

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

File Numbers: D07-12-25-0150 & D02-02-25-0084

Date: December 30, 2025

Applicant: Genessa Bates, Fotenn Consultants Inc.

Comments due date: January 13, 2026

Planner: Tracey Scaramozzino

Applicant E-mail: bates@fotenn.com

Ward: 22 - Riverside South-Findlay Creek

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 288

Ward Councillor: Steve Desroches

Owner: Riverside South Development Corp.

Site Location

400 Jessie Chenevert Walk.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control to construct a four-storey long-term care home containing 256 beds, communal amenity spaces and 94 surface parking spaces. The proposed development has a gross building area of 14,687 square metres.

Proposal Details

The subject site has frontage on three public streets, and is bound by Earl Armstrong Road to the north, Portico Way to the west, and Jessie Chenevert Walk to the south. The site has a total area of approximately 1.63 hectares.

Residential neighbourhoods are located to the north and west of the site. Lands to the south of the site are currently vacant and vegetated, but are planned for a district park, and the construction of Jessie Chenevert Walk is currently underway. Vacant, vegetated lands are located to the east of the site, with Limebank Station situated approximately 550 metres to the south-east.

The Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications seek to permit the development of a long-term care home. The property is currently zoned Mixed-Use Centre Zone, Subzone 19, Urban Exception 2952 (MC19[2952]). While the proposed use is permitted within the zone, certain zoning provisions cannot be met due to the irregular shape of the lot (three frontages), and due to facility requirements associated with long-term care operations, including standards established by the Ministry of Health.

Accordingly, relief is requested through the creation of a new site-specific exception, rezoning the property to Mixed-Use Centre Zone, Subzone 19, Urban Exception XXXX (MC19[XXXX]). The proposed exception would provide the following relief from the following provisions:

- Maximum front yard and corner side yard setback: 22.9 metres along Jessie Chenevert Walk and 16 metres along Portico Way.
- Front façade glazing: Less than 50%.
- Active entrance: Active entrance to be located on Portico Way instead of Earl Armstrong Road.
- Minimum drive aisle width: Minimum of 5.8 metres.
- Loading space aisle width: Minimum of 6 metres.
- Refuse collection screening: Earth bins are proposed to be located on the interior of the property, and are to be screened from the building with a 1.5 metre opaque wall and soft landscaping.

The proposed building footprint is rectangular and incorporates a landscaped internal courtyard. A large landscaped space with pedestrian pathways is located in the north-western portion of the site. Vehicular access is provided from Portico Way and Jessie Chenevert Walk. Surface parking areas are located along the south-western, southern and eastern portions of the site, with the loading area situated along the east of the site.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the **City's Planning and Housing Committee** targeted to be on March 11, 2026.

Appeal to the Ontario Land Tribunal (Zoning By-law Amendment)

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

- The applicant;
- A specified person^[i] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
- A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
- The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
- The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, 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 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. D07-12-25-0150 & D02-02-25-0084 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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**.
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.

Tracey Scaramozzino, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-325-6976
Tracey.Scaramozzino@ottawa.ca

For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Sommaire de la modification du Règlement de zonage et de la proposition du plan d'implantation

N° de dossier : D07-12-25-0150 & D02-02-25-0084

Requérant : Genessa Bates, Fotenn Consultants Inc.

Courriel du requérant : bates@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709 ext. 288

Propriétaire : Riverside South Development Corp.

Date : 30 décembre 2025

Date limite des commentaires : 13 janvier 2026

Urbaniste : Evode Rwagasore

Quartier : 22 - Riverside-Sud-Findlay Creek

Conseiller : Steve Desroches

Emplacement du site

400, cours Jessie-Chenevert

Proposition du requérant

Demandes de modification mineure du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de construire un foyer de soins de longue durée de 4 étages, d'une superficie brute de 14 687 m² et d'une capacité de 256 lits. Il comprendrait des aires d'agrément communes et 94 places de stationnement de surface.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, qui présente des façades sur trois rues publiques, est délimité par le chemin Earl Armstrong au nord, la voie Portico à l'ouest et le cours Jessie-Chenevert au sud. Il couvre une superficie totale d'environ 1,63 hectare.

Des secteurs résidentiels s'étendent au nord et à l'ouest. Les terrains situés au sud sont vacants et recouverts de végétation, mais sont destinés à l'aménagement d'un parc de district, et le cours Jessie-Chenevert est en construction. Des terrains vacants et végétalisés se trouvent à l'est de l'emplacement, et on peut apercevoir la station Limebank à environ 550 mètres au sud-est.

Les demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont pour objet de permettre la construction d'un foyer de soins de longue durée. Le terrain est actuellement désigné Zone de centres d'utilisations polyvalentes, sous-zone 19, exception urbaine 2952 (MC19[2952]). Bien que l'utilisation proposée soit autorisée par cette désignation, certaines dispositions de zonage ne peuvent pas être respectées en raison de la forme irrégulière du terrain

(trois façades) et des exigences associées à des soins de longue durée, notamment certaines normes établies par le ministère de la Santé.

Par conséquent, une dérogation est demandée par la création d'une nouvelle exception propre à l'emplacement. La désignation du terrain visé passerait donc à une Zone de centres d'utilisations polyvalentes, sous-zone 19, exception urbaine XXXX (MC19[XXXX]). L'exception proposée permettrait d'appliquer les dérogations suivantes :

- Retrait maximal de cour avant et de cour latérale d'angle : 22,9 mètres le long du cours Jessie-Chenevert et 16 mètres le long de la voie Portico;
- Vitrage de la façade avant : moins de 50 pour cent;
- Entrée active donnant sur la voie Portico plutôt que sur le chemin Earl Armstrong;
- Largeur d'allée d'au moins 5,8 mètres;
- Largeur d'allée menant à la place de chargement d'au moins 6 mètres;
- Écran dissimulant l'aire de collecte des ordures : il est proposé d'installer les conteneurs de type EarthBin à l'intérieur de la propriété et de les dissimuler de la vue depuis l'immeuble à l'aide d'un écran opaque haut de 1,5 mètre et d'éléments végétaux.

L'immeuble proposé aurait une empreinte au sol rectangulaire et ceinturerait une cour intérieure paysagée. Une vaste aire paysagée traversée par des sentiers piétonniers serait aménagée dans la partie nord-ouest de l'emplacement. Les véhicules accèderaient aux lieux depuis la voie Portico et le cours Jessie-Chenevert. Des aires de stationnement de surface seront créées dans les parties sud-ouest, sud et est de l'emplacement, et l'aire de chargement longerait la limite est de l'ensemble.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Le conseiller aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués. Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement lors de sa réunion prévue le 11 mars, 2026.

Appel au Tribunal foncier de l'Ontario

Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34 (19) de la Loi sur l'aménagement du territoire, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[i] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.

4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 le n° de dossier D07-12-25-0150 & D02-02-25-0084 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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**.
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 des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la Loi sur l'aéronautique (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les ressources en agrégats, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



