

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-25-0008 & D02-02-25-0015

Date: March 27, 2025

Applicant: Stantec Consulting Ltd. c/o Aditi Mane

Comments due date: April 10, 2025

Planner: Solé Soyak

Applicant E-mail: aditi.mane@stantect.com

Ward: 14 - Somerset

Applicant Phone Number: 613-784-2247

Ward Councillor: Ariel Troster

Owner: City of Ottawa

Site Location

930, 1010 and 1030 Somerset Street West.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has initiated an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to permit a mixed-use development for the construction of a recreational and cultural facility, a French-language elementary school, residential buildings, and additional parkland.

Proposal Details

The subject lands are at the northwest corner of Somerset Street West and Preston Street. The site has an area of 4.5 hectares; the lands at 930 Somerset Street West are currently occupied by the Plant Recreation Centre, designated under Part IV of the Ontario Heritage Act, and Plouffe Park while the lands at 1010 and 1030 Somerset Street West are currently vacant. The properties at 1000 and 1002 Somerset Street West are not part of the Official Plan and Zoning By-law Amendment.

The Trillium Pathway and the LRT Line 2 bound the site to the west and Oak Street to the south. Surrounding features include Gladstone Village to the south and a mix of residential and commercial uses along Somerset Street West and Preston Street, with some light industrial uses further north of the site. The proposed development consists of a recreational facility, a French elementary school and daycare, three high-rise residential buildings, a mid-rise residential building for an approximate total of 608 units and a park. The plan also contemplates an addition to the Plant Recreational Community Centre, a parking lot containing no more than 60 spaces and a four-level underground parking garage with approximately 150 parking spaces.

The site is designated Downtown Core Transect, Corso Italia Protected Major Transit Station Area in the Official Plan. It is within the West Downtown Core Secondary Plan, Corso Italia Station District, Mainstreet Corridor and Park designation. The lands are zoned Mixed-Use Centre Zone with a maximum floor space index of 1.5 (MC F(1.5)) and Community Leisure Facility Zone (L1). The Official Plan and Zoning By-law amendment seek to amend Chapter 3: Corso Italia Station Area of the West Downtown

Core Secondary Plan and to rezone the lands from Mixed-Use Centre Zone, Maximum Floor Space Index of 1.5 (MC F(1.5)) and General Industrial Zone, Subzone 1, Maximum Building Height of 11 metres (IG1 H(11)) to Mixed-Use Centre Zone (MC) and from Leasure Facility Zone, Subzone 1 (L1) to Leasure Facility Zone, Subzone 2, Urban Exception XXXX (L2 [XXXX]).

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 and Housing Committee, is July 2, 2025.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council’s decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, 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 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. D01-01-25-0008 & D02-02-25-0015 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.

2. Access submitted plans and studies regarding this application online at 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.

Solé Soyak, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-315-1597
Sole.Soyak@ottawa.ca

i) For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

Sommaire de la proposition

N° de dossier : D01-01-25-0008 & D02-02-25-0015

Date : 27 mars 2025

Requérant : Stantec Consulting Ltd. a/s Aditi Mane

Date limite des commentaires : 10 avril 2025

Urbaniste : Evode Rwagasore

Courriel du requérant : aditi.mane@stantect.com

Quartier : 14 - Somerset

N° de tél. du requérant : 613-784-2247

Conseillère : Ariel Troster

Propriétaire : Ville d'Ottawa

Emplacement du site

930, 1010 et 1030, rue Somerset ouest.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa est à l'origine d'une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage visant à permettre la réalisation d'un aménagement polyvalent constitué d'une installation récréative et culturelle, d'une école primaire francophone, d'immeubles résidentiels et d'un parc.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, qui couvre une superficie de 4,5 hectares, se trouve à l'angle nord-ouest de la rue Somerset Ouest et de la rue Preston. Le terrain situé au 930, rue Somerset Ouest est occupé par le Centre récréatif Plant, désigné en vertu de la partie IV de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario, et le parc Plouffe, tandis que les terrains situés aux 1010 et 1030, rue Somerset Ouest sont vacants. Les propriétés situées aux 1000 et 1002, rue Somerset Ouest ne sont pas visés par cette demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage.

Le sentier Trillium et la Ligne 2 du TLR délimitent l'emplacement à l'ouest, et la rue Oak le longe au sud. Aux environs, on retrouve le village de Gladstone au sud, une variété d'utilisations résidentielles et commerciales le long des rues Somerset Ouest et Preston, ainsi que quelques industries légères plus au nord. L'aménagement proposé serait constitué d'une installation récréative et culturelle, d'une école primaire francophone, d'une garderie, d'un parc ainsi que de trois tours résidentielles et d'un immeuble résidentiel de hauteur moyenne abritant au total environ 608 logements. Le plan prévoit en outre la construction d'un rajout au Centre récréatif Plant, l'aménagement d'un parc de stationnement de 60 places au maximum et d'un garage de stationnement souterrain de quatre niveaux d'une capacité d'environ 150 véhicules.

Dans le Plan officiel, l'emplacement est désigné comme appartenant au transect du cœur du centre-ville, zone protégée de grande station de transport en commun Corso Italia. Il se trouve dans le

secteur visé par le Plan secondaire du Centre-ville Ouest, secteur de la station Corso Italia, désignation de couloir de rue principale et de parc. Les terrains visés sont désignés Zone de centres d'utilisations polyvalentes, assortie d'un rapport plancher-sol maximal de 1.5 (MC F(1.5)), et Zone d'installation de loisirs communautaires (L1). La modification du Plan officiel et du Règlement de zonage a pour objet de modifier le chapitre 3 : Secteur de la station Corso Italia du Plan secondaire du Centre-ville Ouest et de faire passer la désignation des terrains de Zone de centres d'utilisations polyvalentes, rapport plancher-sol maximal de 1.5 (MC F(1.5)) et Zone d'industrie générale, sous-zone 1, hauteur de bâtiment maximale de 11 mètres (IG1 H(11)) à Zone de centres d'utilisations polyvalentes (MC), et de Zone d'installation de loisirs communautaires, sous-zone 1 (L1) à Zone de grande installation de loisirs, sous-zone 2, exception urbaine XXXX (L2 [XXXX]).

Demandes d'aménagement connexes

S.O. ou dresser la liste de toutes les demandes connexes (y compris le numéro de dossier).

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 2 juillet 2025.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) de la Loi sur l'aménagement du territoire, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[i] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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

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 le n° de dossier D01-01-25-0008 & D02-02-25-0015 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
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 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.

Evode Rwagasore, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la Loi sur l'aéronautique (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;

- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les ressources en agrégats, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



D01-01-25-0008	2025-0309-A
D02-02-25-0015	
I:\CO\2025\Zoning\Somerset_930_1010	
<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 Enterprises 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 - 2025 / 03 / 19	

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

930, 1010, and/et 1030 rue Somerset Street West/ouest



NOT TO SCALE