

Plan of Subdivision, Zoning By-Law Amendment & Official Plan Amendment Proposal Summary

Owner: Canoe Bay Developments Inc.

File N°: D07-16-17-0011, D02-02-17-0035 & D01-01-17-0008

Applicant: Stephanie Morris, FOTENN Consultants Inc.

Date Submitted: April 24, 2017

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa, ON, K2P 0Z8

Comments due date: June 15, 2017

Applicant E-mail: morris@fotenn.com

Development Review Planner: Sean Moore

Applicant Phone Number: 613 730-5709, ext. 244

Ward: Ward 16 - River

Ward Councillor: Riley Brockington

Site Location

The application is located at 3071 Riverside Drive within the Riverside Park Community of the River Ward (Ward 16).

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Draft Plan of Subdivision, Zoning By-Law Amendment, and Official Plan Amendment by Canoe Bay Development Inc. for the purpose of developing on the subject lands a mixed-use development focused on retirement and seniors living. The development comprises 624 residential units, 1,800 square metres of ground floor local commercial uses, City Parkland, and a daycare building in 36 buildings. The 36 proposed buildings will be a variety of building forms and types, and are detailed below:

Townhouses – 26 Units comprising 3,220 square metres

Flats – 36 Units comprising 3,960 square metres

Mixed Use Buildings – 40 Units comprising 6,630 square metres (including 1,800 square metres commercial)

Residential Care Facility – 275 Units comprising 33,750 square metres

Retirement Home – 247 units, combined with the gross floor area of the Residential Care Facility above

Day Care – Comprising 550 square metres

A Plan of Subdivision is necessary in order to create multiple development blocks, internal streets, servicing corridors, and to convey a block to the City of Ottawa for parkland purposes. The Zoning By-law Amendment seeks to re-zone the lands from 'Minor Institutional' (I1A) to 'General Mixed-Use' (GM), with a

site-specific schedule to establish particular zone provisions. Lastly, the Official Plan Amendment seeks to re-designate lands as “Mixed-Use Residential/Commercial,” from its current ‘Institutional’ designation as per the Riverside Park Secondary Plan.

Plan of Subdivision Details

The subject lands are a 4.316 hectare site located within the established Riverside Park residential community. The site is generally bounded by Mooney’s Bay Place to the north, Springland Drive to the east, Walkley Road to the south, and Mooney’s Bay Park and Riverside Drive to the west.

A draft Plan of Subdivision is proposed in order to accommodate the lots and blocks required of the proposal. The Plan of Subdivision seeks to parcel the lot into development blocks, internal private streets, walkway blocks, servicing corridors, and a park block which will be conveyed to the city of Ottawa.

The break-down of land uses across the 4.316 hectare site is as follows:

- Bungalow Blocks (4) – 4,559 square metres
- Townhouse Blocks (2) – 2,235 square metres
- Residential Flat Blocks (3) – 3,485 square metres
- Retirement Residence & Seniors Apartment Block – 14,001 square metres
- Mixed Use Residential/Commercial Unit Block – 5,905 square metres
- Daycare Facility Block – 1,876 square metres
- City of Ottawa Parkland Block – 6,054 square metres
- Other (walkway blocks, internal streets, and road widening block) – 5,048 square metres

Requested Zoning By-Law Amendment Proposal Details

The subject property is zoned by the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250 as Minor Institutional Subzone A (I1A). The general purpose of the I1A zone is to permit a wide range of uses such as community centres, community gardens, day cares, emergency services, and libraries. While the uses proposed that are already permitted on the property include a daycare, a residential care facility, and a retirement home; the property must be re-zoned to permit the proposed townhouses, low-rise apartment buildings, and a number of local commercial uses.

The applicant is proposing to rezone the subject lands from Minor Institutional Subzone A (I1A) to General Mixed-Use (GM) and Parks and Open Space (O1) in order to accommodate the uses within the draft plan of subdivision (see attached Zoning Details Map). Various exceptions will be proposed to accommodate the proposed building heights and forms.

Requested Official Plan Amendment Proposal

The City’s Official Plan designates the site ‘General Urban’ Area, which is intended to accommodate the development of a full range and choice of housing types in combination with conveniently located employment, retail, service, cultural, and institutional uses. Further, the site is subject to the Riverside Park Secondary Plan. The Riverside Park Secondary Plan Schedule R- Land Use Plan designates the subject lands as Institutional, and is more restrictive in its definition of this zone than is employed in the Zoning By-law. The Secondary Plan defines institutional land uses as schools, places of worship, and community facilities. To permit moderate

intensification of the site and a mix of uses, the proposal seeks to amend the Secondary Plan to allow for residential and commercial uses.

The applicant proposes a site-specific amendment to the Secondary Plan to re-designate the lands from Institutional to Mixed-Use Residential Commercial.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date” for the Plan of Subdivision application, the target date the application will be considered by the General Manager, will be July 19, 2017.

The “On Time Decision Date” for the Zoning By-Law Amendment, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 22, 2017.

The “On Time Decision Date” for the Official Plan Amendment application, the target date the application will be considered by the General Manager, is August 22, 2017.

Submission Requirements

Plan of Subdivision

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.

Zoning 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 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.

Official Plan Amendment

If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed official plan amendment you must make a written request (i.e., return the attached comment sheet) to the City of Ottawa.

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 Official Plan amendment is adopted, 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 Official Plan amendment is adopted, 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 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 plan of subdivision, 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 No. D07-16-17-0011, D02-02-17-0035 & D01-01-17-0008 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 of on the proposed plan of subdivision, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Sean Moore, Planner III

Planning, Infrastructure and Economic Development Department

City of Ottawa

110 Laurier Avenue West, 4th Floor

Ottawa, ON K1P 1J1

Tel.: 613-580-2424, ext. 16481

Fax: 613-580-2576

sean.moore@ottawa.ca

Sommaire des propositions de plan de lotissement, de modification au Règlement de zonage et de modification au Plan officiel

Propriétaire : Canoe Bay Developments Inc.

N^{os} de dossier : D07-16-17-0011, D02-02-17-0035 et D01-01-17-0008

Requérant : Stephanie Morris, FOTENN Consultants Inc.

Date de soumission : 2017-04-24

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa (Ontario) K2P 0Z8

Date limite des commentaires : 15 juin 2017

Courriel du requérant : morris@fotenn.com

Urbaniste, Examen des projets d'aménagement : Jean-Charles Renaud

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 244

Quartier : 16 - Rivière

Conseiller du quartier : Riley Brockington

Emplacement

L'emplacement visé est situé au 3071, promenade Riverside dans la collectivité de Riverside Park du quartier Rivière (quartier 16).

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de plan de lotissement préliminaire, de modification au Règlement de zonage et de modification au Plan officiel présentées par l'entreprise Canoe Bay Development Inc., demandes qui visent un aménagement polyvalent sur l'emplacement axé sur le logement de retraités et d'aînés. L'aménagement consistera en 624 unités d'habitation, 1 800 mètres carrés d'utilisations commerciales locales au rez-de-chaussée, un parc municipal et un centre de jour, le tout réparti dans 36 bâtiments. Ces derniers épouseront une diversité de formes et types de bâti. En voici le détail :

Habitations en rangée – 26 unités représentant 3 220 mètres carrés

Appartements – 36 unités représentant 3 960 mètres carrés

Bâtiments polyvalents – 40 unités représentant 6 630 mètres carrés, dont 1 800 mètres carrés de locaux commerciaux

Établissement de soins pour bénéficiaires internes – 275 unités représentant 33 750 mètres carrés

Maison de retraite – 247 unités, surface incluse dans la surface de plancher hors œuvre brute de l'établissement de soins pour bénéficiaires internes

Centre de jour – 550 mètres carrés

Un plan de lotissement est nécessaire pour créer les multiples îlots à aménager, les rues internes et les couloirs de services ainsi que pour céder un îlot à la Ville aux fins de parc. La modification au Règlement de zonage vise à changer la désignation du terrain de « Zone de petite institution » (I1A) à « Zone

d'utilisations polyvalentes générale » (GM), accompagnée d'une Annexe propre à l'emplacement comprenant des dispositions de zonage spécifiques. Finalement, la modification au Plan officiel vise à changer la désignation du terrain de « Secteur institutionnel » à « Secteur polyvalent résidentiel/commercial » conformément au Plan secondaire de Riverside Park.

Détails de la proposition de plan de lotissement

L'emplacement est un terrain de 4,316 hectares situé dans la collectivité de Riverside Park, une collectivité résidentielle bien établie. Il est délimité au nord par la place Baie Mooneys, à l'est par la promenade Springland, au sud par le chemin Walkley et à l'ouest par le parc de la Baie Mooneys et la promenade Riverside.

Le plan de lotissement préliminaire proposé esquisse les lots et les îlots requis pour la réalisation de l'aménagement proposé en divisant le terrain en îlots à aménager, en rue internes privées, en îlots de sentiers, en couloirs de services et en un îlot de parc qui sera cédé à la Ville d'Ottawa.

Les utilisations du sol prévues sur les 4,316 hectares sont les suivantes :

Îlots de bungalow (4) – 4 559 mètres carrés

Îlots de maisons en rangée (2) – 2 235 mètres carrés

Îlots d'appartements (3) – 3 485 mètres carrés

Îlot de maison de retraite et d'appartements pour aînés – 14 001 mètres carrés

Îlot polyvalent résidentiel/commercial – 5 905 mètres carrés

Îlot de centre de jour – 1 876 mètres carrés

Îlot de parc municipal – 6 054 mètres carrés

Autres (îlots de sentiers et de rues internes et îlot d'élargissement des rues) – 5 048 mètres carrés

Détails de la proposition de modification au Règlement de zonage

L'emplacement visé est actuellement désigné « Zone de petite institution, sous-zone A » (I1A) dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. Une zone I1A permet un vaste éventail d'utilisations telles un centre communautaire, un jardin communautaire, un centre de jour, un service d'urgence et une bibliothèque. Bien que certaines des utilisations proposées, notamment un centre de jour, un établissement de soins pour bénéficiaires internes et une maison de retraite soient permises dans une Zone I1A, la désignation doit être modifiée afin de permettre les maisons en rangée, les immeubles d'appartements de faible hauteur et les utilisations commerciales locales.

Il est proposé de changer la désignation de l'emplacement de « Zone de petite institution » (I1A) à « Zone d'utilisations polyvalentes générale » (GM) et « Zone de parc et d'espace vert » (O1) afin de permettre les utilisations proposées dans le Plan de lotissement préliminaire (voir le plan précisant les désignations ci-joint). Plusieurs exceptions sont également proposées afin de permettre les hauteurs et formes de bâti proposées.

Détails de la proposition de modification au Plan officiel

L'emplacement est désigné « Secteur urbain général » dans le Plan officiel de la Ville. Cette désignation couvre l'ensemble des choix d'habitation combinés à des utilisations axées sur l'emploi, le commerce de détail, les services et les établissements culturels et institutionnels, bien accessibles. Par ailleurs, l'emplacement fait partie du secteur régi par le Plan secondaire de Riverside Park. Ce dernier, dans son Annexe R - Plan

d'utilisation du sol désigne l'emplacement « Institutionnel », une désignation plus limitative que celle du Plan officiel, car dans cette désignation il n'accepte seulement que les écoles, les lieux de culte et les installations communautaires. Afin de permettre une densification modérée de l'emplacement et un plus grand mélange d'utilisations, il est proposé de modifier le Plan secondaire afin qu'il permette des utilisations résidentielles et commerciales.

Le requérant propose une modification au Plan secondaire qui soit propre à l'emplacement en vue d'en changer la désignation d'Institutionnel à Utilisations polyvalentes résidentielles/commerciales.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de plan de lotissement sera considérée par le directeur général, est fixée au 19 juillet 2017.

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification au Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 22 août 2017.

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification au Plan officiel sera considérée par le directeur général est fixée au 22 août 2017.

Exigences de soumission

Plan de lotissement

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.

Modification au 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 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.

Modification au Plan officiel

Si vous souhaitez être avisé de la décision prise par le Conseil municipal au sujet de la présente demande de modification au Plan officiel, vous devez en faire la demande par écrit (c'est-à-dire remplir et envoyer la feuille de commentaires jointe) à la Ville d'Ottawa.

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.

Demande d'affichage du présent résumé

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de plan de lotissement 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.

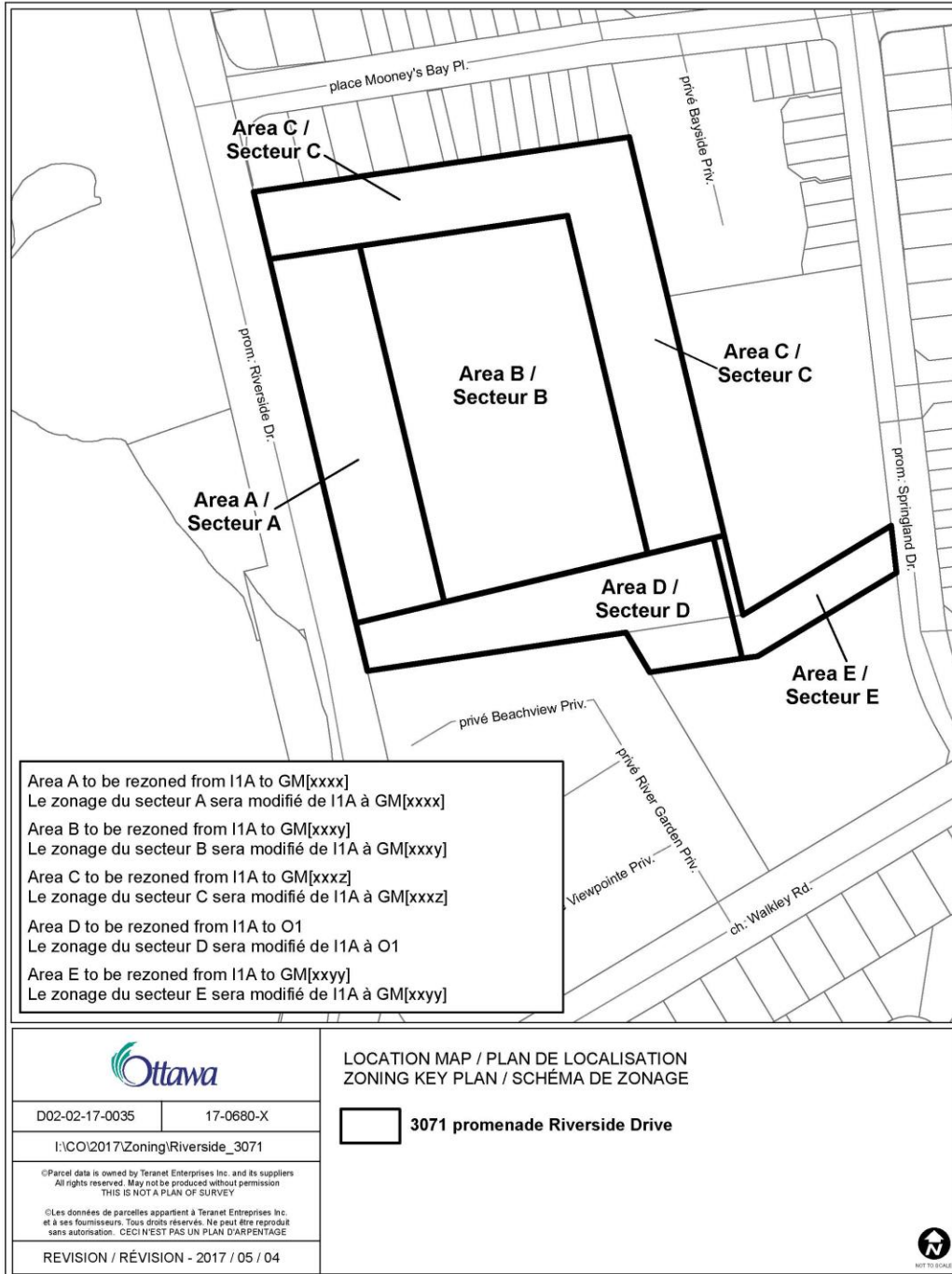
Restez informé et participez

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 télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D07-16-17-0011, D02-02-17-0035 et D01-01-17-0008 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 du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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.

Jean-Charles Renaud, urbaniste
Planification, Infrastructure et Développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27629
Télécopieur : 613-580-2576
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



Concept Map

