième étape concernait principalement l'immeuble de bureaux et le grand stationnement extérieur, soit la partie ouest du site dont le zonage est MC F (2) H (48). Le plan directeur a été révisé et la partie ouest du site a été retirée du plan conceptuel.

Désignation du Plan officiel

L'emplacement est désigné « carrefour urbain extérieur » selon les annexes A et B3 du Plan officiel (2022). Un carrefour est un secteur axé sur les stations de transport en commun rapide et les arrêts d'autobus fréquemment desservis, prévus ou existants. Il est destiné à favoriser une plus grande concentration de fonctions diverses, une plus grande densité d'aménagement, un plus grand degré d'utilisations mixtes et un plus haut niveau de connectivité du transport en commun que ceux des secteurs qui lui sont contigus ou qui l'environnent.

Plan d'aménagement axé sur le transport en commun (AATC) et plan secondaire

Le bien-fonds se trouve dans le secteur d'aménagement axé sur le transport en commun Blair. On dénombre six plans d'AATC, qui sont tous présentés dans le document intitulé Plans d'aménagement axés sur le transport en commun (AATC) – Stations Lees, Hurdman, Tremblay, St-Laurent, Cyrville et Blair. Un plan d'aménagement axé sur le transport en commun est comme un plan de conception communautaire. Il donne des indications sur les éléments suivants : densité, utilisation du terrain et forme bâtie voulues, aménagement des espaces publics, création d'espaces, mobilité et viabilisation, dans un secteur précis d'AATC. Selon le plan du secteur d'AATC Blair (Figure 80 : Densité et hauteur maximales des immeubles du secteur Blair), partie de la propriété située au 1900, promenade City Park, où se trouve l'immeuble de bureaux, n'a pas été retenue aux fins de densification et la propriété située au 2000, promenade City Park a un code de densité TD2. Le code de densité TD2 correspond à un zonage TD2, qui limite la hauteur des habitations à 20 étages (60 mètres) et fixe la densité minimale à 250 logements par hectare net (résidentiel) ou à un rapport plancher-sol de 1,0 (non résidentiel). Le plan du secteur d'AATC Blair est réalisé au moyen du Plan secondaire des Lignes 1

et 3 des stations du secteur urbain intérieur est (2022), qui précise les hauteurs de bâtiment maximums et les densités minimums.

Modification du Plan officiel

Une modification du Plan officiel est nécessaire pour modifier le Plan secondaire des Lignes 1 et 3 des stations du secteur urbain intérieur est comme suit :

1. Permettre une hauteur maximale de 16 étages (48 mètres) et une densité minimale de 150 unités à l'hectare net (résidentiel) ou un rapport plancher-sol de 0,5 (non résidentiel) le long d'une partie de l'avant du site.
2. Permettre une hauteur maximale de 30 étages (90 mètres) et une densité minimale de 350 logements par hectare net (résidentiel) ou un rapport plancher-sol de 1,5 (non résidentiel) le long d'une partie de l'arrière du site.

Modification du Règlement de zonage

Partie de la propriété située au 1900, promenade City Park est zonée comme suit : zone de centres d'utilisations polyvalentes, rapport plancher-sol = 2, hauteur maximale = 48 mètres (MC F (2) H (48)). Partie de la propriété située au 1900, promenade City Park et la propriété située au 2000, promenade City Park est zonée comme suit : zone d'aménagement axé sur le transport en commun, sous-zone = 2, exception urbaine = 2087 (TD 2 [2087]).

La modification du Règlement de zonage est nécessaire pour obtenir les éléments suivants :

- Réduire la hauteur maximale autorisée le long d'une partie de l'avant du bien-fonds.
- Augmenter la hauteur maximale autorisée le long d'une partie de l'arrière du site à 90 mètres (30 étages).
- Modifier les exigences en matière de densité.

Figure 2: Plan conceptual proposé pour le site disponible sur DemDam

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le Comité de la planification et du logement de la Ville examinera la demande de modification du Plan officiel et *Règlement de zonage*, était le 20 septembre 2023.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) de la Loi sur l'aménagement du territoire, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée[i] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 nº de dossier D01-01-23-0005 (MPO) et D02-02-23-0033 (MRZ) 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.

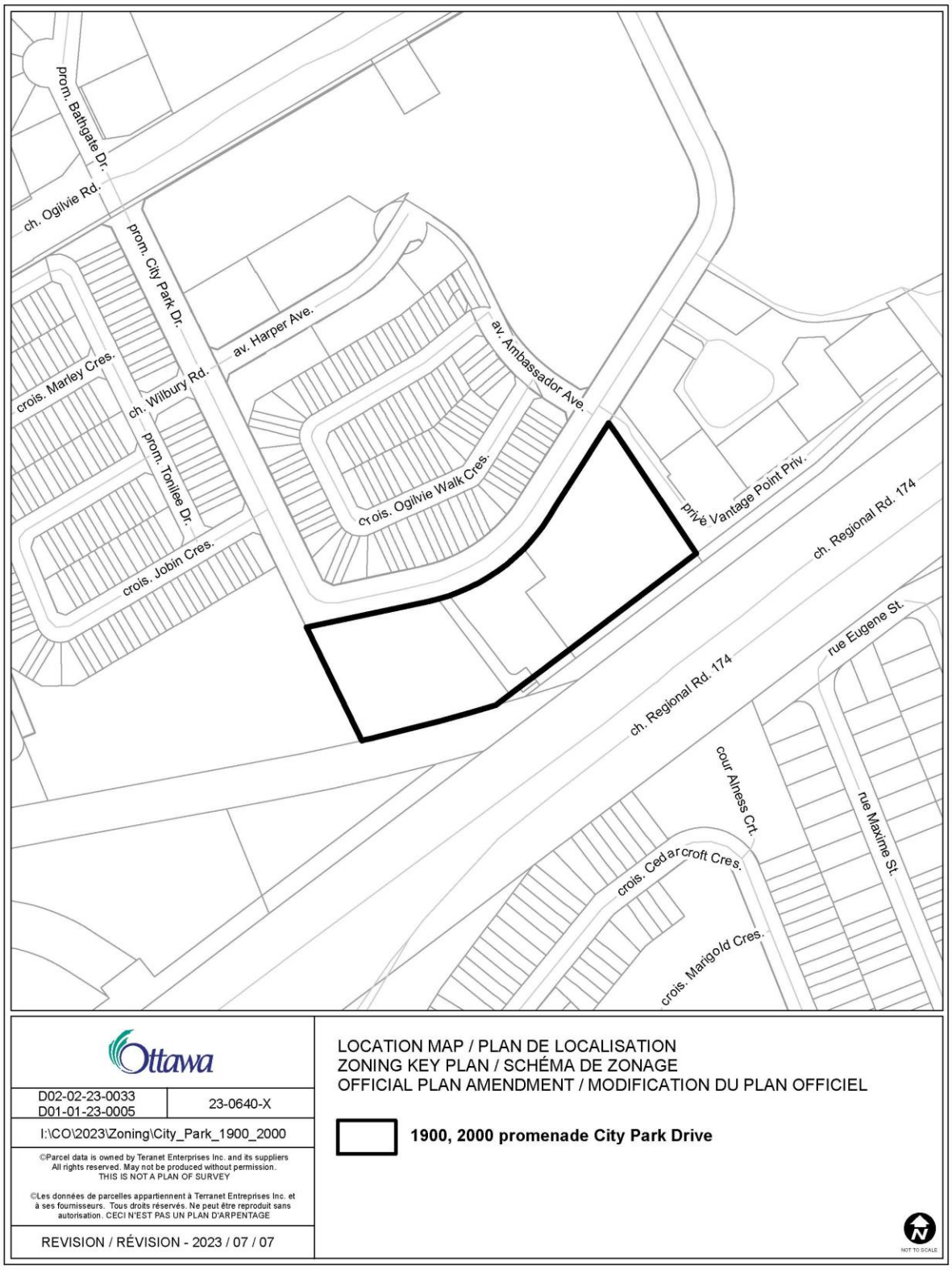
Lucy Ramirez, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 23808
lucy.ramirez@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

(a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
(b) Ontario Power Generation Inc. ;
(c) Hydro One Inc ;
(d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
(e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
(f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
(g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
(h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
(i) NAV (Canada) ;
(j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la Loi sur l'aéronautique (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
(k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les ressources en agrégats, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
(l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
(m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
(n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

Figure 2: Street View – From City Park Drive Going West / Vue de la rue – Arrivant de la promenade City Park et se dirigeant vers l'ouest