

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

Owner: Stillwater Station Ltd. (Andrew Glass)

File N°: D01-01-21-0021 & D02-02-21-0120

Applicant: Paul Black, FoTenn

Comments due date: November 25, 2021

Applicant Address: 300-396 Cooper Street

Development Review Planner: Laurel McCreight

Applicant E-mail: [black@fotenn.com](mailto:black@fotenn.com)

Ward: 8 – College

Applicant Phone Number: 613.295.4395

Ward Councillor: Rick Chiarelli

---

### Site Location

1987 Robertson Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to establish a Secondary Plan for a mixed-use development of up to 20-storeys, building setbacks, minimum and maximum parking, bicycle and landscaping requirements.

This application amends the Official Plan.

### Proposal Details

The site is located in Bells Corners, north of Robertson Road, east of Moodie Drive, abuts the Ottawa Greenbelt and is south of the Beachburg Rail Corridor and former Carleton Place Rail Corridor. The subject parcel is approximately 9.63 hectares and is currently a former industrial property used today by a rental supply company. Directly south is the Bellwood Estates mobile home community, which has an area of approximately 12.22 hectares and contains approximately 250 residential dwellings.

Robertson Road is predominantly characterized by a range of retail and office uses. South of Robertson are two residential neighbourhoods of Bells Corners including Lynwood Village and Westcliffe Estates. These residential areas are generally low-rise with a range of dwelling types including townhouses, detached and semi-detached. Some low- and mid-rise apartments and retirement homes also exist within these communities. North of Robertson Road has historically been characterized as an employment area with a mix of retail uses fronting Robertson Road and Moodie Drive, and office and commercial uses occupying the balance of the lands.

The applicant is proposing a master plan process that will be implemented through a Secondary Plan to be adopted as part of the City of Ottawa's Official Plan and consistent with Section 3.6.5, Policy 10. The applicant is proposing a new mixed-use development comprised of buildings of varying heights (predominantly residential uses with retail and restaurant uses at the ground levels), two public roads, one private street, one park block and a multi use pathway to connect the development to Roberston

Road. A total of 1,925 new dwelling units are anticipated with an additional 3,870 square metres of commercial space.

The Secondary Plan will address the vision for the community, land use, built form, public realm, and servicing. The Zoning By-law Amendment would establish maximum building heights, building setbacks, minimum and maximum parking requirements, bicycle parking requirements, and landscaping.

## Related Planning Applications

N/A

## 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 Committee, is January 27, 2022.

## 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 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. D01-01-21-0021 & D02-02-21-0120 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://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.

**Laurel McCreight**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1



Tel.: 613-580-2424, ext. 16587  
[laurel.mccreight@ottawa.ca](mailto:laurel.mccreight@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Stillwater Station Ltd. (Andrew Glass)

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-21-0021 et D02-02-21-0120

Requérant : Paul Black, FoTenn

Date limite des commentaires : 25 novembre 2021

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300

Urbaniste : Laurel McCreight

Courriel du requérant : [black@fotenn.com](mailto:black@fotenn.com)

Quartier : 8 – Collège

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613.295.4395

Conseiller du quartier : Rick Chiarelli

---

### Emplacement du site

1987, chemin Robertson

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ayant pour objet de créer un plan secondaire applicable à un aménagement polyvalent d'une hauteur pouvant atteindre 20 étages, et établissant des retraits, des exigences de stationnement minimales et maximales, des exigences de stationnement pour vélos et des exigences d'aménagement paysager.

Cette demande modifie le Plan officiel.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à Bells Corners, au nord du chemin Robertson, à l'est de la promenade Moodie. Contigu à la Ceinture de verdure, il est situé au sud du couloir ferroviaire Beachburg et de l'ancien couloir ferroviaire Carleton Place. Couvrant une superficie d'environ 9,63 hectares, il est occupé par une ancienne propriété industrielle utilisée aujourd'hui par une entreprise de location. Directement au sud, on retrouve la collectivité de maisons mobiles Bellwood Estates, qui s'étend sur environ 12,22 hectares et qui comprend environ 250 habitations.

Le chemin Robertson se caractérise essentiellement par une variété d'utilisations de vente au détail et de bureaux. Deux secteurs résidentiels de Bells Corners se trouvent au sud du chemin Robertson : Lynwood Village et Westcliffe Estates. Ces lotissements sont globalement de faible hauteur et contiennent divers types d'habitation, notamment en rangée, isolées et jumelées. Quelques immeubles résidentiels et maisons de retraite de faible et moyenne hauteur occupent également ces secteurs. Le nord du chemin Robertson est historiquement considéré comme un secteur d'emploi, avec une variété de commerces de détail le long du chemin Robertson et de la promenade Moodie, ainsi que des bureaux et des commerces qui occupent les autres terrains.

Le requérant propose l'élaboration d'un plan directeur, qui serait mis en œuvre par le biais d'un plan secondaire adopté comme faisant partie du Plan officiel de la Ville d'Ottawa et conforme à la politique 10 de la section 3.6.5. Le requérant souhaite créer un aménagement polyvalent constitué d'immeubles de hauteurs variées (essentiellement des immeubles résidentiels occupés au rez-de-chaussée par des commerces de détail et des restaurants), de deux rues publiques, d'une rue privée, d'un par cet d'un sentier polyvalent qui relierait l'aménagement au chemin Roberston. Au total, 1 925 logements seraient aménagés ainsi que 3 870 mètres carrés de locaux commerciaux.

Le plan secondaire tiendra compte de la vision établie pour la collectivité, de l'utilisation du sol, de la forme bâtie, du domaine public et de la viabilisation. La Modification du Règlement de zonage établirait des hauteurs de bâtiment maximales, des retraits, des exigences de stationnement minimales et maximales, des exigences de stationnement pour vélos et des exigences d'aménagement paysager.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle les demandes seront examinées par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 27 janvier 2022.

## **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**

### **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 les n<sup>os</sup> de dossier D01-01-21-0021 et D02-02-21-0120 dans la ligne objet.

2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://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.

**Kathy Rygus**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

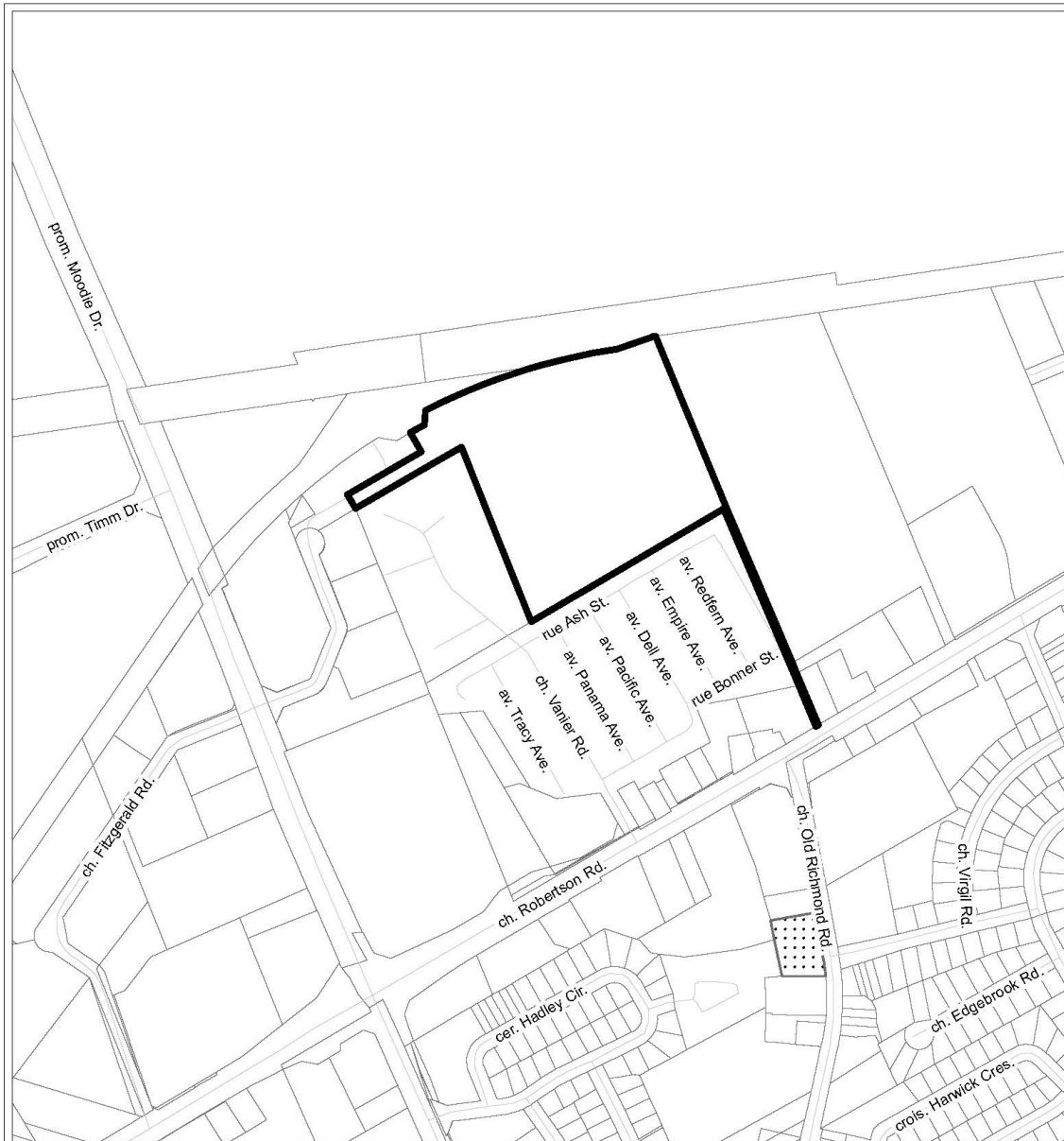
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

[kathy.rygus@ottawa.ca](mailto:kathy.rygus@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-21-0120	21-1334-D	<b>1987 ch. Robertson Road</b>	
D01-01-21-0021			
I:\CO\2021\Zoning\Robertson_1987		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
<small>©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.</small> <small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. C'EST NI PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 10 / 18			