

## **Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary**

---

**File Number** D01-01-18-0004 and D02-02-18-0035

**Date:** April 1, 2019

**Owner/Applicant:** City Initiated

**Comments Due:** April 29, 2019

---

### **Site Location:**

The proposed amendments will affect lands around the upcoming O-Train Line 2 Riverside South stations. The area is bounded by Leitrim Road to the north, Bowesville to the east, the Rideau River to the west and Rideau Road to the south.

### **Details of Proposed Official Plan & Zoning Bylaw Amendments:**

The proposed amendments provide policy and implementing performance standards to guide future development around the upcoming O-Train Line 2 Stations in Riverside South. The proposed policy and implementing provisions will provide direction for new development applications with regards to appropriate land use, maximum heights and built form.

### **Official Plan Amendment Summary:**

There are two parts to the proposed Official Plan Amendments.

1. The proposed Official Plan Amendment to Figure 2.3 is to adjust the target density for the Community Core within Riverside South from 80 to 100. This will reflect the desire for transit-oriented densities to occur within the future Community Core of Riverside South.
2. The proposed Official Plan amendment to Volume 2a is create a new Secondary Plan document for Riverside South will detail the appropriate land uses, maximum heights and built form for the policy area. This new policy document will replace the existing Community Design Plan for Riverside South, which is intended to be repealed and will provide guidance to future development in the area. Highlights of the proposed policy direction are included below, by proposed land use policy area:

#### **Low Density**

- Low Density residential areas are generally located furthest from the rapid transit corridor and its stations and allow for predominantly single detached and semi-detached dwellings.

#### **Medium Density**

- Medium Density areas are located throughout the community, typically adjacent to collectors and arterials and allow for predominantly townhouse dwellings.

#### **High Density 1**

- The High-Density I areas are located near rapid transit stations, and along collector streets and arterials roads and allow for predominantly ground-oriented multiple-unit dwellings.

## **High Density 2**

- Higher Density II areas are located within walking distance of the identified O-Train Line 2 stations, east of Mosquito Creek and are along collector streets and arterial roads and allow for predominantly apartment dwellings.

## **Community Core**

- Community Core area is located in the centre of the Riverside South community and contains the terminus of the O-Train Line 2 station, at Limebank. The area will allow for a mix of residential and non-residential uses in a transit and pedestrian friendly environment. Future development applications for this area will require a Community Core Demonstration Plan submission to the City of Ottawa to illustrate how the area, in its entirety, will develop in a cohesive manner and include the anticipated job and dwelling targets of the parent Official Plan.

## **Commercial**

- Outside of the core, there are two types of commercial areas proposed: Local Commercial which are areas that are intended to serve the immediate residential area, by providing convenience shopping and services in smaller floorplates. Neighbourhood Commercial are areas that are anticipated to accommodate a larger range of floorplates for retail and service facilities.

## **Employment**

- The Employment Area is located in the northerly portion of the Community and within the Airport Operating Influence Zone.

## **Zoning By-law Amendment Summary:**

The proposed Zoning By-law amendments provide new performance standards for lands within the Community Core to implement the policy direction provided for in the proposed Riverside South Secondary Plan.

## **Schedule 269**

- Proposes adjustments to an existing height schedule of the Zoning Bylaw to clarify terminology references (Community Design Plan versus Secondary Plan) and to remove height restrictions for areas outside of the Community Core boundaries.

## **Section 191 – Mixed Use Centre Zone**

- Proposes to add text within the preamble of this Section to allow the Riverside South Community Core to utilize this zone. Typically this zone is meant to apply to areas designated in the Official Plan as Town Centres. Riverside South's Community Core is not indented as a Town Centre, rather it is referenced as a Community Core. Applying this zone to Riverside South's Community Core will provide the implementing performance standards for a pedestrian and transit friendly area.

## **Mixed Use Centre Zone Application**

- Propose to change the areas within Community Core that are not subject to a current planning application from either a Residential Fifth Density Zone and/or General Mixed-Use to Mixed Use Centre Zone. This will allow for a mix of residential and non-residential uses as-of-right within

the community core and ensure that future development applications include pedestrian and transit friendly development practices.

### **Holding Zone and New Exceptions**

- New exceptions and a holding zone are proposed to apply to areas within the Community Core that are not subject to a current planning application. The application of a holding zone will put development applications on pause pending the completion of a Community Core Demonstration Plan. This Demonstration Plan is a requirement of the proposed Riverside South Secondary Plan policy to illustrate how the future Community Core will develop around the upcoming O-Train Line 2 stations. The new exceptions will implement the application of the Holding Zone and apply site specific development standards.

### **Approval Timelines & Authority:**

The target date the proposed amendments will be considered by the Planning Committee is:

- Planning Committee – June 13, 2019

### **Further Information:**

Please contact the undersigned planner or go to [www.ottawa.ca](http://www.ottawa.ca) or go to the City's project webpage at [ottawa.ca/riversidesouthcdp](http://ottawa.ca/riversidesouthcdp)

### **Notification and Submission Requirements:**

If you wish to be notified of the adoption of the proposed Official Plan and Zoning By-law amendments, or of the refusal of a request to amend the official plan, 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 and/or Zoning By-law amendments are 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.

**Please provide any comments to the undersigned planner by April 29, 2019.**

**Emily Davies, Planner**

**City of Ottawa**

**Planning, Infrastructure and Economic Development Department**

110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor

Ottawa, ON K1P 1J1

613-580-2424, ext.23463

Facsimile: 613-580-2459

[emily.davies@ottawa.ca](mailto:emily.davies@ottawa.ca)

# **Résumé des propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage**

---

**N<sup>os</sup> de dossier :** D01-01-18-0004 et D02-02-18-0035

**Date :** 1<sup>er</sup> avril 2019

**Propriétaire/Requérant :** à l'initiative de la Ville

---

## **Emplacement**

Les modifications proposées toucheront des terrains autour des futures stations de la ligne 2 de l'O-Train à Riverside-Sud, dans un secteur délimité par le chemin Leitrim au nord, le chemin Bowesville à l'est, la rivière Rideau à l'ouest et le chemin Rideau au sud.

## **Description détaillée des propositions de modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage**

Les modifications proposées mettent en place des politiques et des normes de mise en œuvre destinées à orienter l'aménagement des terrains entourant les stations de la ligne 2 de l'O-Train à Riverside-Sud. Les politiques et les dispositions de mise en œuvre proposées serviront à évaluer les nouvelles demandes d'aménagement eu égard à l'utilisation du sol, aux hauteurs maximales et à la forme bâtie.

## **Résumé de la proposition de modifications au Plan officiel :**

Les modifications au Plan officiel comportent deux volets.

1. La modification proposée à la figure 2.3 du Plan officiel vise à faire passer de 80 à 100 la densité cible du cœur de la collectivité de Riverside-Sud. Cet ajustement reflète le souhait de voir apparaître des densités axées sur le transport en commun dans le futur centre de Riverside-Sud.
2. La modification proposée au Volume 2a du Plan officiel vise à créer un nouveau plan secondaire de Riverside-Sud, qui expose en détail les utilisations du sol, les hauteurs maximales et les formes bâties appropriées pour ce secteur. Ce nouveau document de politique remplacera l'actuel Plan de conception communautaire de Riverside-Sud, destiné à être abrogé, et orientera l'aménagement des terrains dans le secteur. Voici les points saillants de l'orientation stratégique proposée pour chaque secteur de politique d'utilisation du sol :

### **Secteur de faible densité**

- Les secteurs résidentiels de faible densité sont, d'une manière générale, les plus éloignés du couloir de transport en commun rapide et de ses stations, et sont essentiellement occupés par des habitations isolées et jumelées.

### **Secteur de densité moyenne**

- Les secteurs de densité moyenne se retrouvent un peu partout dans la collectivité, habituellement près des routes collectrices et des artères, et sont essentiellement occupés par des habitations en rangée.

### **Secteur de densité élevée I**

- Les secteurs de densité élevée I sont situés près des stations de transport en commun rapide et le long des routes collectrices et des artères; ils sont essentiellement occupés par des immeubles à logement multiples de faible hauteur.

### **Secteur de densité élevée II**

- Les secteurs de densité élevée II sont situés à distance de marche des stations de la ligne 2 de l'O-Train, à l'est du ruisseau Mosquito; ils longent des routes collectrices et des artères, et sont essentiellement occupés par des immeubles d'appartements.

### **Cœur de la collectivité**

- Le cœur de la collectivité, au centre de Riverside-Sud, est occupé par le terminus de la ligne 2 de l'O-Train, à la hauteur de Limebank. Ce secteur accueillera une variété d'utilisations résidentielles et non résidentielles, dans un environnement favorable au transport en commun et à la marche. Les demandes d'aménagement futures dans ce secteur devront être accompagnées d'une demande de plan de démonstration visant le cœur de la collectivité, adressée à la Ville d'Ottawa afin d'illustrer comment le secteur pourra, dans son intégralité, se développer d'une manière cohérente et permettre d'atteindre les objectifs d'emplois et de logement fixés dans le Plan officiel.

### **Secteur commercial**

- À l'extérieur du cœur de la collectivité, deux types de secteurs commerciaux seraient proposés : les secteurs de commerces locaux, destinés à desservir le secteur résidentiel contigu en proposant des commerces et des services pratiques sur de plus petites surfaces au sol; et les secteurs de commerces de quartier, destinés à accueillir une variété plus grande de surfaces au sol, occupées par des commerces de détail et des établissements de service.

### **Secteur d'emploi**

- Le secteur d'emploi est situé dans la partie nord de la collectivité et à l'intérieur de la zone d'influence d'exploitation de l'aéroport d'Ottawa.

### **Résumé de la proposition de modifications au Règlement de zonage :**

Les modifications proposées au Règlement de zonage prévoient de nouvelles normes de rendement visant les terrains du cœur de la collectivité, afin de mettre en œuvre l'orientation stratégique fournie dans le plan secondaire proposé pour Riverside-Sud.

### **Annexe 269**

- Modifications proposées à une annexe de hauteur du Règlement de zonage, afin de clarifier des références terminologiques (plan de conception communautaire par rapport à plan secondaire) et de supprimer les restrictions de hauteur s'appliquant aux secteurs situés en dehors des limites du cœur de la collectivité.

### **Article 191 – Zone de centres polyvalents**

- Ajout de texte proposé dans le préambule de cet article, afin de permettre cette désignation de zonage dans le cœur de la collectivité de Riverside-Sud. Habituellement, ce zonage est destiné à s'appliquer à des secteurs désignés dans le Plan officiel comme étant des centres-villes. Le cœur de la collectivité Riverside-Sud n'a pas pour vocation d'être un centre-ville, mais est plutôt considéré comme un cœur de collectivité. L'application de ce zonage au cœur de la collectivité

de Riverside-Sud permettra la mise en œuvre des normes de rendement propres à un secteur favorable à la marche et au transport en commun.

### **Demande de désignation de Zone de centres polyvalents**

- Changement de la désignation des secteurs situés dans le cœur de la collectivité qui ne font pas l'objet d'une demande de planification, qui passerait de Zone résidentielle de densité 5 et/ou Zone d'utilisations polyvalentes générale à Zone de centres polyvalents. Cette nouvelle désignation permettra une variété d'utilisations résidentielles et non résidentielles de droit dans le cœur de la collectivité, et de faire en sorte que les futures demandes d'aménagement tiennent compte de pratiques favorables à la marche et au transport en commun.

### **Zone d'aménagement différé et nouvelles exceptions**

- On propose d'appliquer de nouvelles exceptions et un symbole d'aménagement différé aux secteurs du cœur de la collectivité qui ne font pas l'objet d'une demande de planification. L'application d'un symbole d'aménagement différé aura pour effet de suspendre les demandes d'aménagement dans l'attente d'un plan de démonstration visant le cœur de la collectivité. Ce plan de démonstration est exigé dans le cadre du plan secondaire proposé pour Riverside-Sud afin d'illustrer de quelle manière se développera le cœur de la collectivité autour des stations de la ligne 2 de l'O-Train. Les nouvelles exceptions permettront d'appliquer le symbole d'aménagement différé ainsi que des normes d'aménagement propres à des emplacements.

### **Délais et pouvoir d'approbation**

Date limite à laquelle les modifications proposées seront étudiées par le Comité de l'urbanisme :

- Comité de l'urbanisme – 13 juin 2019

### **Renseignements**

Veuillez communiquer avec l'urbaniste soussignée, consulter la page [ottawa.ca/pccriversidesud](http://ottawa.ca/pccriversidesud) ou encore l'outil de recherche des demandes d'aménagement de la Ville à l'adresse [www.ottawa.ca](http://www.ottawa.ca).

### **Exigences en matière d'avis et de présentation d'observations**

Si vous souhaitez être informé de l'adoption des propositions de modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage ou du refus d'une demande de modification au Plan officiel, vous devez en faire la demande par écrit (en retournant la feuille de commentaires ci-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 concernant la proposition de modification au Plan officiel à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ladite proposition, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal 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 concernant la proposition de modification au Plan officiel et/ou au Règlement de zonage à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ladite proposition, 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.

**Veillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici au **April 29, 2019.****

**Emily Davies, urbaniste**

**Ville d'Ottawa**

**Planification, Infrastructure et Développement économique**

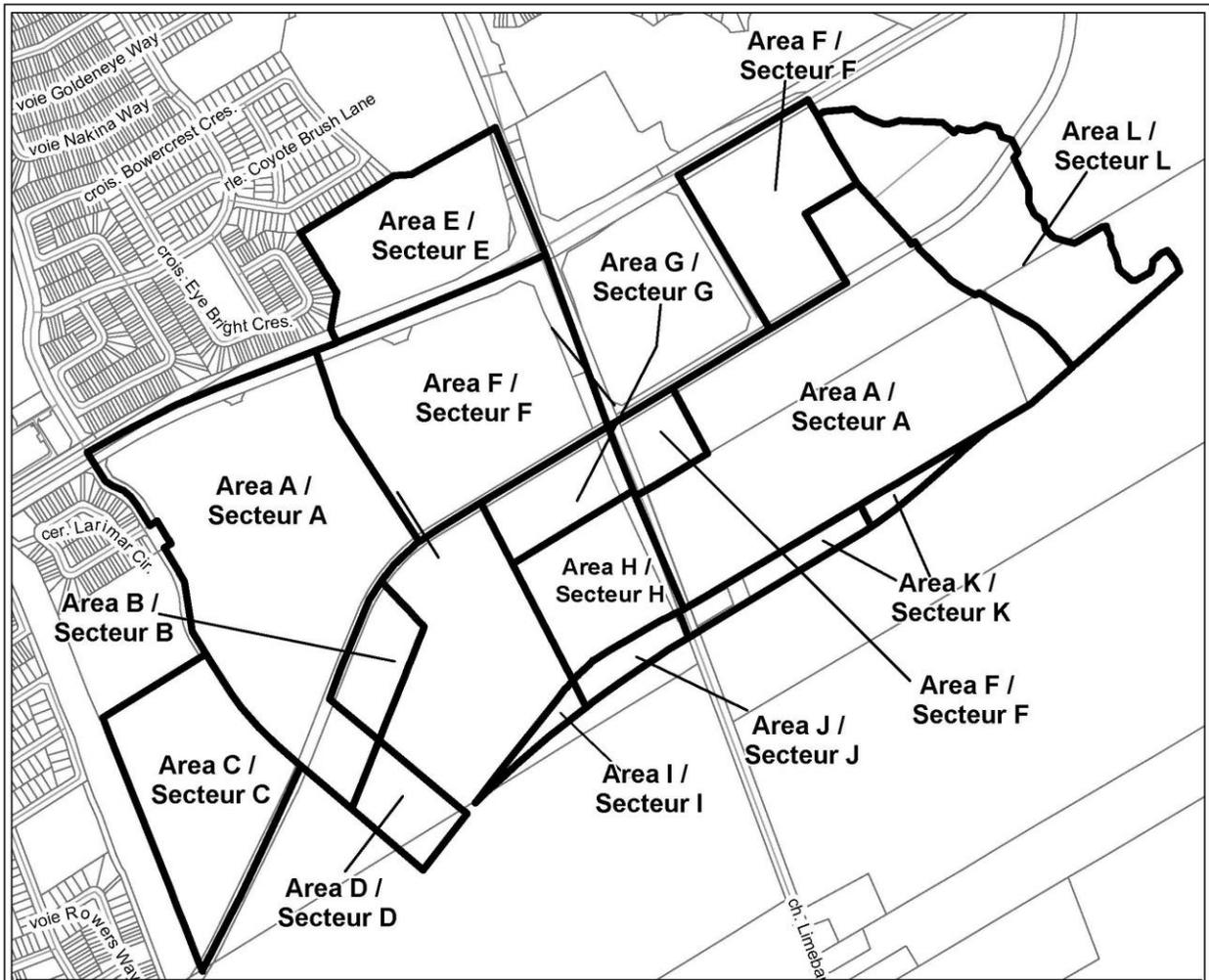
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 23463

Télec. : 613-580-2459

[emily.davies@ottawa.ca](mailto:emily.davies@ottawa.ca)



Area A to be rezoned from R5Z[1869] S269 to MCxx1[xxx2] S269-h  
 Le zonage du secteur A sera modifié de R5Z[1869] S269 à MCxx1[xxx2] S269-h

Area B to be rezoned from R5Z[1869] S269 to L2[2349] S269  
 Le zonage du secteur B sera modifié de R5Z[1869] S269 à L2[2349] S269

Area C to be rezoned from R5Z[1870] S269 to R5Z  
 Le zonage du secteur C sera modifié de R5Z[1870] S269 à R5Z

Area D to be rezoned from L2[2349] S269 to MCxx1[xxx2] S269-h  
 Le zonage du secteur D sera modifié de L2[2349] S269 à MCxx1[xxx2] S269-h

Area E to be rezoned from GM26 to MCxx1[xxx1]-h  
 Le zonage du secteur E sera modifié de GM26 à MCxx1[xxx1]-h

Area F to be rezoned from GM28 S269 to MCxx1[xxx2] S269-h  
 Le zonage du secteur F sera modifié de GM28 S269 à MCxx1[xxx2] S269-h

Area G to be rezoned from L2[2349] S269 to MCxx1[xxx2] S269-h  
 Le zonage du secteur G sera modifié de L2[2349] S269 à MCxx1[xxx2] S269-h

Area H to be rezoned from L2[2349] S269 to I1A/MCxx1  
 Le zonage du secteur H sera modifié de L2[2349] S269 à I1A/MCxx1

Area I to be rezoned from DR to L2[2349] S269  
 Le zonage du secteur I sera modifié de DR à L2[2349] S269

Area J to be rezoned from DR to I1A/MCxx1  
 Le zonage du secteur J sera modifié de DR à I1A/MCxx1

Area K to be rezoned from DR to MCxx1[xxx2] S269-h  
 Le zonage du secteur K sera modifié de DR à MCxx1[xxx2] S269-h

Area L to be rezoned from R5Z[1870] S269 to MCxx1[xxx3] S269-h  
 Le zonage du secteur L sera modifié de R5Z[1870] S269 à MCxx1[xxx3] S269-h



D02-02-18-0035      18-2014-X

I:\CO\2018\Zoning\Riverside\_South\...rezone\_rev

©Parcel data is owned by Teranet 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 appartient à Teranet Enterprises Inc.  
 et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit  
 sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2019 / 03 / 20

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE



**Part of 980 Earl Armstrong Road, Part of 4776 Limebank Road, 4689, 4705 Limebank Road and unaddressed parcel /  
 Partie de 980 chemin Earl Armstrong, partie de 4776 chemin Limebank, 4689, 4705 chemin Limebank et une parcelle sans adresse**

