

# Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

**Owner:** DTOC II Ottawa Facility Inc.

**File N°:** D02-02-22-0004 / D07-12-22-0006

**Applicant:** MHBC Planning

**Comments due date:** 6 May 2022

**Applicant Address:** 7050 Weston Road  
Woodbridge, ON L4L 8G7

**Development Review Planner:** Kelly Livingstone

**Applicant E-mail:** dmckay@mhbcplan.com

**Ward:** 19 - Cumberland

**Applicant Phone Number:** 905-851-7479, ext. 214

**Ward Councillor:** Catherine Kitts

---

## Site Location

1161 Old Montreal Road

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit residential care facility and retirement home uses and to construct on the southerly part of the site a 4-storey long-term care facility of 12,500 sq.m. in gross floor area and consisting of 224 residential units/beds.

## Proposal Details

The subject site is located along the east side of Famille-Laporte Avenue just 60 metres north of Old Montreal Road, directly opposite the Capital City Church, within the developing community of Cardinal Creek Village. Please refer to the attached Location Map.

The 2.01-hectare vacant, featureless property is irregular in shape and has approximately 250 metres of frontage along Famille-Laporte Avenue with a lot depth of approximately 90 metres. Immediately to the north and east of the site are the established residential townhouses along Mishawashkode Street and Cartographe Street. To the south are several detached dwellings on large remnant rural residential properties that front along Old Montreal Road. To the west and opposite Famille-Laporte Avenue are the Capital City Church and the residential streets of Minoterie Ridge and Brouage Way. Farther west is the deep ravine of Cardinal Creek.

The development applications propose to amend the City's zoning currently in effect over the site to permit residential care facility and retirement home uses to allow on the southern part of the site the development of a four-storey long-term care facility offering 224 residential units/beds. The proposed facility has a hollow square built form of roughly 12,500 square metres of gross floor area with the main entrance along the building's south façade. A surface parking area accommodating 118 spaces surrounds the proposed facility and is accessed via two driveways along Famille-Laporte Avenue. A future retirement home, about which there are few details in the current application, is planned for the remaining undeveloped northern part of the property.

The Zoning By-law Amendment application proposes to rezone the subject site from "Rural Institutional, Subzone 5, Exception 389r" (RI5[389r]) to the urban zone "Minor Institutional, Subzone B" (I1B) to permit the residential care facility use and retirement home use that are otherwise not permitted by the current rural zone still in effect.

## Related Planning Applications

Zoning By-law Amendment Application (File No. D02-02-22-0004)

Site Plan Control Application (File No. D07-12-22-0006)

## 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 Committee, is 23 June 2022. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-Law Amendment application.

## Submission Requirements

### 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 Ontario Land 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 Ontario Land 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-22-0004 and/or D07-12-22-0006 in the subject line.
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

Planner, Development Review - East  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4th Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 26842  
[Kelly.Livingstone@ottawa.ca](mailto:Kelly.Livingstone@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

**Propriétaire :** DTOC II Ottawa Facility Inc.

**N<sup>os</sup> de dossier :** D02-02-22-0004 / D07-12-22-0006

**Requérant :** MHBC Planning

**Date limite des commentaires :** 6 mai 2022

**Adresse du requérant :** 7050, chemin Weston, Woodbridge (Ontario) L4L 8G7

**Urbaniste :** Kelly Livingstone

**Courriel du requérant :** dmckay@mhbcplan.com

**Quartier :** 19 – Cumberland

**N<sup>o</sup> de tél. du requérant :** 905-851-7479, poste 214

**Conseiller du quartier :** Catherine Kitts

---

### Emplacement du site

1161, chemin Old Montreal

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la présence d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes et d'une maison de retraite, et la construction sur la partie sud de l'emplacement d'un foyer de soins de longue durée de quatre étages, d'une surface de plancher hors œuvre brute de 12 500 m<sup>2</sup> et d'une capacité de 224 logements/lits.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté est de l'avenue Famille-Laporte, à 60 mètres au nord du chemin Old Montreal, directement en face de l'église Capital City, dans la collectivité en développement du village de Cardinal Creek. Veuillez vous reporter à la carte de localisation ci-jointe.

Cette propriété vacante et sans caractéristique particulière de 2,01 hectares est de forme irrégulière et présente une façade d'environ 250 mètres sur l'avenue Famille-Laporte pour une profondeur d'environ 90 mètres. Immédiatement au nord et à l'est, on retrouve des habitations en rangée établies le long des rues Mishawashkode et Cartographe. Plusieurs habitations isolées s'élèvent au sud, sur de vastes propriétés rurales résiduelles qui donnent sur le chemin Old Montreal. À l'ouest et de l'autre côté de l'avenue Famille-Laporte, on retrouve l'église Capital City ainsi que la côte de la Minoterie et la voie Brouage, deux rues résidentielles. Le ravin profond du ruisseau Cardinal s'étend plus à l'ouest.

Les demandes d'aménagement ont pour objet de modifier le zonage municipal actuellement en vigueur à cet endroit, afin d'autoriser la présence d'utilisations d'établissement de soins pour bénéficiaires internes et de maison de retraite, et ainsi permettre la construction sur la partie sud de l'emplacement d'un foyer de soins de longue durée de quatre étages d'une capacité de 224 logements/lits. L'installation proposée présente une forme bâtie carrée d'une surface de plancher hors œuvre brute d'environ 12 500 mètres carrés, et aurait son entrée principale sur la façade sud. Une aire de stationnement de surface d'une capacité de 118 véhicules entourerait l'installation et serait accessible par deux entrées privées donnant sur l'avenue Famille-Laporte. Une maison de retraite, pour laquelle peu de détails sont fournis dans la présente demande, serait construite ultérieurement dans la partie nord de la propriété, actuellement vacante.

La demande de modification du Règlement de zonage ferait passer la désignation de l'emplacement de « Zone d'institutions rurales, sous-zone 5, exception 389r » (R15[389r]) à une désignation urbaine de « Zone de petites institutions, sous-zone B » (I1B), afin d'autoriser les utilisations d'établissement de soins pour bénéficiaires internes et de maison de retraite, qui ne le sont pas en vertu du zonage rural actuel, toujours en vigueur.

### **Demandes d'aménagement connexes**

Demande de modification du Règlement de zonage (dossier n° D02-02-22-0004)

Demande de réglementation du plan d'implantation (dossier n° D07-12-22-0006)

### **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 23 juin 2022. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

### **Exigences de soumission**

#### 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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 ontarien de l'aménagement du territoire, 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**

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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-22-0004 et/ou D07-12-22-0006 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://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.

### **Evode Rwagasore, MICU, UPC**

Urbaniste

Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique

Ville d'Ottawa

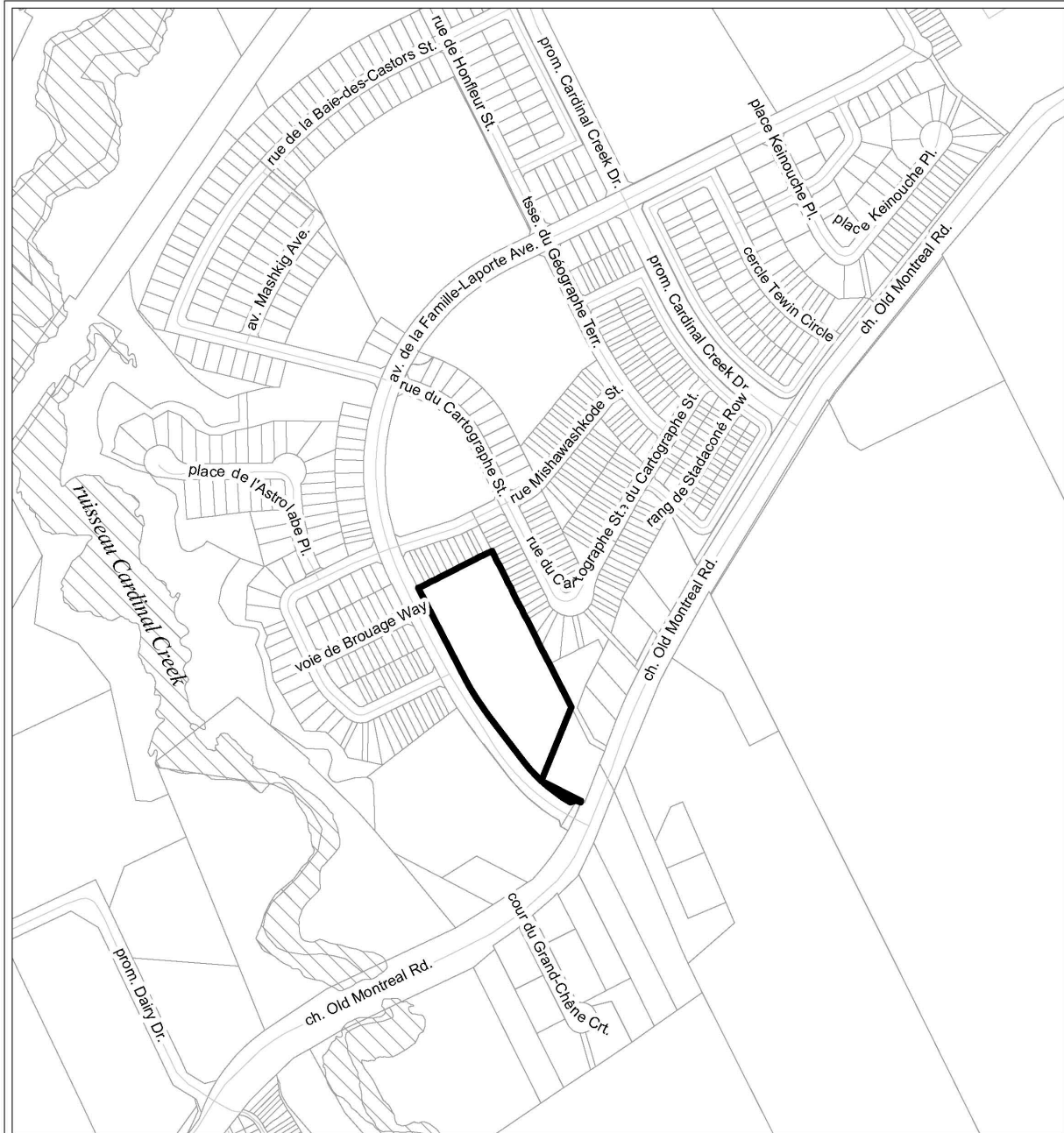
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 16483

[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</b>	
D02-02-22-0004	22-0063-X	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <b>1161 chemin Old Montreal Road</b> </div>	
D07-12-22-0006			
I:\CO\2022\Zoning\Old_Montreal_1161		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed gray; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <b>Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)</b> </div>	
<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 appartiennent 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 - 2022 / 01 / 27		NOT TO SCALE	



## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

