

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-24-0028, D02-02-24-0089

Date: April 11, 2025

Applicant: Jacob Bolduc, Gabi Amos

Comments due date: May 9, 2025

Applicant E-mail: bolduc@fotenn.com,
scollon@fotenn.com

Planner: Steve Belan

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x230

Ward: 11 - Beacon Hill-Cyrville

Owner: SEC Vivian c/o Yveline Roc

Ward Councillor: Tim Tierney

Site Location

1440 Blair Towers Place

Applicant's Proposal

These applications are to permit a maximum building height of 22 storeys and a reduced minimum lot coverage, while also replacing the existing 2085 exception to permit up to 22 storeys and permit all bicycle parking spaces within secure underground parking.

Proposal Details

The subject lands are located in the Beacon Hill – Cardinal Heights community at the southeast corner of the Blair Road / Ogilvie Road intersection.

The site is primarily a landscaped open space, with a total lot area of approximately 11,051.75 square metres. It contains a looping right-of-way that provides egress from Blair Road to Blair Towers Place. No buildings are present on the site, but it does feature a billboard and hydro poles with guy wires.

The proposed development is for an 18- and 22-storey retirement home connected by a 6-storey podium, with 398 units, 277 underground parking spaces in 2 levels of underground parking, and 16 surface visitor spaces. The development would have 39,744 square metres of residential gross floor area.

An amendment to Schedule A - Maximum Building Heights and Minimum Densities of the Inner East Lines 1 and 3 Stations Secondary Plan is required to permit a maximum building height of 22 storeys, whereas 20 storeys are permitted within the subject property's current Area B designation. Additionally, an amendment is sought to Section 6.1.2 of the Official Plan to permit a reduced minimum lot coverage, whereas 70% minimum lot coverage is required within Protected Major Transit Station Areas (PMTSAs).

The proposed Zoning By-law Amendment would replace the existing exception [2085] to a new site specific exception to permit up to 22 storeys and permit all bicycle parking spaces within secure underground parking. The Transit Oriented Development Zone, Subzone 2 (TD2), is proposed to remain.

Related Planning Applications

PC2023-0194, PC2023-0363, PC2024-0549

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. D01-01-24-0028, D02-02-24-0089 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.

Steve Belan, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 27591
Steve.Belan@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^{os} de dossier : D01-01-24-0028 et D02-02-24-0089

Date : 11 avril 2025

Requérants : Jacob Bolduc et Gabi Amos

Date limite des commentaires : 9 mai 2025

Courriel des requérants : bolduc@fotenn.com,
scollon@fotenn.com

Urbaniste : Steve Belan

Quartier : 11 - Beacon Hill-Cyrville

N^o de tél. des requérants : 613-730-5709,
poste 230

Conseiller : Tim Tierney

Propriétaire : SEC Vivian, a/s d'Yveline Roc

Emplacement

1440, place Blair Towers

Proposition du requérant

Ces demandes visent à permettre une hauteur de bâtiment maximale de 22 étages et une réduction de la surface construite minimale, et à remplacer l'exception 2085 afin de permettre une hauteur maximale de 22 étages et la présence de toutes les places de stationnement pour vélos dans un garage souterrain sécurisé.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve dans le secteur Beacon Hill – Cardinal Heights, à l'angle sud-est des chemins Blair et Ogilvie.

Il s'agit essentiellement d'un espace ouvert paysagé, d'une superficie totale d'environ 11 051,75 mètres carrés. Il est occupé par une emprise en boucle permettant de relier le chemin Blair à la place Blair Towers. On n'y retrouve aucun bâtiment, mais on peut observer la présence d'un panneau-réclame et de poteaux électriques munis de haubans.

L'aménagement proposé est une maison de retraite en deux parties de 18 et 22 étages, reliées par un socle de six étages. L'immeuble abriterait 398 logements et disposerait de 277 places de stationnement souterraines créées dans un garage de deux niveaux, ainsi que de 16 places de stationnement de surface destinées aux visiteurs. Cet aménagement totaliserait une surface de plancher hors œuvre brute de 39 744 mètres carrés.

Une modification doit être apportée à l'annexe A - Hauteurs maximales d'immeubles et densités minimales – du Plan secondaire des Lignes 1 et 3 des stations du secteur urbain intérieur, afin de

permettre une hauteur de bâtiment maximale de 22 étages, alors qu'une hauteur de 20 étages est autorisée en vertu de la désignation actuelle du secteur B, où se trouve le bien-fonds visé. De plus, une modification est sollicitée à la section 6.1.2 du Plan officiel afin de permettre une réduction de la surface construite minimale, alors qu'une surface construite minimale correspondant à au moins 70 pour cent est requise dans les zones protégées des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC).

La modification du Règlement de zonage proposée remplacerait l'exception actuelle [2085] par une nouvelle exception propre à l'emplacement, afin de permettre une hauteur de 22 étages et la présence de toutes les places de stationnement pour vélos dans un garage souterrain sécurisé. La Zone d'aménagement axé sur le transport en commun, sous-zone 2 (TD2), serait conservée.

Demandes d'aménagement connexes

PC2023-0194, PC2023-0363, PC2024-0549

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 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^[1] 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 les n^{os} de dossier D01-01-24-0028 et D02-02-24-0089 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.

Steve Belan, 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 27591

Steve.Belan@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



D02-02-24-0089
D01-01-24-0028

25-0234-X

I:\CO\2025\ZKP\Blair_Towers_1440

©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 appartiennent 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 - 2025 / 03 / 04

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



1440 place Blair Towers Place



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

