



## Site Plan Control Application Summary Complex

---

<b>File Number:</b> D07-12-22-0132	<b>Date:</b> November 4, 2022
<b>Applicant:</b> Tim Beed	<b>Comments due date:</b> November 25, 2022
<b>Email:</b> Beed@fotenn.com	<b>Planner:</b> Shoma Murshid
<b>Phone:</b> (613) 730-5709	<b>Ward:</b> Ward 11 Beacon Hill-Cyrville
<b>Owner:</b> Bertone Montreal Road LP	<b>Councillor:</b> Tim Tierney

---

### Site Location

741 Blair Road and 1649 Montreal Road

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application seeking permission to develop a 26-storey mixed-use building on a four-storey podium. A total of 217 dwelling units are proposed together with 526 square metres of commercial/retail space on the ground floor along Montreal Road.

### Proposal Details

The subject site is composed of two parcels of land, 1649 Montreal Road and 741 Blair Road. The site is at the northeast corner of Montreal Road and Blair Road in eastern Ottawa. The subject site has a combined lot area of 4,903 square metres with 40 metres of frontage along Montreal Road and 74 metres of frontage along Blair Road. Surrounding land uses include a mix of low density residential to the north and assorted commercial uses to the east and south, whereas there are federal uses to the west and southwest.

The proposed new development consists of a 26-storey (88 metres), mixed-use building. In total, the project will contain 217 residential units (including a mix of one and two-bedroom units) and 526 square metres of commercial space at-grade. A total of 317 underground and enclosed at-grade parking spaces are proposed. The proposal provides 376 bicycle parking spaces within the parking garage and at-grade. A total of 200 square metres of privately owned public space (POPS) is proposed on-site in the northwest corner of the property abutting Blair Road and the north property line.

### Related Planning Applications

**D02-02-21-0038** – Zoning By-law Amendment for the 26-storey mixed-use building has been appealed to the Ontario Land Tribunal by the applicant due to City's non-decision on June 7, 2022.

**Please note that the development proposed through this application is not permitted, as the site is not zoned accordingly. Despite this, the City cannot**

**refuse to ‘receive and process’ a complete planning application, under the Ontario Planning Act. The City anticipates that the applicant will appeal this Site Plan Control Application once the 60-day threshold for an appeal is reached. As a result, this Site Plan Application, along with the former Zoning By-law Amendment Application (under appeal) will be considered together by the Ontario Land Tribunal.**

**Staff wish to thank members of the public for providing comments on the Zoning By-law Amendment Application. These comments will help to support the City’s position at the Ontario Land Tribunal, which was expressed in the recent [staff project refusal report](#) approved by Council on September 21, 2022 (item 13.2 in the agenda).**

### **Roadway Modifications**

N/A

For additional information go through [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact:

Shoma Murshid, RPP, MCIP  
Planner II  
Development Review, East  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 15430  
[Shoma.murshid@ottawa.ca](mailto:Shoma.murshid@ottawa.ca)



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

**N° de dossier :** D07-12-22-0132

**Requérant :** Tim Beed

**Courriel :** Beed@fotenn.com

**Téléphone :** (613) 730-5709

**Propriétaire :** Bertone Montreal Road LP

**Date :** 4 novembre 2022

**Date limite des commentaires :**  
25 novembre 2022

**Urbaniste :** Shoma Murshid

**Quartier :** 11 - Beacon Hill-Cyrville

**Conseiller :** Tim Tierney

### Emplacement

741, chemin Blair et 1649, chemin de Montréal

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet d'autoriser la construction d'un immeuble polyvalent de 26 étages surmontant un socle de quatre étages. Il est prévu de créer au total 217 logements et d'aménager 526 mètres carrés de locaux commerciaux et de vente au détail au rez-de-chaussée donnant sur le chemin de Montréal.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé est composé de deux parcelles ayant pour adresse le 1649, chemin de Montréal et le 741, chemin Blair. Il se trouve à l'angle nord-est du chemin de Montréal et du chemin Blair, dans l'est d'Ottawa. Il couvre une superficie combinée de 4 903 mètres carrés et présente des façades de 40 mètres sur le chemin de Montréal et de 74 mètres sur le chemin Blair. Aux alentours, on retrouve des immeubles résidentiels de faible densité au nord, des commerces de nature variée à l'est et au sud, et des bâtiments fédéraux à l'ouest et au sud-ouest.

Le nouvel aménagement serait un immeuble polyvalent de 26 étages (88 mètres). Le projet comprendra 217 logements (d'une ou deux chambres à coucher) et 526 mètres carrés d'espace commercial au rez-de-chaussée. Au total, 317 places de stationnement souterraines et encloisonnées en surface seraient créées. Il est également prévu d'aménager 376 places de stationnement pour vélos dans le garage et au niveau du sol. Deux cents mètres carrés d'espace public appartenant à des intérêts privés seraient aménagés à l'angle nord-ouest de la propriété, le long du chemin Blair et de la limite de propriété nord.

### Demandes connexes de planification

**D02-02-21-0038** – Une modification du Règlement de zonage visant l'immeuble polyvalent 26 étages a fait l'objet d'un appel par le requérant devant le Tribunal ontarien

de l'aménagement du territoire, la Ville n'ayant pas rendu sa décision en date du 7 juin 2022.

**Il convient de noter que l'aménagement proposé dans le cadre de cette demande n'est pas autorisé puisque la désignation de zonage de l'emplacement n'est pas adéquate. Toutefois, la Ville ne peut refuser de « recevoir et traiter », en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario, une demande de planification complète. La Ville prévoit que le requérant fera appel de cette demande de réglementation du plan d'implantation une fois atteinte l'échéance des 60 jours pour ce faire. Par conséquent, cette demande de réglementation du plan d'implantation et l'ancienne demande de modification du Règlement de zonage (portée en appel) seront examinées ensemble par le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.**

**Le personnel tient à remercier les membres du public d'avoir fait part de leurs commentaires sur la demande de modification du Règlement de zonage. Ces commentaires aideront à étayer la position de la Ville devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, qui a été exprimée dans le récent [rapport du personnel sur le refus du projet](#), approuvé par le Conseil le 21 septembre 2022 (point 13.2 de l'ordre du jour).**

#### **Modifications aux chaussées**

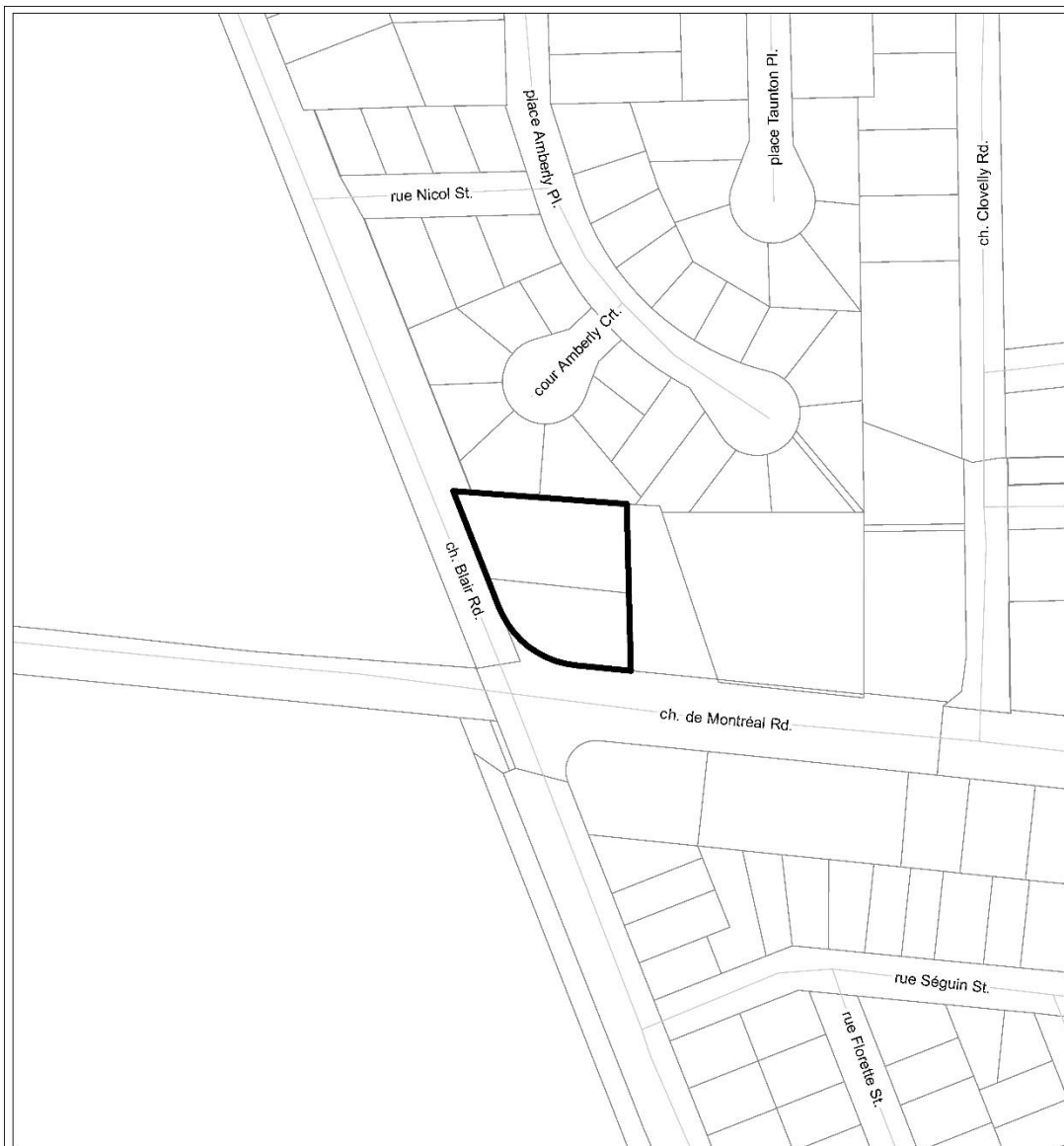
S.O.

#### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Shoma Murshid, RPP, MICU  
Urbaniste II  
Examen des demandes d'aménagement, Est  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 15430  
[Shoma.murshid@ottawa.ca](mailto:Shoma.murshid@ottawa.ca)

## Location Map / Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D07-12-22-0132	22-0935-L		<b>741 ch. Blair Rd.</b> <b>1649 ch. Montreal Rd.</b>
I:\CO\2022\Site_Plan\Blair_741_Montreal_1649			
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 appartiennent à Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARRÊTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 09 / 19			
			 <small>NOT TO SCALE</small>