

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0101

Date: February 25, 2026

Applicant: Robert Tran - Novatech

Comments due date: March 25, 2026

Applicant E-mail: r.tran@novatech-eng.com

Planner: Kelly Livingstone

Applicant Phone Number: 613-233-0677

Ward: 1 - Orléans East-Cumberland

Owner: Forum Asset Management

Ward Councillor: Matthew Luloff

---

### Site Location

530 Brisebois Crescent and 265 Centrum Boulevard

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application at 530 Brisebois Crescent and part of 265 Centrum Boulevard to permit the development of four (4), 35 to 40-storey mixed-use buildings and a three-storey community centre, having a total of 1500 residential units.

### Proposal Details

The Subject Site is comprised of two large, vacant properties municipally known as 530 Brisebois Crescent and 265 Centrum Boulevard, each located within Orléans Town Centre. 530 Brisebois Crescent is a generally rectangular shaped parcel of land, located north of Brisebois Crescent and immediately south of Highway 174. The Brisebois parcel has about 180 metres of frontage to Brisebois Crescent, 43 metres of lot depth, and an area of approximately 0.71 hectares. 265 Centrum Boulevard is an irregular shaped parcel of land bounded on three sides by Centrum Boulevard and Brisebois Crescent where they meet and has an area of approximately 0.36 hectares.

Both sites are currently vacant. Surrounding land uses are as follow. to the north, the sites are bordered by a Hydro corridor and Regional Road 174 further north, at the location of the future OC Transpo LRT extension and planned future Orleans Town Centre LRT Station. To the east, the properties are adjacent to Royal 22e Régiment and Cumberland Seniors Park with mid-rise residential developments located farther along Centrum Boulevard. To the south are Orléans Town Centre lands, existing mid-rise residential buildings, and an undeveloped parcel located across from the site. Further south is St. Joseph Boulevard. To the west, an existing recreational facility is located on the other half of 265 Centrum Boulevard in the former YMCA, followed by a City of Ottawa Service Centre, and the Shenkman Arts Centre. Further west is Place d'Orléans Shopping Centre, which is also the nearest LRT station to this site prior to the funding and construction of the planned Orléans Town Centre Station.

With respect to the proposed development, the first parcel on part of 265 Centrum Boulevard is proposed to have a 30-storey residential building located at the corner of Centrum and Brisebois, flanked by the nine-storey building, also along the Centrum Boulevard frontage. This building is planned to be integrated with a new three-storey community centre to the north, which will be dedicated to the City as public lands and which is intended to account for the required parkland dedication for this development.

The second parcel at 530 Brisebois is proposed to have three high rise buildings – at 30, 35, and 40 storeys respectively - with podiums of varied height, and townhouse dwelling forms along the ground floor. Between the first and second buildings a pedestrian through-block connection is proposed to be provided, which will provide a future connection to the planned LRT station.

In total 1130 units are proposed in the three buildings at 530 Brisebois Crescent and 375 units are proposed in the two buildings at 265 Centrum Boulevard. There are also ground floor commercial and retail uses proposed along Centrum Boulevard. Parking is not required given the proximity to future transit, but 136 vehicular visitor parking spaces and 753 bicycle parking spaces are proposed to be provided.

A Zoning By-law Amendment application has therefore been submitted to rezone the lands from Mixed-Use Centre, Subzone 14, Urban Exception 1413 (MC14[1413]) and Mixed-Use Centre, Subzone 14, Urban Exception 1520, Schedule 152 (MC14[1520] S152) to Transit-Oriented Development Zone, Height 130.3 (TD H(130.3)) to permit the development of one mid-rise and four high-rise residential mixed-use towers ranging from 9-storeys to 40-storeys with a total of approximately 1505 proposed residential units.

In the New Zoning By-law, 530 Brisebois Crescent is predominantly zoned Hub Zone 2, Urban Exception 1413 (H2[1413]), with a portion on the east side zoned as Greenspace (GRN). 265 Centrum Boulevard is zoned Hub Zone 2, Urban Exception 1520, Schedule 152 (H2[1520] S152). Staff will be considering transitional matters between the current and new Zoning By-laws as part of the future staff report to Planning and Housing Committee.

Per the Official Plan (2022) the subject properties are located within the [Suburban Transect](#) and are designated as Hub lands (Schedules [A](#) and [B8](#)) with an Evolving Neighborhood Overlay ([Policy 5.6.1](#)). The lands are also identified as a Protected Major Transit Station Area (PMTSA). PMTSA's are generally areas located around existing/planned rapid transit stations and are planned for higher density, mixed use development with strong transit connectivity. The Subject Site is located within 200 metres of the future Orléans Town Centre Station which is intended to promote and encourage sustainable modes of transportation such as walking, cycling, and use of public transit.

Furthermore, the subject parcels are located within the [Orléans Corridor Secondary Plan \(2022\)](#). Per the Orléans Corridor Secondary Plan (2022) ([Schedule A](#)), the 530 Brisebois Crescent parcel is designated as Station Periphery whereas 265 Centrum Boulevard parcel is designated as Station Core. The Secondary Plan also allows for a maximum 40 storeys of building height for both parcels.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is May 20, 2026.

## Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 34 (19) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person<sup>ii</sup> 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. D02-02-25-0101 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](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.

**Kelly Livingstone, RPP, MCIP,**  
Development Review - Senior Planner  
Planning, Development, and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 26842  
Kelly.livingstone@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).

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0101

Date : 25 février 2026

Requérant : Robert Tran - Novatech

Date limite des commentaires : 25 mars 2026

Courriel du requérant : r.tran@novatech-eng.com

Urbaniste : Kelly Livingstone

N° de tél. du requérant : 613-233-0677

Quartier : 1 - Orléans-Est-Cumberland

Propriétaire : Forum Investments and Development Corporation

Conseiller : Matthew Luloff

---

### Emplacement

530, croissant Brisebois et 265, boulevard Centrum

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage visant le 530, croissant Brisebois et une partie du 265, boulevard Centrum, en prévision de la construction de quatre (4) immeubles polyvalents de 35 à 40 étages et d'un centre communautaire de trois étages, abritant au total 1 500 logements.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé est constitué de deux grandes propriétés vacantes situées au 530, croissant Brisebois et au 265, boulevard Centrum, au centre-ville d'Orléans. Le 530, croissant Brisebois est une parcelle essentiellement rectangulaire située au nord du croissant Brisebois et immédiatement au sud de l'autoroute 174. Cette parcelle présente une façade d'environ 180 mètres sur le croissant Brisebois, pour une profondeur de 43 mètres et une superficie d'environ 0,71 hectare. Le 265, boulevard Centrum est une parcelle de forme irrégulière, d'environ 0,36 hectare et ceinturée sur trois façades par le boulevard Centrum et le croissant Brisebois, qui se rejoignent.

Ces deux parcelles sont vacantes. Aux alentours, on retrouve au nord un couloir de transport de l'électricité et la route régionale plus au nord, à l'emplacement du futur prolongement du TLR d'OC Transpo et de la future station Centre-ville d'Orléans du TLR. À l'est, les parcelles sont adjacentes au parc Royal-22<sup>e</sup>-Régiment et au Parc des aînés de Cumberland Seniors, et des lotissements résidentiels de hauteur moyenne s'étendent plus loin le long du boulevard Centrum. Au sud, on retrouve des terrains du centre-ville d'Orléans, des immeubles résidentiels de hauteur moyenne, une parcelle non aménagée, de l'autre côté de l'emplacement et, plus au sud, le boulevard St-Joseph. À l'ouest, on peut observer une installation récréative sur l'autre moitié du 265, boulevard Centrum, dans l'ancien YMCA, puis un centre du service à la clientèle de la Ville d'Ottawa et le Centre des arts Shenkman. Plus à l'ouest, on retrouve le centre commercial Place d'Orléans, qui abrite également la

station de TLR la plus près de l'emplacement, dans l'attente du financement et de la construction de la station Centre-ville d'Orléans.

Dans le cadre de ce projet, la première parcelle, située sur une partie du 265, boulevard Centrum, accueillerait un immeuble résidentiel de 30 étages à l'angle du boulevard Centrum et du croissant Brisebois, accompagné de l'immeuble de neuf étages, également le long du boulevard Centrum. Cet immeuble serait intégré à un nouveau centre communautaire de trois étages érigé au nord, qui sera cédé à la Ville en tant que terrain public et qui tiendra lieu d'affectation de terrains à la création de parcs pour cet aménagement.

La seconde parcelle, au 530, croissant Brisebois, serait occupée par trois tours de 30, 35 et 40 étages respectivement, surmontant des socles de hauteur variée et des habitations en rangée au rez-de-chaussée. Entre le premier et le deuxième étage, un sentier piétonnier serait aménagé à mi-îlot et reliera la future station de TLR.

Au total, 1 130 logements seraient créés dans les trois immeubles du 530, croissant Brisebois et 375 logements occuperaient les deux immeubles du 265, boulevard Centrum. Des utilisations commerciales et de vente au détail au rez-de-chaussée seraient également implantées le long du boulevard Centrum. Aucune aire de stationnement n'est requise compte tenu de la proximité de la future installation de transport en commun, mais la création de 136 places de stationnement pour visiteurs et de 753 places de stationnement pour vélos est proposée.

Une demande de modification du Règlement de zonage a donc été présentée afin de faire passer la désignation des terrains visés de Zone de centres d'utilisations polyvalentes, sous-zone 14, exception urbaine 1413 (MC14[1413]) et Zone de centres d'utilisations polyvalentes, sous-zone 14, exception urbaine 1520, annexe 152 (MC14[1520] S152) à Zone d'aménagement axé sur les transports en commun, hauteur maximale de 130.3 (TD H(130.3)) et ainsi permettre la construction d'un immeuble de hauteur moyenne et de quatre tours polyvalentes d'une hauteur allant de 9 à 40 étages et abritant au total environ 1 505 logements.

Dans le nouveau Règlement de zonage, le 530, croissant Brisebois est principalement désigné Zone de carrefour 2, exception urbaine 1413 (H2[1413]), une partie située du côté est étant désignée Zone d'espaces verts (GRN). Le 265, boulevard Centrum est désigné Zone de carrefour 2, exception urbaine 1520, annexe 152 (H2[1520] S152). Le personnel examinera les questions transitoires entre le Règlement de zonage actuel et le nouveau Règlement dans le cadre du futur rapport du personnel qui sera remis au Comité de la planification et du logement.

En vertu du Plan officiel (2022), les parcelles visées sont situées dans le [transect du secteur de banlieue](#), sont désignées en tant que carrefours (annexes [A](#) et [B8](#)) et sont assujetties à une surzone des quartiers évolutifs ([politique 5.6.1](#)). Ces parcelles bénéficient en outre du statut de zone protégée des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC). Généralement, les ZPGSTC sont des zones situées autour de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues et sont destinées à des aménagements polyvalents à densité plus élevée bénéficiant d'une forte connectivité de transport en commun. L'emplacement visé se trouve à moins de 200 mètres de la future station Centre-ville d'Orléans, qui est destinée à encourager les modes de transport durables, comme la marche, le vélo et le transport en commun.

De plus, les parcelles en question sont situées dans le secteur visé par le [Plan secondaire du couloir d'Orléans \(2022\)](#), dont l'[annexe A](#) situe le 530, croissant Brisebois dans la zone périphérique de la station et désigne le 265, boulevard Centrum comme zone centrale de la station. Le Plan secondaire autorise par ailleurs une hauteur maximale de 40 étages sur les deux parcelles.

## **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 la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 20 mai 2026.

## **Exigences de soumission**

Conformément au paragraphe 34 (19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée<sup>[1]</sup> 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**

- 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 D02-02-25-0101 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.
1. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
2. 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.
3. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Kelly Livingstone**, RPP, MICU

Urbaniste principal, Examen 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<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 26842

[Kelly.livingstone@ottawa.ca](mailto:Kelly.livingstone@ottawa.ca)

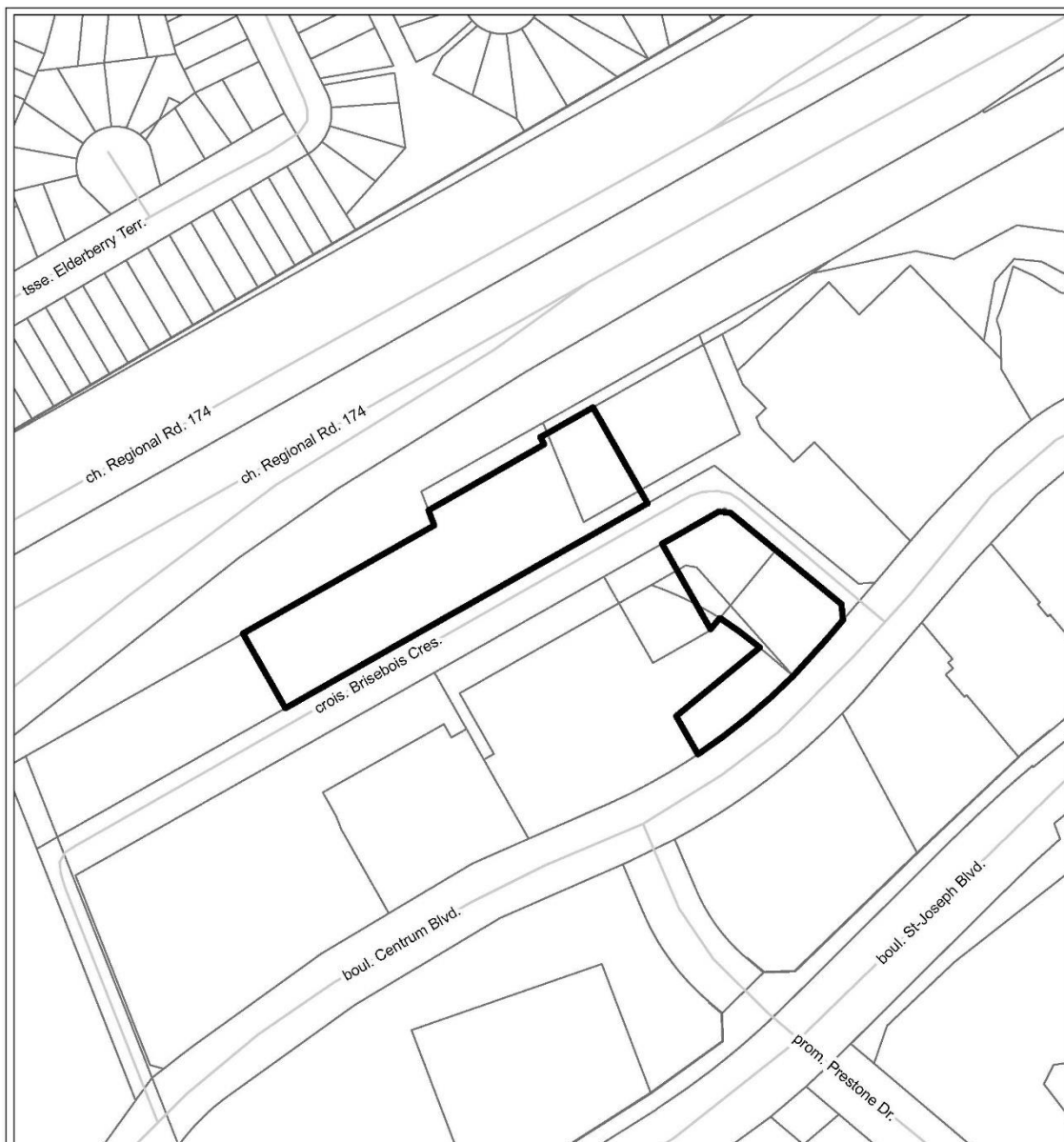
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-25-0101	26-0132-X	<b>530 croissant Brisebois Crescent, Part of / partie de 265 boulevard Centrum Boulevard</b>	
I:\CO\2026\ZKP\Brisebois_530_Centrum_265			
<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. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 02 / 05			