

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Larga Baffin Ltd. (Attn. Harry Flaherty)

File N°: D01-01-21-0022 and D02-02-21-0122

Applicant: Fotenn Planning + Design (Attn. Jacob Bolduc)

Comments due date: December 10, 2021

Applicant Address: 196 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON, K1P 2H7

Development Review Planner: Sarah Ezzio

Ward: Ward 10 – Gloucester-Southgate

Applicant E-mail: bolduc@fotenn.com

Ward Councillor: Diane Deans

Applicant Phone Number: (613) 730-5709, ext. 238

Site Location

1452, 1460, and 1470 Hunt Club Road, 1525 and 1531 Sieveright Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Official Plan and Zoning By-Law Amendment applications to permit the development of a six-storey building used for accommodation and medical care for residents of the Baffin Region of Nunavut, to be owned and operated by Larga Baffin Ltd. The preliminary design of the proposed development contains 220 residential care units and 101 parking spaces.

This application amends the Official Plan.

Proposal Details

The subject site is approximately 1.9 hectares and bounded by Hunt Club Road to the north and Sieveright Avenue to the south. The site is approximately 500 metres to the east of the intersection of Hunt Club Road with Albion Road South. The lands are currently occupied by several buildings and structures used for a variety of purposes including commercial offices, auto service garages, a storage warehouse, and an auto sales lot.

The sites are surrounded by a range of different uses, and are predominately low-rise residential to the north, east, and south, and commercial to the west. The neighbourhoods of South Keys and Greenboro East are to north of the site across Hunt Club Road, and the area to the south of the site is developed with low-rise detached dwellings in close proximity to Seiveright Park to the site's Southeast. The lands to the east of the site contain detached dwellings, the Conroy Pit, agricultural lands, and the greenbelt; while the lands to the west are commercial uses including automobile dealerships, mechanic shops, and the Southgate Shopping Centre.

The applicant's proposal is to redevelop the north portion of the subject site with a six storey building to be used as a residential care facility operated by Larga Baffin Ltd., who specialize in providing full-

service community care for clients seeking medical treatments outside their local areas. The proposal includes four wings generally forming an “X” shape, which is proposed to include 220 rooms with 350 beds for temporary accommodation as well as facility community areas, administrative service areas, and hospitality and accommodation service areas. The proposed development includes both surface and underground parking areas, as well as landscape elements.

A future site plan control application will be required to review the specifics of the proposed 6 storey building. The applicant’s plan will result in a vacant area to the south of the site fronting Sieveright Avenue, for which redevelopment is planned to occur at a later date.

Official Plan Amendment

The subject property is located within the South Keys to Blossom Park, Bank Street Secondary Plan area of the City’s current Official Plan at the time of writing. The subject site is located within the Future Land Use Study designation, which requires additional studies to determine the appropriate land mix and/or permitted building heights within this designation prior to any development. The Official Plan policies identify Zoning By-Law Amendments as triggers for the said study, and allow the landowner to lead the study in cooperation and with and at the discretion of the City.

The Official Plan Amendment is required to review and adopt the proposed Future Land Use Study, which is to include public consultation and is required to propose the following elements:

- Locations that may be appropriate for higher or lower building heights,
- The appropriate land use and zoning for the area,
- The appropriate first storey finishes,
- The form of parkland dedication required with development, and,
- Any potential transportation impacts and how they should be mitigated.

The Official Plan Amendment will implement the required changes to Secondary Plan, CDP, and Zoning By-Law. The requested Official Plan Amendment does not propose any modifications to the site’s Official Plan designation.

Zoning By-Law Amendment

The sites are split zoned, with the northern portion of the site zoned General Mixed Use, Subzone 16, with Urban Exception 2294, ‘GM16[2294],’ the southern portion being zoned Light Industrial Subzone 2, with a maximum height of 14 metres, ‘IL2 H(14),’ and a small portion of the rear of the site abutting Sieveright being zoned Residential First Density Subzone 1, ‘R1W.’

The proposed site-specific Zoning By-law Amendment seeks to rezone the lands to a General Mixed Use Zone, as follows:

- The northern portion of the site currently zoned GM16[2294], is proposed to be rezoned with an exception zone that permits a maximum building height of 22 metres,
- The southern portion of the site currently zoned IL2 H(14) is proposed to be rezoned to a GM16 exception zone, with a maximum height permission of 14 metres.
- The portion of the site currently zoned R1W is proposed to be rezoned to a GM16 exception zone permitting a maximum height of 14 metres, same as above.

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 February 3, 2021.

Official Plan 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 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 Nos. D01-01-21-0022 and D02-02-21-0122 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.

Sarah Ezzio, 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. 23493
Sarah.Ezzio@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage

Propriétaire : Larga Baffin Ltd. (att. : Harry Flaherty)

N° de dossier : D01-01-21-0022 et D02-02-21-0122

Requérant : Fotenn Planning + Design (att. : Jacob Bolduc)

Date limite des commentaires : Le 10 décembre 2021

Urbaniste : Sarah Ezzio

Adresse du requérant : 196, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K1P 2H7

Quartier : 10 – Gloucester-Southgate

Conseillère du quartier : Diane Deans

Courriel du requérant : bolduc@fotenn.com

N° de tél. du requérant : (613) 730-5709, poste 238

Emplacement

1452, 1460, et 1470 chemin Hunt Club, 1525 et 1531, avenue Sieveright

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble de six étages destiné au logement et au traitement médical des résidents de la région de Baffin au Nunavut, une installation dont le propriétaire, Larga Baffin Ltd., assurera le fonctionnement. La conception préliminaire de ce projet d'aménagement comprend 220 unités de soins pour bénéficiaires internes et 101 places de stationnement.

Cette demande modifie le Plan officiel.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, d'une superficie d'environ 1,9 hectare, est délimité par le chemin Hunt Club au nord et l'avenue Sieveright au sud. Situé à environ 500 mètres à l'est de l'intersection des chemins Hunt Club et Albion Sud, il est actuellement occupé par plusieurs bâtiments et structures servant notamment à abriter des bureaux commerciaux, des garages de réparation automobile, un entrepôt ainsi qu'un parc de vente d'automobiles.

Les terrains composant l'emplacement sont entourés de diverses utilisations, essentiellement des habitations de faible hauteur au nord, à l'est et au sud, et des commerces à l'ouest. Les secteurs South Keys et Greenboro-Est s'étendent au nord, de l'autre côté du chemin Hunt Club, et on retrouve des habitations isolées de faible hauteur dans le secteur au sud, à proximité immédiate du parc Seiveright, situé au sud-est de l'emplacement. Les terrains à l'est sont occupés par des habitations

isolées, la sablière Conroy, des terres agricoles et la Ceinture de verdure, tandis que ceux à l'ouest sont occupés par des utilisations commerciales comme des concessionnaires automobiles, des ateliers de mécanique et le centre commercial Southgate.

Le requérant souhaite réaménager la partie nord de l'emplacement en y construisant un établissement de soins pour bénéficiaires internes de six étages exploité par Larga Baffin Ltd., une entreprise spécialisée dans la prestation de soins communautaires complets aux personnes nécessitant des traitements médicaux à l'extérieur de leur région. Le projet comprend quatre ailes formant un « X », qui abriteraient 220 chambres et 350 lits pour loger temporairement les bénéficiaires, ainsi que des aires communes, des locaux de services administratifs et des zones d'accueil et de service d'hébergement. L'aménagement proposé comprend des aires de stationnement de surface et souterraines ainsi que des éléments paysagers.

Une demande de réglementation du plan d'implantation devra être présentée pour passer en revue les détails de l'immeuble de six étages proposé. Compte tenu des plans du requérant, une zone restera inoccupée au sud de l'emplacement, face à l'avenue Sieveright, zone dans laquelle un réaménagement est prévu ultérieurement.

Modification du Plan officiel

L'emplacement se trouve dans le secteur du Plan secondaire de la rue Bank, de South Keys à Blossom Park, du Plan officiel de la Ville en vigueur au moment de la rédaction de la présente demande. Il est assujéti à la désignation d'Étude d'utilisation du sol future, qui requiert des études supplémentaires afin d'en déterminer les usages appropriés et les hauteurs de bâtiment maximales avant tout aménagement. Les politiques du Plan officiel désignent les modifications apportées au Règlement de zonage comme autant d'éléments déclencheurs de telles études, et permettent aux propriétaires de les mener en collaboration avec la Ville et à la discrétion de celle-ci.

La modification du Plan officiel est nécessaire pour réviser et adopter l'Étude d'utilisation du sol future proposée, qui comprendra une consultation publique et qui devra proposer les éléments suivants :

- Les emplacements adéquats pour des hauteurs de bâtiment plus élevées ou plus faibles;
- L'utilisation du sol et le zonage adéquats pour le secteur;
- Les revêtements adéquats pour le rez-de-chaussée;
- La forme d'affectation de terrains à la création de parcs requise avec l'aménagement; et
- Les éventuelles répercussions sur le transport et les moyens de les atténuer.

La modification du Plan officiel mettra en place les changements requis au Plan secondaire, au PCC et au Règlement de zonage. La modification du Plan officiel requise ne comprend aucune modification à la désignation du Plan officiel.

Modification du Règlement de zonage

L'emplacement fait l'objet d'une désignation de zonage partagée, sa partie nord étant désignée Zone d'utilisations polyvalentes générale, sous-zone 16, assortie d'une exception urbaine 2294, « GM16[2294] », et la partie sud étant désignée Zone d'industrie légère, sous-zone 2, assortie d'une hauteur de bâtiment maximale de 14 mètres, « IL2 H(14) ». Une petite partie à l'arrière de l'emplacement, le long de l'avenue Sieveright, est par ailleurs désignée Zone résidentielle de densité 1, sous-zone 1, « R1W ».

La modification du Règlement de zonage propre à cet emplacement vise à attribuer une désignation de Zone d'utilisations polyvalentes générale, selon la configuration suivante :

- La partie nord de l'emplacement, dont le zonage est actuellement GM16[2294], se verrait attribuer une désignation assortie d'une exception autorisant une hauteur de bâtiment maximale de 22 mètres,
- La partie sud de l'emplacement, dont le zonage est actuellement IL2 H(14), se verrait attribuer une désignation GM16 assortie d'une exception autorisant une hauteur de bâtiment maximale de 14 mètres.
- La partie de l'emplacement dont le zonage est actuellement R1W se verrait attribuer une désignation GM16 assortie d'une exception autorisant une hauteur de bâtiment maximale de 14 mètres, comme ci-dessus.

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 seront examinées par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 3 février 2022.

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 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

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^{os} de dossier D01-01-21-0022 et D02-02-21-0122 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.

Sarah Ezzio, 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 23493
Sarah.Ezzio@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-21-0122	21-1408-D		
D01-01-21-0022			
I:\CO\2021\Zoning\HuntClub_1470_1452		1470, 1460, 1452 ch. Hunt Club Road 1531, 1525 av. Sieveright Avenue	
<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 - 2021 / 11 / 03			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

