

Zoning By-law Amendment & Site Plan Control, Manager Approval Proposal Summary

Owner: RioCan Management Inc.

File N°: D02-02-15-0086 & D07-12-15-0187

Applicant: FOTENN Consultants Inc.

Date Submitted: December 9, 2015

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa

Development Review Planner: Melissa Jort-Conway

Applicant E-mail: black@fotenn.com

Ward: 11 – Beacon Hill / Cyrville

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x. 239

Ward Councillor: Tim Tierney

Site Location

2280 City Park Drive

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications for two separate areas on the same site. The site is proposed to be redeveloped in phases with a multi-building residential development in accordance with the Transit-Oriented Development (TOD) Plan for Blair Station, approved by City Council in 2014. The Blair TOD Plan sets out a vision for development intensification around the transit station. The Blair TOD station is the future eastern terminus of Stage 1 of the Light Rail Transit system, which is expected to open in 2018.

Phase 1 of the redevelopment constitutes the Site Plan application which proposes a 30-storey residential building on the southeast portion of the site already zoned for such density (TD3 [2084]).

The Zoning By-law Amendment application seeks to rezone the southwest portion of the site to a TD2 zone, which is consistent with the remainder of the site.



Proposal Details

The subject property, comprising 2.8 hectares, is situated immediately west of the Blair transit station and Gloucester Centre. The property has 137 metres of frontage along City Park Drive. Highway 174 abuts the site to the south. Currently, the property is occupied by a single storey retail plaza and standalone restaurant pad. The retail plaza has a total area of 6,735 square metres. The retail plaza forms part of the larger Silver City Centre which is a large-format retail shopping centre to the north.

The first phase of development, as proposed through the Site Plan application, will allow the existing free-standing restaurant, portions of the existing retail plaza, and surface parking areas to be maintained, with some disturbances and reconstruction. The proposed building will contain 308 dwelling units and associated amenity areas. A single story of parking is to be provided below the tower, with below grade parking on the north side and at grade parking on the south side. A 3-storey podium will contain communal amenity space, the residential lobby and residential units. The development will be served by 30 new parking spaces below the tower and 81 new outdoor spaces to the south and east.

The southwest portion of the site which to be rezoned will continue to be used as a single-storey retail plaza. Future plans include 2 additional high rise buildings to occupy this portion of the site. The Zoning By-law Amendment is intended to permit this development to proceed in the future, subject to additional Site Plan Control applications with the City.

Related Planning Applications

D07-12-15-0187 – 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 22, 2016.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

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. D02-02-15-0086 OR D07-12-15-0187 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. Should you have questions, please contact me. My contact information is below.

Melissa Jort-Conway, Development Review Planner

Planning and Growth Management

City of Ottawa

110 Laurier Avenue West, 4th Floor

Ottawa, ON K1P 1J1 Tel.: 613-580-2424, ext. 16187 / Fax: 613-580-6006 / E-mail: melissa.jort-conway@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation, approbation du gestionnaire – Sommaire de la proposition

Propriétaire : RioCan Management Inc.

Requérant : FOTENN Consultants Inc.

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa

Courriel du requérant : black@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 239

N° de dossier : D02-02-15-0086 et D07-12-15-0187

Date de soumission : le 9 décembre 2015

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Melissa Jort-Conway

Quartier : 11 – Beacon Hill-Cyrville

Conseiller du quartier : Tim Tierney

Emplacement du site

2280, promenade City Park

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation relativement à deux portions distinctes d'une même propriété. On propose le réaménagement par étapes de la propriété, sous la forme d'un aménagement résidentiel composé de plusieurs bâtiments, ce qui est conforme au Plan d'aménagement axé sur le transport en commun de la station Blair, approuvé par le Conseil municipal en 2014. Le Plan d'aménagement axé sur le transport en commun de la station Blair établit une vision pour la densification des aménagements autour de la station du transport en commun. La station Blair constitue le futur terminus Est de l'Étape 1 du réseau du train léger sur rail, qui devrait être inauguré en 2018.

La première étape du réaménagement concerne la demande du plan d'implantation qui propose l'aménagement d'un bâtiment résidentiel de 30 étages sur la portion sud-est de la propriété, dont le zonage permet déjà une telle densification (TD3 [2084]).

La demande de modification au Règlement de zonage vise à changer le zonage de la portion sud-ouest de la propriété à une zone TD2, qui est conforme au reste de la propriété.



Détails de la proposition

La propriété en question, d'une superficie de 2,8 hectares, est située directement à l'ouest de la station Blair du transport en commun et du Centre Gloucester. La propriété a une façade de 137 mètres le long de la promenade City Park. L'autoroute 174 borde la propriété au sud.

Sur la propriété se trouvent présentement un bâtiment de commerces de détail à un étage et un bâtiment autonome abritant un restaurant. Le bâtiment de commerces de détail a une superficie totale de 6 735 mètres carrés. Le bâtiment de commerces de détail fait partie du grand centre Silver City qui constitue un centre commercial de détail de grand format au nord.

La première étape de l'aménagement qui est proposée dans la demande du plan d'implantation vise à permettre de conserver le restaurant autonome existant, les portions du bâtiment de commerces de détail et les terrains de stationnement en surface existants, et d'autoriser certaines interruptions et réfections. Le bâtiment proposé comprendra 308 logements résidentiels et des aires d'agrément connexes. Un seul niveau de stationnement sera aménagé sous la tour, avec un stationnement souterrain du côté nord et un stationnement en surface du côté sud. Un socle à trois étages contiendra un espace d'agrément commun, le foyer résidentiel et des logements résidentiels. Pour desservir l'aménagement, il y aura 30 nouvelles places de stationnement aménagées sous la tour et 81 autres places à l'extérieur du côté sud et est.

La portion sud-ouest de la propriété fera l'objet d'un changement de zonage et conservera son bâtiment de commerces de détail à un étage. Les plans futurs comprennent deux autres immeubles de grande hauteur qui seront aménagés sur cette portion de la propriété. Cette modification au Règlement de zonage vise à permettre ces travaux d'aménagement dans le futur, sous réserve d'autres demandes de réglementation du plan d'implantation auprès de la Ville.

Demandses d'aménagement connexes

D07-12-15-0187 – 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 22 mars 2016.

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 la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et fournir vos commentaires, soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le numéro de dossier NUMÉRO DE DOSSIER> dans la ligne d'objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
3. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

Melissa Jort-Conway, urbaniste responsable des demandes d'aménagement

Urbanisme et Gestion de la croissance

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

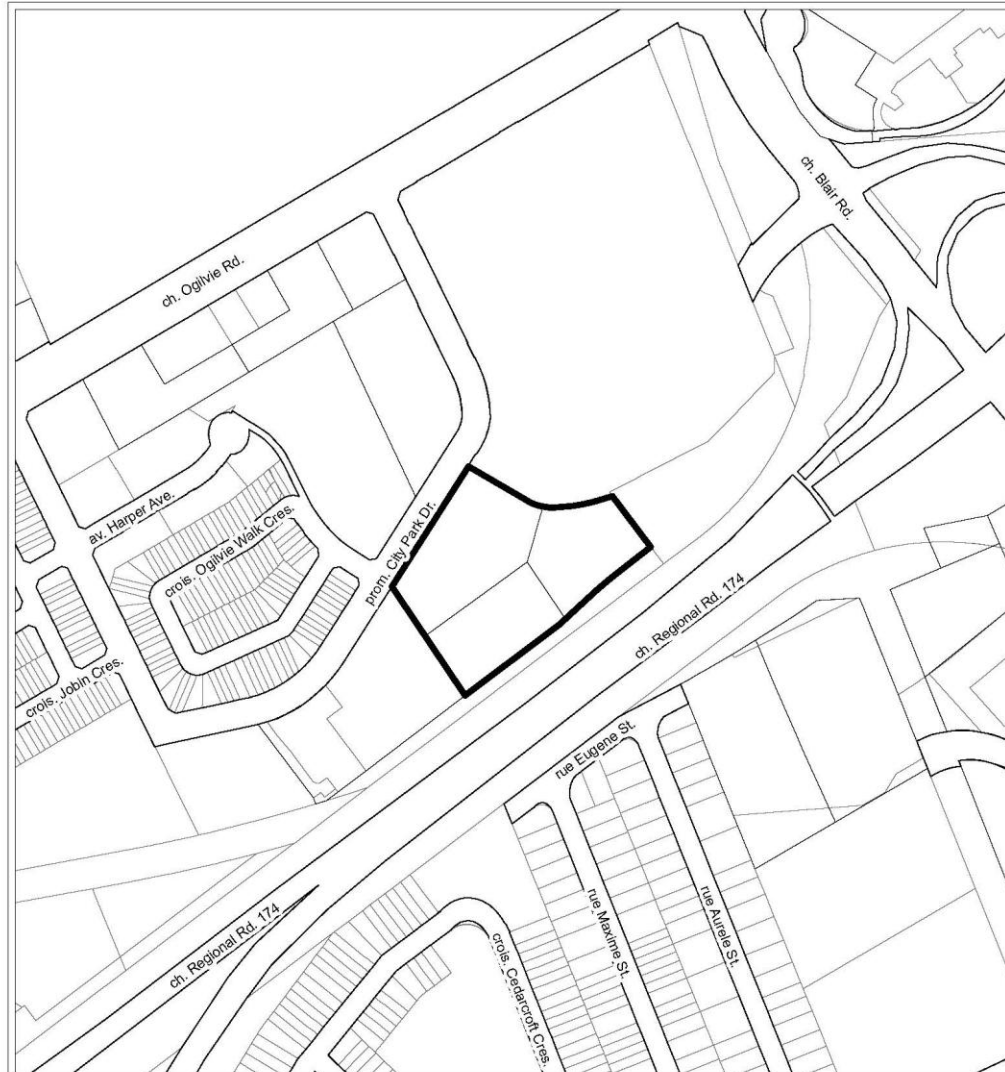
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Téléphone : 613-580-2424, poste 16187

Télécopieur : 613-580-6006

melissa.jort-conway@ottawa.ca

Location Map / Plan de localisation



Street-level View / Vue à partir de la rue

