

Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Complex Site Plan Control Proposal Summary

Owner: SEC Centrum

File N°: D01-01-20-0021, D07-12-20-0165,
D02-02-20-0120

Applicant: Fotenn Planning and Design

Comments due date: February 2, 2021

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

Development Review Planner: Steve Belan

Applicant E-mail: bolduc@fotenn.com

Ward: Ward 1 - Orlean

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext.
238

Ward Councillor: Matthew Luloff

Site Location

211 Centum Boulevard is located on the north side of Centrum Boulevard between Place d'Orleans Drive and Brisebois Crescent and south of Regional Road 174. The site is between the Place d'Orleans Shopping Centre and the Shenkman Arts Centre.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, Rezoning and Site Plan Control applications to permit the construction of a 397-unit retirement home consisting of a 1-to-4 storey podium with two towers (9 and 17 storey). The proposal includes two levels of underground parking with a total of 311 parking spaces.

These applications will amend the Official Plan and Zoning By-law and approve the development through Site Plan Control.

Proposal Details

The site is 15,279 square metres in size and currently there is a two-storey building, formerly a bank, and a small elevated parking structure in the south west corner. The remainder of the site is vacant with a considerable slope from the south down to the north.

To the north of the subject site is Regional Road 174 with residential neighbourhoods consisting of predominantly single-detached and townhouses further to the north. To the south and east is Centrum Boulevard and Brisebois Crescent where there are a mix of small commercial uses such as personal services, medical clinics, restaurants along with the Shenkman Arts Centre, City of Ottawa Client Service Centre, the Ruddy Family YMCA and a hotel. To the west is Place d'Orleans Shopping Centre and the existing rapid transit station. The future LRT station will be within 600 metres of the site to the west.

The proposal is to construct a 397-unit retirement home with large indoor and outdoor amenity spaces. The building includes a one-to-four storey podium with two towers: the west tower has a height of nine storeys and the north tower is 17 storeys. The gross floor area of the structure will be 30,421 square metre and will have two levels of underground parking providing a total of 311 parking space on the site. 39 bicycle parking spaces will be provided internally.

An Official Plan Amendment is required to amend the Secondary Plan. While the proposed use of ‘retirement home’ is permitted in the Mixed-Use Centre designation under the Official Plan, it is considered a standalone residential use and therefore is not currently permitted under the Secondary Plan.

A Zoning By-law Amendment is required to permit the development as proposed due to the following provisions, which the proposal does not meet:

1. The proposed development includes 39 bicycle parking spaces, whereas the minimum under the Zoning By-law is 92 spaces;
2. A portion of the building has a building height of 4.4 metres, whereas the minimum required building height is 6.7 metres; and
3. Urban Exception 1520, which does not allow for standalone residential buildings and has a maximum of 200 dwelling units permitted, whereas a retirement home is a standalone residential use and the proposed development includes 397 dwelling units.

A Complex Site Plan Control application was made to consider the Site Plan criteria to ensure that the proposed building, landscaping and access points conform with the City’s Guidelines and support the public realm.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications will be considered by the City’s Planning Committee, is March 4, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications.

Submission Requirements

Official Plan Amendment 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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. Insert File Number(s) in the subject line.
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, Infrastructure and Economic Development Department

City of Ottawa

110 Laurier Avenue West, 4th Floor

Ottawa, ON K1P 1J1

Tel.: 613-580-2424, ext. 27591

Fax: 613-560-6006

Steve.Belan@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de réglementation complexe du plan d'implantation

Propriétaire : SEC Centrum	N ^{os} de dossier : D01-01-20-0021, D07-12-20-0165, D02-02-20-0120
Requérant : Fotenn Planning and Design	Date limite des commentaires : 2 février 2021
Adresse du requérant : 300-396, rue Cooper Ottawa (Ontario) K2P 2H7	Urbaniste : Steve Belan
Courriel du requérant : bolduc@fotenn.com	Quartier : 1 – Orléans
N ^o de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 238	Conseiller du quartier : Matthew Luloff

Emplacement

Le 211, boulevard Centum est situé du côté nord du boulevard Centrum, entre la promenade Place d'Orléans et le croissant Brisebois, et au sud de la route régionale 174. L'emplacement se trouve entre le centre commercial Place d'Orléans et le Centre des arts Shenkman.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel, de modification de zonage et de réglementation du plan d'implantation, afin de permettre la construction d'une maison de retraite de 397 logements, constituée d'un socle d'un à quatre étages surmonté de deux tours (9 et 17 étages). Le projet comprend l'aménagement d'une aire de stationnement souterraine de deux niveaux et totalisant 311 places de stationnement.

Ces demandes permettront de modifier le Plan officiel et le Règlement de zonage, et d'approuver l'aménagement proposé par voie de réglementation du plan d'implantation.

Détails de la proposition

L'emplacement, d'une superficie de 15 279 mètres carrés, est actuellement occupé par un immeuble de deux étages, anciennement une banque, et une petite structure de stationnement hors sol à l'angle sud-ouest. Le reste de l'emplacement est vacant et présente une forte pente descendant du sud vers le nord.

Au nord de cet emplacement, on aperçoit la route régionale 174 et des quartiers résidentiels composés essentiellement d'habitations isolées et en rangée plus au nord. Au sud et à l'est, on retrouve le boulevard Centrum et le croissant Brisebois, longés par une variété de petits commerces, notamment des entreprises de services personnels, des cliniques, des restaurants ainsi que le Centre des arts Shenkman, un centre du service à la clientèle de la Ville d'Ottawa, le YMCA de la

famille Ruddy et un hôtel. Le centre commercial Place d'Orléans et une station de transport en commun rapide se trouvent à l'ouest de l'emplacement. La future station de TLR se trouvera à moins de 600 mètres à l'ouest de l'emplacement.

Le projet consiste à construire une maison de retraite de 397 logements assortie de grandes aires d'agrément intérieures et extérieures. L'immeuble sera constitué d'un socle d'un à quatre étages surmonté de deux tours : la tour ouest aura huit ou neuf étages et la tour nord comptera 17 étages. La structure, d'une surface de plancher hors œuvre brute de 30 421 mètres carrés, disposera d'une aire de stationnement souterraine de deux niveaux et comprenant au total 311 places de stationnement. De plus, 39 places de stationnement pour vélos seront aménagées à l'intérieur.

Une modification au Plan officiel est requise pour modifier le Plan secondaire. Bien que l'utilisation de « maison de retraite » proposée soit autorisée en vertu de la désignation de Centre polyvalent du Plan officiel, elle est considérée comme étant une utilisation résidentielle autonome et, par conséquent, n'est pas autorisée aux termes du Plan secondaire.

Une modification doit être apportée au Règlement de zonage afin de permettre l'aménagement tel que proposé, car le projet ne respecte pas les dispositions suivantes :

1. L'aménagement proposé comprend 39 places de stationnement pour vélos, alors que le Règlement de zonage en exige au moins 92;
2. Une partie de l'immeuble présente une hauteur de 4,4 mètres, alors que la hauteur de bâtiment minimale requise est de 6,7 mètres;
3. L'exception urbaine 1520 n'autorise pas d'immeubles résidentiels autonomes et permet un maximum de 200 logements, alors que la maison de retraite est une utilisation résidentielle autonome et que l'aménagement proposé comprend 397 logements.

Une demande complexe de réglementation du plan d'implantation a été présentée afin de réviser les critères du plan d'implantation, afin que l'immeuble proposé, l'aménagement paysager et les points d'accès soient conformes aux lignes directrices de la Ville et soient propices au domaine public.

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 de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage seront examinées par le Comité de l'urbanisme de la Ville est fixée au 4 mars 2021. Une décision relative à la demande de réglementation du plan d'implantation suivra les délibérations du Comité de l'urbanisme et du Conseil sur les demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage.

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 d'appel de l'aménagement local.

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 d'appel de l'aménagement local, 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.

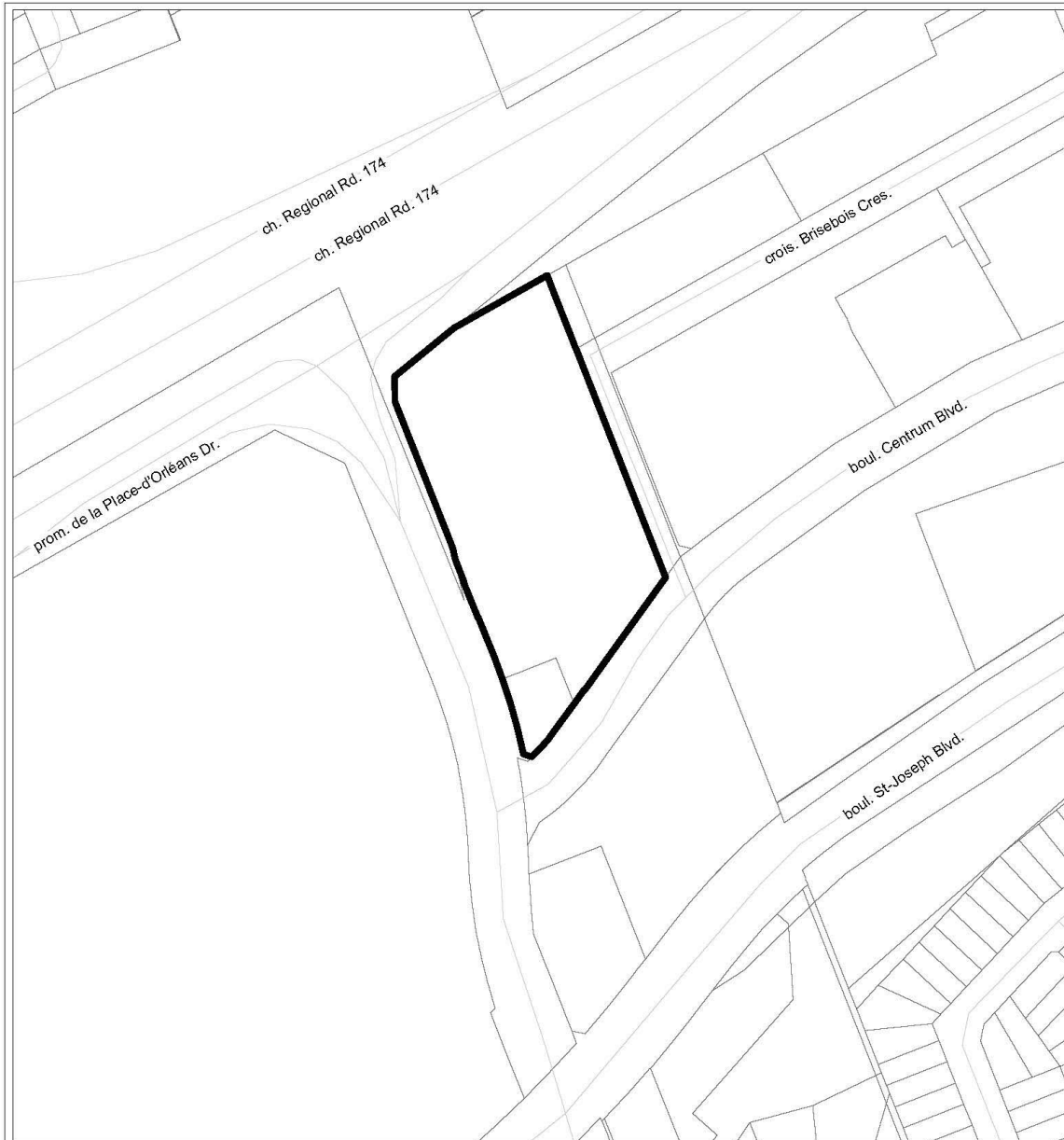
Restez informé et participez

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D01-01-20-0021, D07-12-20-0165 et D02-02-20-0120 dans la ligne objet.
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 de la planification, de l'infrastructure et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27591
Télécopieur : 613-560-6006
Steve.Belan@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-20-0120, D07-12-20-0165 D01-01-20-0021		20-1136-X	
I:\CO\2020\Zoning\Centrum_211			
<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 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 - 2020 / 12 / 21		211 boulevard Centrum boulevard	

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

