

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

Owner: Ferguslea Properties Limited

File N°: D01-01-22-0004 and D02-02-22-0025

Applicant: Fotenn Planning + Design

Comments due date: May 4, 2022

Applicant Address: 300-396 Cooper Street,  
Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Laurel McCreight

Ward: 7 – Bay

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

Ward Councillor: Theresa Kavanagh

Applicant Phone Number: 613.730.5709

---

### Site Location

70 & 80 Woodridge Crescent

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to construct a mixed-use development comprised of two towers of 40 (east tower) and 37 storeys (west tower) consisting of up to 584 units, 448 underground parking spaces, 3,595 square metres of communal amenity space and commercial uses at grade.

This application amends the Official Plan.

### Proposal Details

The site is located on the south side of Woodridge Crescent, west of Bayshore Shopping Centre, directly north of Highway 417 and the Bayshore Transit Station. Currently, the 0.39 hectare site is vacant and is part of a broader land holding known as Accora Village. The subject site is adjacent to the Bayshore-Accora community that contains a mix of residential and commercial uses. Directly east of the site is an approval for a residential development consisting of two towers of 27 & 30-storeys.

The applicant is proposing a mixed-use development comprised of two towers of 40 (east tower) and 37 storeys (west tower). The proposed buildings will contain between 245-280 units in the west tower and 266-304 units in the east tower for a total between 511 and 584 units. A total of 448 underground parking stalls are proposed, in addition to eight at-grade visitor stalls, as well as 120 bicycle parking stalls between the two buildings. The proposed development also includes amenity space in the form of a Privately Owned Public Space (POPS) located in the interior of the subject property, between the two buildings. The proposed development contemplates 3,595 square metres of communal amenity space. Commercial uses are also proposed at-grade in the base of the towers.

## Official Plan Amendment

An Official Plan Amendment (OPA) application was submitted to amend Policy 3.6.1.17, a site-specific policy applying to the subject site and surrounding Accora community.

The OPA would amend Section 3.6.1.17 to:

- Allow taller buildings up to a maximum of 40 storeys in height;
- Permit high-rise buildings up to 40-storeys on properties that do not have frontage on an Arterial Road as identified on Schedule E or F; and
- Remove the requirement to develop a Secondary Plan for the subject lands.

## Zoning By-law Amendment

A Zoning By-law Amendment application was filed to rezone the site from Residential Fifth Density, Subzone A, Height Limit 34 metres, Site Specific Exception 1923 (R5A [1923] H(34) General Mixed Use Zone, Exception XXXX, Schedule YYY (GM[XXXX] SYYY). The application has requested the following:

- Allow apartment dwelling, high rise as a permitted use;
- Increase the height limit from 18 metres to 130 metres; and
- Reduce the required bicycle parking from 256 - 292 parking stalls to 120.

## 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 June 23, 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 Nos. D01-01-22-0004 and D02-02-22-0025 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 applications, 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, Real Estate 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 : Ferguslea Properties Limited

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-22-0004 et D02-02-22-0025

Requérant : Fotenn Planning + Design

Date limite des commentaires : 4 mai 2022

Adresse du requérant : 300-396, rue Cooper,  
Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Laurel McCreight

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

Quartier : 7 – Baie

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613.730.5709

Conseillère du quartier : Theresa Kavanagh

---

### Emplacement

70 et 80, croissant Woodridge

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre un aménagement polyvalent composé de deux tours de 40 (tour est) et 37 étages (tour ouest) et abritant jusqu'à 584 logements, assorties de 448 places de stationnement souterraines, d'une aire d'agrément communautaire de 3 595 mètres carrés et de locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

Cette demande aura pour effet de modifier le Plan officiel.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté sud du croissant Woodridge, à l'ouest du centre commercial Bayshore et directement au nord de l'autoroute 417 et de la station de transport en commun Bayshore. Ce terrain de 0,39 hectare est actuellement vacant et fait partie d'un bien foncier plus étendu connu sous l'appellation d'Accora Village. Il est adjacent au quartier Bayshore-Accora qui comprend diverses utilisations résidentielles et commerciales. Directement à l'est de l'emplacement, le terrain a fait l'objet d'une approbation d'aménagement résidentiel constitué de deux tours de 27 et 30 étages.

Le requérant souhaite réaliser un aménagement polyvalent composé de deux tours de 40 (tour est) et 37 étages (tour ouest). Ces immeubles abriteront entre 245 et 280 logements (tour ouest) et entre 266 et 304 logements (tour est), pour un total compris entre 511 et 584 logements. Au total, 448 places de stationnement souterraines seraient créées, en plus de huit places pour visiteurs au niveau du sol et de 120 places pour vélos aménagées entre les deux tours. L'aménagement proposé comprend en outre une aire d'agrément qui prendra la forme d'un espace public appartenant à des intérêts privés situé entre les deux tours. L'aménagement comprendra une aire d'agrément

communautaire de 3 595 mètres carrés ainsi que des locaux commerciaux au rez-de-chaussée du socle des tours.

## Modification du Plan officiel

Une demande de modification du Plan officiel (MPO) a été présentée en vue de modifier la politique 3.6.1.17, une politique propre à l'emplacement s'appliquant au bien-fonds visé et à la collectivité environnante d'Accora.

La MPO modifierait l'alinéa 3.6.1.17 aux fins suivantes :

- Permettre la présence d'immeubles atteignant au maximum 40 étages;
- Permettre la présence d'immeubles atteignant au maximum 40 étages sur les biens-fonds n'ayant pas de façade sur une artère désignée à l'annexe E ou F; et
- Supprimer l'exigence d'élaborer un plan secondaire applicable au terrain visé.

## Modification du Règlement de zonage

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue de faire passer la désignation de l'emplacement de Zone résidentielle de densité 5, sous-zone A, limite de hauteur de 34 mètres, exception propre à l'emplacement 1923 (R5A [1923] H(34) à Zone d'utilisations polyvalentes générale, exception XXXX, annexe YYY (GM[XXXX] SYYY). Cette demande aurait les effets suivants :

- Autoriser une utilisation d'immeuble résidentiel de grande hauteur;
- Faire passer de 18 mètres à 130 mètres la limite de hauteur; et
- Réduire le nombre requis de places de stationnement pour vélos de 256 et 292 places à 120 places.

## 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 23 juin 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 D01-01-22-0004 et D02-02-22-0025 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.

**Evide Rwagasore**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique

Ville d'Ottawa

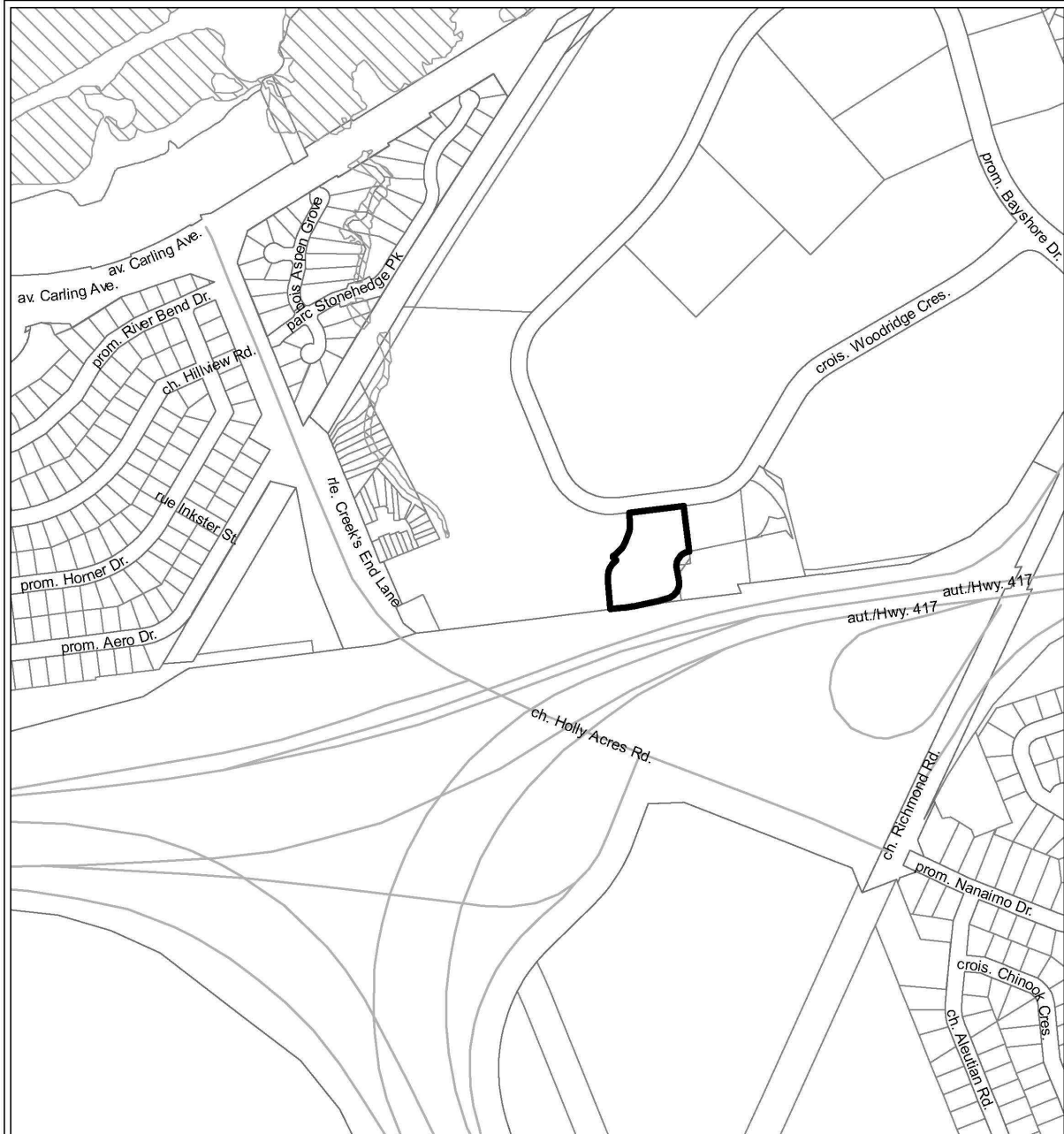
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 16483

[evode.rwagasore@ottawa.ca](mailto:evode.rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-22-0025 D01-01-22-0004	22-0273-Y
I:\CO\2022\Zoning\Woodridge70_80	
<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 appartiennent à Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>	
REVISION / RÉVISION - 2022 / 03 / 31	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE  
 OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL

**70, 80 crois. Woodridge Crescent**

Existing Flood Plain (Section 58) /  
 Plaine inondable (Article 58)

