

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

Owner: Bayview Orleans Inc.

File N<sup>os</sup>: D01-01-23-0003 / D02-02-23-0021 / D07-12-23-0033

Applicant: Rod Price

Comments due date: June 2, 2023

Applicant Address: 103-195 Menten Place,  
Nepean ON

Development Review Planner: Kelly Livingstone

Applicant E-mail: [rod@demarcoconstruction.ca](mailto:rod@demarcoconstruction.ca)

Ward: Ward 1 - Orléans East-Cumberland

Applicant Phone Number: 613-323-2146

Ward Councillor: Matthew Luloff

---

## Site Location

265 Centrum Boulevard

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop three high-rise towers. The proposed towers comprise of one 30-storey residential, one 40-storey residential, and one 35-storey mixed use building.

## Proposal Details

The subject property is located at 265 Centrum Boulevard, on the north side of Centrum Boulevard and south of Brisebois Crescent. The property is about 9000 square metres in size, with about 80.6 metres of frontage to Centrum Boulevard and 82 metres frontage to Brisebois Crescent.

Surrounding lands are as follow:

**North:** North of Brisebois Crescent is vacant land. Further north is Regional Road 174 (RR 174). North of RR 174 is Chatelaine Village; a residential neighbourhood consisting of a mix of low-rise dwelling types, as well as some commercial uses, schools, and municipal parks.

**East:** Abutting the subject property to the east is vacant land. East of Brisebois Crescent is Royal 22e Régiment Park. Further east of the municipal park along Centrum Boulevard are low and mid-rise residential apartments.

**South:** Immediately south of the subject property is Centrum Boulevard. South of Centrum Boulevard are a variety of commercial uses, restaurants, and surface parking lots.

**West:** Immediately west of the subject property is the Orleans Town Centre Client Service Centre. West of this building is the Shenkman Arts Centre located on the north side of Centrum Boulevard as well as commercial uses and community and social service uses.

The development application proposes three (3) high-rise towers consisting of: two (2) residential towers at 30 and 40-storeys in height, and one (1) mixed-use tower at 35-storeys in height consisting of retail at grade, office within the podium, and residential on the upper levels. A total of 516 underground vehicular parking spaces are proposed, while a total of 1,254 bicycle spaces are proposed. Each building will provide indoor communal amenity spaces, and private balconies for each residential unit.

The Official Plan Amendment proposes to create an area-specific policy for the subject property that addresses minimum lot coverage requirements in a Protected Major Transit Station Area (PMTSA), permit for encumbered parkland dedication, and include the permissions of the council-approved Orleans Corridor Secondary Plan.

The Zoning By-law Amendment proposes to amend the existing MC14[1520] S152 zoning and establish a new site-specific MC14 zone to permit for the proposed development.

The Site Plan Control application is required to formally layout the proposed development, including landscaping, walkways, setbacks, exterior design and other site-specific design details and features.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Roadway Modifications**

N/A

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment applications will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is July 19, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Official Plan and Zoning By-law Amendment applications.

## **Submission Requirements**

### 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 No's. D01-01-23-0003, D02-02-23-0021, D07-12-23-0033 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
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**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> 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 Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Bayview Orleans Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-23-0003/D02-02-23-0021/D07-12-23-0033

Requérant : Rod Price

Date limite des commentaires : 2 juin 2023

Adresse du requérant : 103-195 place Menten,  
Nepean ON

Urbaniste : Evode Rwagasore

Courriel du requérant :  
rod@demarcoconstruction.ca

Quartier : 1

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-323-2146

Conseiller du quartier : Matthew Luloff

---

## Emplacement du site

265, boulevard Centrum

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation afin de permettre la construction de trois tours, soit deux immeubles résidentiels de 30 et 40 étages et un immeuble polyvalent de 35 étages.

## Détails de la proposition

La propriété visée se trouve au 265, boulevard Centrum, du côté nord du boulevard Centrum et au sud du croissant Brisebois. Couvrant une superficie d'environ 9 000 mètres carrés, elle présente des façades d'environ 80,6 mètres sur le boulevard Centrum et de 82 mètres sur le croissant Brisebois.

Voici le détail des terrains avoisinants :

**Nord** : On retrouve un terrain vacant au nord du croissant Brisebois et la route régionale 174 (RR 174) passe plus au nord. Le village de Chatelaine, un secteur résidentiel composé d'habitations de faible hauteur, de quelques commerces, d'écoles et de parcs municipaux, s'étend au nord de la RR 174.

**Est** : Le terrain contigu à la propriété à l'est est vacant. Le parc du Royal-22<sup>e</sup>-Régiment s'étend à l'est du croissant Brisebois. Plus à l'est de ce parc municipal, le long du boulevard Centrum, on retrouve des immeubles résidentiels de faible et moyenne hauteur.

**Sud** : Immédiatement au sud de la propriété visée, on retrouve le boulevard Centrum et, plus au sud, une variété de commerces, des restaurants et des aires de stationnement de surface.

**Ouest :** Le centre du service à la clientèle du centre-ville d'Orléans se trouve immédiatement à l'ouest de la propriété, et le Centre des arts Shenkman s'élève à l'ouest de cet immeuble, du côté nord du boulevard, tout comme des commerces ainsi que des utilisations communautaires et de services sociaux.

Le projet consiste à construire trois (3) tours, soit deux (2) tours résidentielles de 30 et 40 étages et une (1) tour polyvalente de 35 étages abritant des commerces de détail au niveau du sol, des bureaux dans le socle et des logements aux étages supérieurs. Il est prévu d'aménager au total 516 places de stationnement pour véhicules en sous-sol ainsi que 1 254 places de stationnement pour vélos sur l'emplacement. Chaque immeuble sera assorti d'aires d'agrément communes intérieures et de balcons privés pour chaque logement.

La modification du Plan officiel vise à créer une politique propre au secteur de la propriété visée, qui tiendrait compte de la surface construite minimale dans les zones protégées des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC) et de l'affectation de terrains grevés à la création de parcs, et qui comprendrait les autorisations relatives au Plan secondaire du couloir d'Orléans approuvé par le Conseil.

La modification du Règlement de zonage concernerait la désignation MC14[1520] S152 actuelle et créerait une nouvelle zone MC14 propre à l'emplacement autorisant l'aménagement proposé.

La réglementation du plan d'implantation est requise afin de configurer officiellement l'aménagement proposé, notamment en ce qui concerne l'aménagement paysager, les allées piétonnes, les retraits, la conception extérieure et d'autres détails de conception et éléments propres à l'emplacement.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

S.O.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du plan officiel et de modification du règlement de zonage sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 19 juillet 2023. 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 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**

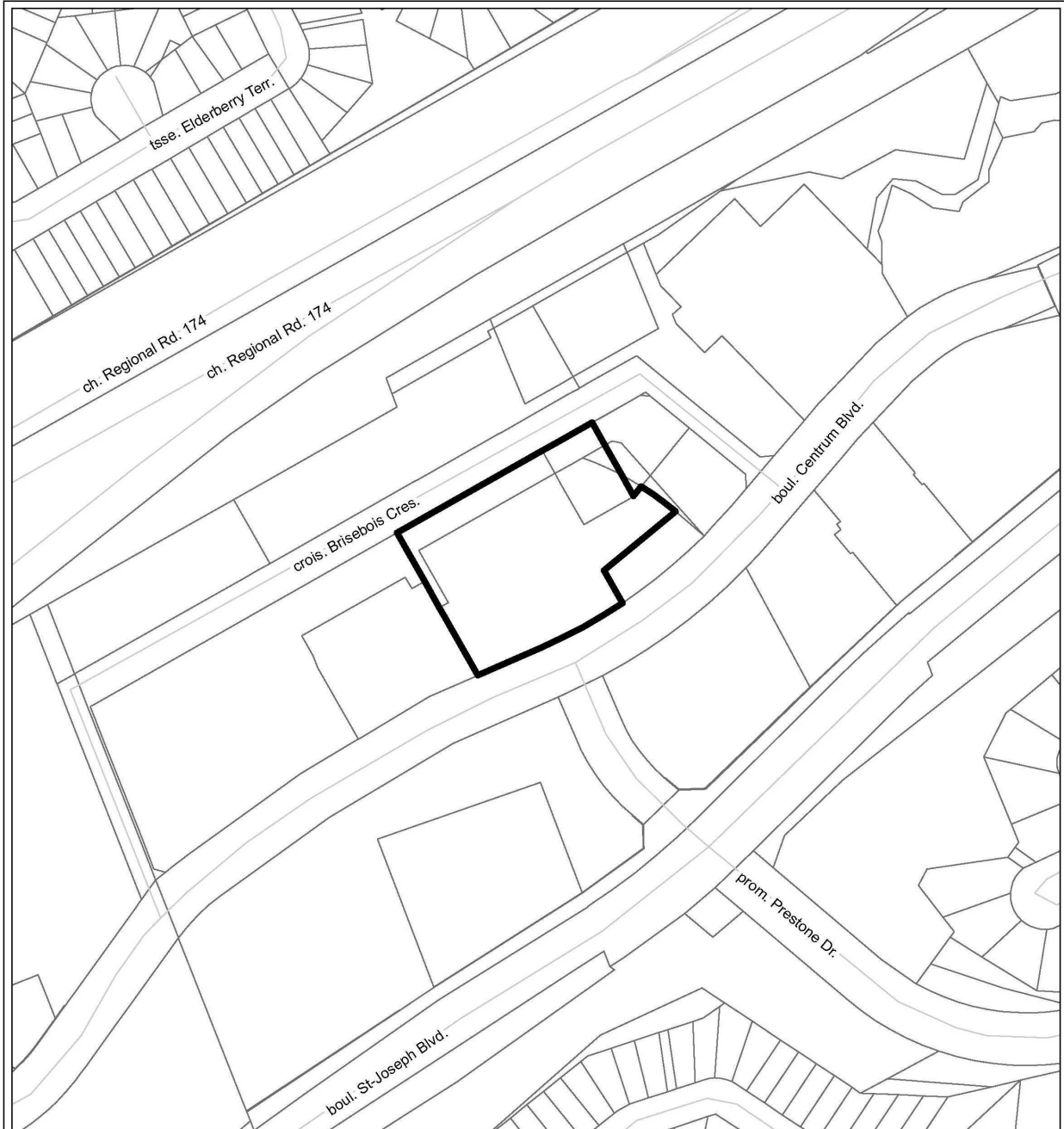
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

### **Restez informé et participez**

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 D01-01-23-0003, D02-02-23-0021, D07-12-23-0033 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
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**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-23-0021 D07-12-23-0033 D01-01-23-0003	23-0361-X	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <span><b>265 boulevard Centrum Boulevard</b></span> </div>	
I:\CO\2023\Zoning\Centrum_265			
<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 - 2023 / 05 / 01			

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



*Artist rendering – view toward the east along Centrum Boulevard*