

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

Owner: The Governing Council of the Salvation Army in Canada

File No: D01-01-17-0013,
D02-02-17-0062,
D07-12-17-0077

Applicant: FoTenn Consultants Inc.

Date: June 29, 2017

Applicant Address: 223 McLeod Street
Ottawa, ON K2P 0Z8

Comments due date: July 27, 2017

Applicant E-mail: tremblay@fotenn.com

Ward: 12

Applicant Phone Number : 613-730-5709

Ward Councillor: Mathieu Fleury

Site Location

325, 327, and 333 Montreal Road, 334 Montfort Street and 273 Ste. Anne Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, a Zoning By-law Amendment, and a Site Plan Control application to develop a new multi-purpose facility including residential units, specialized medical care, stabilization and treatment services, life skills training, day programs, and emergency shelter accommodation.

Proposal Details

The subject site is about 1.8-acres or 7,726 square metres and is irregularly shaped with about 15 metres of frontage on Montreal Road, 13 metres on Ste. Anne Avenue and 5 metres on Montfort Street.

Currently, the site is occupied by a one-storey motel and bar (Motel Concorde) that extends along the west side of the property and a surface parking lot. The Salvation Army Thrift Store, located on the north-east corner of Montreal Road and Ste. Anne Avenue is not included as part of the subject site. The adjacent area includes low-rise residential dwellings to the north, east and west, a variety of residential uses on the south side of Montreal Road including high-rise buildings, and low-rise commercial buildings to the east and west along Montreal Road.

The proposed development is a multi-purpose facility including a variety of land uses. The proposed built form has been designed in an “H” shape with two separate wings of three and six storeys along the east and west sides of the property. The two wings are connected by a two-storey communal area. Each wing is intended to accommodate differing functions and have separate pedestrian entrances. The frontage on Montreal Road is proposed as the main pedestrian and vehicular access to the site, while the frontage on Ste. Anne Avenue will provide loading access, and Montfort Street will be vehicular access for staff parking at grade in the north part of the property. A series of outdoor amenity spaces have been included at the front, rear and south-east areas of the property.

The property is designated Traditional Mainstreet on Schedule B of the City of Ottawa Official Plan. The Official Plan Section 3.1 permits shelter accommodation in a number of other designations where the zoning by-law permits a dwelling use, but Traditional Mainstreets are not included. The property is currently zoned Traditional Mainstreet, Subzone 3, (TM3 H42) and Residential Fourth Density, Subzone E, (R4E). The Residential Fourth Density zone permits a range of residential land uses from detached dwellings to low rise apartments. The Traditional Mainstreet zone permits a broad range of uses, including community centres, community health and resource centres, emergency services, and rooming houses and permits a built form with a maximum height of 42 metres.

The Official Plan Amendment application proposes to add site-specific provisions to the Official Plan that would permit a shelter accommodation on the subject site. The Zoning By-law Amendment application has been submitted to include shelter as a permitted use on the subject property. The Site Plan Control application has been submitted to accommodate the redevelopment of the subject lands to the built form described above.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

Roadway Modifications may be required.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, i.e. the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee is **September 26, 2017**.

Notification and Submission Requirements

If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed Official Plan and Zoning By-law Amendment you must make a written request (i.e., return the attached comment sheet) to the City of Ottawa.

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 the proposed Official Plan and Zoning By-law Amendment is adopted, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed Official Plan and Zoning By-law Amendment is adopted, the person

or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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 Official Plan and Zoning By-law Amendments, 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 address 325 or 333 Montreal Road 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 of Council on the proposed Official Plan and Zoning By-law Amendments, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Please provide any comments to the undersigned planner by July 27, 2017.

Erin O'Connell
City of Ottawa
Planning and Growth Management Department
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 27967
Facsimile: 613-560-6006
erin.oconnell@ottawa.ca

Résumé des propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Conseil de direction de l'Armée du Salut du Canada

N^{os} de dossier : D01-01-17-0013, D02-02-17-0062 et D07-12-17-0077

Requérant : FoTenn Consultants Inc.

Date : 29 juin 2017

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa (Ontario) K2P 0Z8

Date limite des commentaires : 27 juillet 2017

Courriel du requérant : tremblay@fotenn.com

Quartier : 12

N^o de téléphone du requérant : 613-730-5709

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

Emplacement

325, 327 et 333, chemin Montréal, 334 rue Montfort, et 273 Avenue Ste. Anne

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage ainsi que de réglementation du plan d'implantation en vue de l'aménagement d'un établissement polyvalent comprenant des unités d'habitation, des services médicaux de stabilisation, de soins spécialisés et de formation en dynamique de la vie, un centre de jour et un refuge d'urgence.

Détails de la proposition

L'emplacement de 1,8 acres (7 726 mètres carrés) est de forme irrégulière et a des façades de quelque 15 mètres sur le chemin Montréal, de 13 mètres sur l'avenue Ste-Anne et de 5 mètres sur la rue Montfort.

Il s'y trouve actuellement un motel de plain-pied (Motel Concorde), qui s'étend le long du côté ouest de l'emplacement, ainsi qu'un parc de stationnement en surface. Le magasin d'économie de l'Armée du Salut, situé à l'angle nord-est du chemin Montréal et de l'avenue Ste-Anne ne fait pas partie de l'emplacement visé. Le secteur avoisinant comprend des habitations à profil bas au nord, à l'est et à l'ouest, une diversité d'utilisations résidentielles du côté sud du chemin Montréal, certaines de grande hauteur, et des bâtiments commerciaux à profil bas vers l'est et l'ouest le long du chemin Montréal.

L'aménagement proposé est un établissement polyvalent comprenant une diversité d'utilisations du sol. Le bâtiment en forme de « H » comptera deux ailes distinctes de trois et de six étages le long des côtés est et ouest de la propriété; les deux ailes seront reliées par une aire commune de deux étages. Chaque aile aura des fonctions différentes et une entrée distincte pour les

piétons. La façade sur le chemin Montréal servira d'accès piétonnier et motorisé principal, celle sur l'avenue Ste-Anne d'aire de chargement et celle sur la rue Montfort de point d'accès motorisé menant au stationnement du personnel au niveau du sol dans la partie nord de la propriété. Une série d'aires d'agrément extérieures sont prévues à l'avant, à l'arrière et au sud-est du bien-fonds.

L'emplacement est désigné « Zone de rue principale traditionnelle » dans l'Annexe B du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Le paragraphe 3.1 du PO permet un refuge dans un nombre de désignations dans lesquelles le Règlement de zonage permet une habitation, mais n'inclut pas les Zones de rue principale traditionnelle. La propriété porte actuellement les désignations Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 3 (TM3 H42) et Zone résidentielle de densité quatre, sous-zone E (R4E). La Zone résidentielle de densité quatre permet toute une gamme d'utilisations résidentielles du sol allant des habitations isolées aux immeubles de faible hauteur. La Zone de rue principale traditionnelle permet un large éventail d'utilisations, notamment les centres communautaires, les centres de santé et de ressources communautaires, les services d'urgence et les maisons de chambres ainsi qu'une forme bâtie d'une hauteur maximale de 42 m.

La modification au Plan officiel propose l'ajout de dispositions propres à l'emplacement qui permettraient un refuge sur le bien-fonds. La modification au Règlement de zonage a également été présentée dans le but de permettre un refuge à titre d'utilisation permise sur le bien-fonds. La demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée afin de pouvoir aller de l'avant avec l'aménagement dans la forme bâtie présentée ci-dessus.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications à la chaussée

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au **26 septembre 2017**.

Exigences de soumission

Si vous souhaitez être avisé de la décision du Conseil municipal au sujet des modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage proposées, vous devez en faire la demande par écrit (c'est-à-dire retourner la fiche de commentaires jointe) à la Ville d'Ottawa.

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 les modifications proposées au Plan officiel et au Règlement de zonage ne soient adoptées, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 les modifications proposées au Plan officiel et au Règlement de zonage ne soient adoptées, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie

la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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 télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D01-01-17-0013, D02-02-17-0062 et D07-12-17-0077 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 du Conseil concernant les propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage, 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 Gauthier, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Se il vous plaît fournissez vos commentaires, d'ici le **27 juillet 2017**

Steve Gauthier

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 27889

Télécopieur : 613-560-6006

Steve.Gauthier@ottawa.ca