Site Plan Control Application Summary Complex

File Number: D07-12-25-0133	**Date:** April 2, 2026
Applicant: Christine McCuaig	**Comments due date:** April 16, 2026
Email: christine@q9planning.com	**Planner:** Jerrica Gilbert
Phone: 613-850-8345	**Ward:** 2 - Orléans West-Innes
Owner: Sienna Senior Living Inc.	**Councillor:** Laura Dudas

Site Location

1541 and 1533 St. Joseph Boulevard

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a new two storey, 64-bed retirement home addition and the renovation of the existing three-storey residential care facility building to provide 160 beds for a comprehensive long-term care facility, total of 224 beds and total gross floor area of 7,666.74 square metres, including associated parking and landscaping.

Proposal Details

The subject properties are located on the north side of St. Joseph Boulevard, within the Greenbelt portion of Orléans.

The 1533 St. Joseph property parcel is approximately 1.19 hectares and is currently vacant land, having previously accommodated the Madonna Nursing Home, a two-storey building built in 1958 and demolished in 2005. The 1541 St. Joseph property parcel is approximately 2.48 hectares in size and contains three-story, 160-bed long-term care building located on the southern portion of the property and constructed in 2007. Part of the site is used for parking and access to the existing building on 1541 St-Joseph Boulevard.

The parcels are currently zoned Rural Institutional Zone, Subzone 5, Rural Exception 472 (RI5[472r]) in the current Zoning By-law 2008-250. The rural exception permits residential care facilities and retirement homes. In the New Zoning By-law 2026-50, the parcels are zoned Greenbelt Rural Zone, Rural Exception 472 (GBR[472r]).

Per the Official Plan (2022) the subject properties are in the Greenbelt Transect and designated Greenbelt Rural (Schedules A and B4). The site is within the Natural Heritage Feature Overlay (Schedule C11-C), and part of the Bilberry Creek Subwatershed Study Area (Annex 8B-Subwatershed Studies and Environmental Plans). The Greenbelt Rural designation is characterized by low-rise and mid-rise buildings (Policies 5.5.1.1). Greenbelt Rural designation allow for uses that integrate well with the natural environment and rural area. (Policy 5.5.1.2.)The proposed development area and adjacent lands are within the National Capital Greenbelt, as identified in the NCC's Greenbelt Master Plan.

The proposal includes the construction of a new two-storey, 64-bed retirement residence addition and the renovation of existing three-storey building to accommodate 160 long-term care beds, providing a comprehensive residential care facility with a total of 224 beds, 92 vehicular parking, 10 bicycle, and 2 loading spaces with pedestrian connections, landscaping and outdoor amenity spaces. The proposal aims to modernize the existing facility, enhance accessibility, site functionality and improve integration with surrounding landscapes.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

How to Provide Comments

For additional information or to provide your comments go through Ottawa.ca/devapps or contact:*

Jerrica Gilbert
RPP MCIP
Planner
Development Review East
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 16972
jerrica.gilbert@ottawa.ca

*Please provide comments by **April 16, 2026**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation
Complexe

Nº de dossier : D07-12-25-0133	**Date :** 2 avril 2026
Requérant : Christine McCuaig	**Date limite des commentaires :** 16 avril 2026
Courriel : christine@q9planning.com	**Urbaniste :** Jerrica Gilbert
Téléphone : 613-850-8345	**Quartier :** 2 - Orléans-Ouest-Innes
Propriétaire : Sienna Senior Living Inc.	**Conseillère :** Laura Dudas

Emplacement

1541 et 1533, boulevard St-Joseph

Proposition du requérant

Réglementation du PI pour une maison de retraite de 2 étages et 64 lits en rajout à un établissement de soins pour bénéficiaires internes de 3 étages qui serait rénové pour offrir un foyer de soins de longue durée de 160 lits, avec au total de 224 lits et une SHOB de 7 666,74 m^2, y compris stationnement et aire paysagée.

Détails de la proposition

Les biens-fonds en question se trouvent du côté nord du boulevard St-Joseph, dans la partie d'Orléans comprise dans la ceinture de verdure.

La parcelle du 1533, boulevard St-Joseph, vacante et couvrant environ 1,19 hectare, était auparavant occupée par la maison de soins infirmiers Madonna, un bâtiment de deux étages construit en 1958 et démoli en 2005. La parcelle du 1541, boulevard St-Joseph couvre environ 2,48 hectares et est occupée par un foyer de soins de longue durée de trois étages et comprenant 160 lits, situé sur la partie sud du terrain et construit en 2007. Une partie de cette parcelle est utilisée comme aire de stationnement et de voie d'accès au bâtiment occupant le 1541, boulevard St-Joseph.

Les deux parcelles sont actuellement désignées Zone d'institutions rurales, sous-zone 5, exception rurale 472 (RI5[472r]) dans le *Règlement de zonage 2008-250*. L'exception rurale permet la présence d'établissements de soins pour bénéficiaires internes et de maisons de retraite. Dans le nouveau *Règlement de zonage 2026-50*, ces parcelles sont désignées Zone de Ceinture de verdure rurale, exception rurale 472 (GBR[472r]).

Conformément au Plan officiel (2022), les parcelles visées se trouvent dans le transect de la Ceinture de verdure et sont désignées Secteur rural de la Ceinture de verdure (annexes A et B4). L'emplacement est situé dans la surzone des caractéristiques du patrimoine naturel (annexe C11-C) et fait partie de l'aire de l'Étude du sous-bassin hydrographique du ruisseau Bilberry (Appendice 8B Études et plans environnementaux des sous-bassins hydrographiques). La désignation de Secteur rural de la Ceinture de verdure se caractérise par des bâtiments de faible et moyenne hauteur (politique 5.5.1.1). Elle permet la présence d'utilisations qui s'intègrent harmonieusement à l'environnement naturel et au milieu rural (politique 5.5.1.2.). Le secteur d'aménagement proposé et les terrains adjacents se trouvent dans la Ceinture de verdure de la Capitale nationale, telle que définie dans le Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale du Canada.

Le projet consisterait à construire un nouveau rajout de deux étages comprenant une maison de retraite de 64 lits, ainsi qu'à rénover le bâtiment existant de trois étages afin d'accueillir 160 lits de soins de longue durée, créant ainsi un foyer de soins de longue durée complet comptant au total 224 lits, 92 places de stationnement pour véhicules, 10 places pour vélos et deux zones de chargement, avec des liens piétonniers, des éléments paysagers et des aires d'agrément extérieures. Le projet vise à moderniser l'établissement existant, à améliorer l'accessibilité et la fonctionnalité du site, ainsi qu'à mieux l'intégrer dans le paysage environnant.

Demandes connexes de planification

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

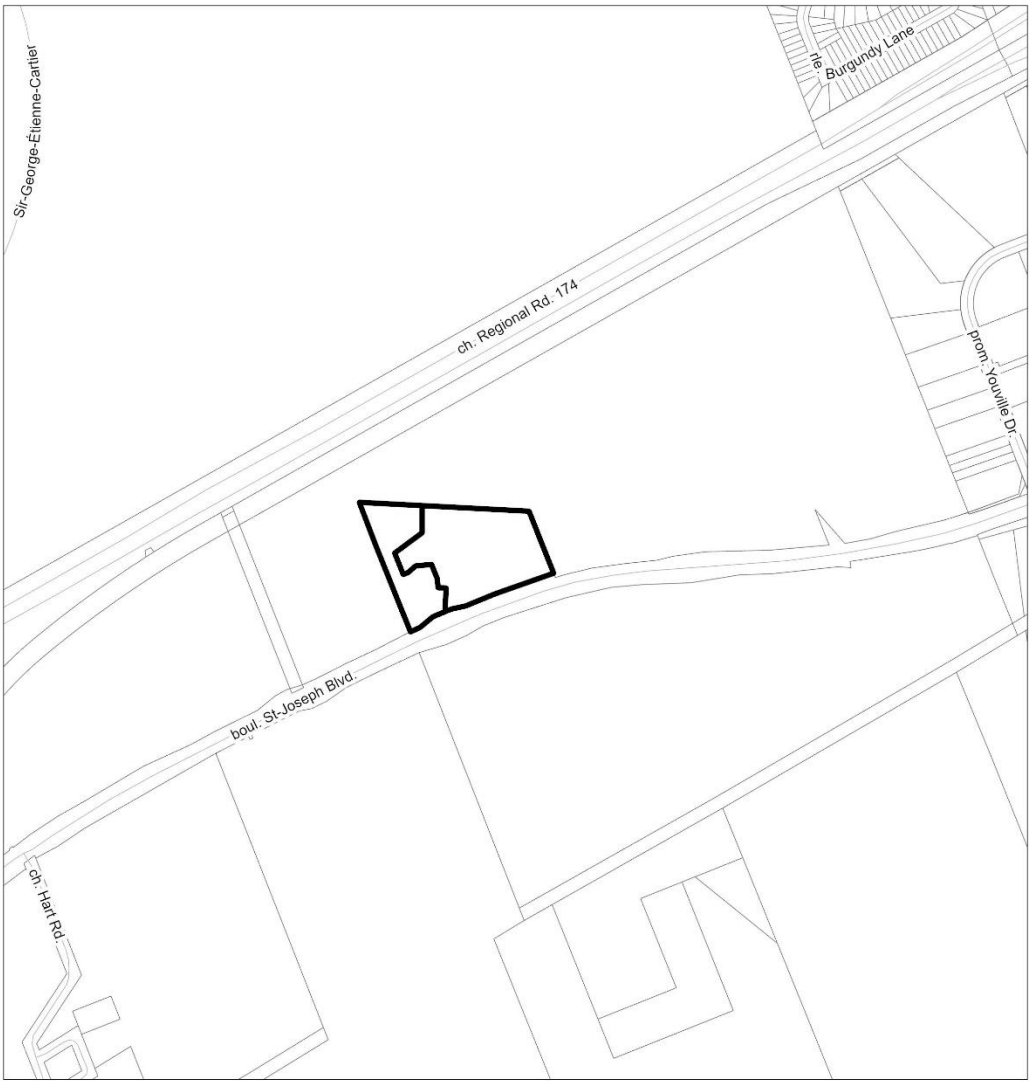
Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Jerrica Gilbert
Urbaniste
Examen des demandes d’aménagement, Est
110, avenue Laurier Ouest, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 16972
jerrica.gilbert@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d’ici le **16 avril 2026**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map / Carte de l'emplacement



Ottawa

D07-12-25-0133	25-1393-H
I:\CO\2025\Site\StJoseph_1533_1541	

©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 Entreprises 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 / 10 / 22

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

1533 & 1541 boul. St. Joseph Blvd.

NOT TO SCALE