

## Official Plan Amendment Proposal Summary

Owner: 11034936 Canada Inc.

File N°: D01-01-23-0018

Applicant: Fotenn Consultants c/o Patricia Warren

Comments due date: February 19, 2024

Applicant Address: 300-396 Cooper Street, Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Shoma Murshid

Ward: Ward 1 - Orléans East-Cumberland

Applicant E-mail: warren@fotenn.com

Ward Councillor: Matthew Luloff

Applicant Phone Number: 613-730-5709 X 225

---

### Site Location

8600 Jeanne d'Arc Boulevard North

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application to align the proposal with Volume One of the Official Plan.

### Proposal Details

The subject property is located in Orleans on the south side of Jeanne d'Arc Boulevard North and is bound by Regional Road 174. The site has approximately 366 metres of frontage along Jeanne d'Arc Boulevard North and 329.7 metres along Regional Road 174 with a total lot area of approximately 1014,531 square metres (10.45 hectares).

The subject property is currently vacant, with the exception of a gravel pad that is currently occupied by an accessory structure. Three fire hydrants are located within the City's right-of-way in front of the subject property. There is a sidewalk on the south side of Jeanne d'Arc Boulevard North and a multi-use pathway on the north side of Jeanne d'Arc. This multi-use pathway extends from Hiawatha Park Road in the west to Tweddle Road in the east. There are also hydro lines and poles located on the north side of Jeanne d'Arc Boulevard. North of the multi-use pathway is a protected environmental area and the Ottawa River. This protected environmental area includes Petrie Island, including Petrie Island Beach, which is accessible via Tweddle Road.

Immediately east of the subject property is Collège La Cité – Campus Alphonse-Desjardins, a post-secondary institution. Further east of the subject property is Trim Road Public Works Yard on the north side and OC Transpo - Trim Park and Ride on the south side of Regional Road 174, both of which are City-owned. The future Trim O-Train Station will also be located east of the site, within Regional Road 174.

Immediately south of the subject property and Regional Road 174 is Taylor Creek Business Park. It consists of a variety of commercial, retail and recreational facilities, among other uses. Further south of the subject property, on the south side of St. Joseph Boulevard is a residential neighbourhood consisting primarily of single-detached dwellings, as well as municipal parks and schools. Immediately west of the subject property is a portion of open space that abuts Taylor Creek. Immediately west of Taylor Creek is Sandpiper Cove, a residential subdivision consisting of townhouse dwellings. Further west are more residential subdivisions.

The landowner intends to develop the subject lands with a largely residential subdivision consisting of low-rise (4-storeys), mid-rise (6 and 9 storeys) and high-rise (30 to 40 storeys) apartment buildings.

The proposed subdivision will also consist of a block for a public parkland dedication and a block for buffer lands surrounding Taylor Creek – both of which will not be subject to development. A block for a future connection is also proposed to provide an opportunity for a future road or pathway to integrate with the eastern property owned by Collège La Cité. This future connection block, on the east side of the site, will facilitate a shortcut to the Trim Road O-Train station.

The proposed development will be accessed from the existing road network, with two public access points from Jeanne d'Arc Boulevard North. The proposed U-shaped public road will provide sidewalks on both sides of the road, ensuring pedestrian connectivity throughout the site.

To facilitate the proposed development on the subject property, an Official Plan Amendment, a Draft Plan of Subdivision and a Zoning By-law Amendment applications are required in addition to future Site Plan Control applications for each development block.

A Draft Plan of Subdivision application will establish the lot and street layout, while a future Zoning By-law Amendment application will rezone the subject lands to zones which will permit the proposed uses and align this proposal with policies of the Official Plan Amendment and the *Orleans Corridor Secondary Plan*.

The applicant has submitted an Official Plan Amendment application to reduce the required lot coverage within a Protected Major Transit Station Area (PMTSA) to 25% from the required 70% and to establish the same height permissions of nine and forty storeys, as directed in the *Orleans Corridor Secondary Plan*. Minimum building height and lot coverage requirements within PMTSAs, except as specified by a Secondary Plan, are as follows:

- a) Within 300 metre radius or 400 metre walking distance, whichever is greatest, of an existing or planned rapid transit station, not less than 4 storeys with a minimum lot coverage of 70 percent; and
- b) Outside the area described by a) not less than 2 storeys with a minimum lot coverage of 70 percent.

The *Orleans Corridor Secondary Plan* was approved by City Council on February 23, 2023 and was subsequently appealed. The subject property is subject to an ongoing appeal. The applicant's intent with this site-specific Official Plan Amendment application is to capture site-specific height permissions and coverage requirements for the subject property as the parent Official Plan does not provide specific direction and the policies of the *Orleans Corridor Secondary Plan* is under appeal.

Schedule C1 of the Official Plan identifies PMTSA locations and boundaries within the City of Ottawa and the minimum area-wide density requirement for people and jobs per gross hectare is 160 for the PMTSA, which subsequently is to be implemented through the Zoning By-law, as an effort to increase the future

density of development around transit. Individual development applications may be required to meet these minimum densities on a site-by-site basis in order to ensure high density residential and employment land uses are directed towards land in proximity to O-Train stations.

PMTSAs are a policy tool that allows municipalities to designate areas around major transit stations that are subject to minimum density requirements and requirements for affordable housing (also known as Inclusionary Zoning). Through the implementation of the Official Plan, inclusionary zoning will be implemented in the Secondary Plan area.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is March 27, 2024.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. **D01-01-23-0018** 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](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.



**Jerrica Gilbert**, 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. 16972  
[Jerrica.Gilbert@ottawa.ca](mailto:Jerrica.Gilbert@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Plan officiel

Propriétaire : 11034936 Canada Inc.

N° de dossier : D01-01-23-0018

Requérant : Fotenn Consultants, att. : Patricia Warren

Date limite des commentaires : le 19 février 2024

Adresse du requérant : 300-396, rue Cooper, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Shoma Murshid

Courriel du requérant : warren@fotenn.com

Quartier : 1 – Orléans Est-Cumberland

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 225

Conseiller du quartier : Matthew Luloff

---

### Emplacement

8600, boulevard Jeanne-d'Arc Nord

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel qui permettrait de faire correspondre la proposition aux dispositions du Volume 1 du Plan officiel.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds visé, situé du côté sud du boulevard Jeanne-d'Arc Nord à Orléans, est délimité par la route régionale 174. Il présente des façades d'environ 366 mètres sur le boulevard Jeanne-d'Arc Nord et de 329,7 mètres sur la route régionale 174, pour une superficie totale d'environ 104 531 mètres carrés (10,45 hectares).

Le bien-fonds est actuellement vacant, à l'exception d'une aire de gravier occupée par une structure accessoire. Trois bornes-fontaines se trouvent dans l'emprise de la Ville, face au terrain. Un trottoir longe le côté sud du boulevard Jeanne-d'Arc Nord et un sentier polyvalent lui fait face, du côté nord du boulevard Jeanne-d'Arc. Ce sentier polyvalent relie le chemin Hiawatha à l'ouest au chemin Tweddle à l'est. Des lignes et des poteaux de transport de l'électricité longent également le côté nord du boulevard Jeanne-d'Arc. Au nord du sentier polyvalent, on retrouve une zone environnementale protégée et la rivière des Outaouais. Cette zone environnementale protégée comprend l'île Petrie, y compris la plage de l'île Petrie, accessible par le chemin Tweddle.

Le Collège La Cité – Campus Alphonse-Desjardins, un établissement d'enseignement postsecondaire, se trouve immédiatement à l'est du bien-fonds visé. Plus à l'est, on retrouve la cour de remisage de la voirie du chemin Trim du côté nord et le parc relais Trim d'OC Transpo du côté sud de la route régionale 174, deux installations appartenant à la Ville. La future station Trim de l'O-Train sera également située à l'est de cet emplacement, le long de la route régionale 174.

Le parc d'affaires Taylor Creek s'étend juste au sud du bien-fonds visé et de la route régionale 174. On y retrouve, entre autres utilisations, une variété d'installations commerciales, de vente au détail et de loisirs. Plus au sud, du côté sud du boulevard Saint-Joseph, on peut apercevoir un secteur résidentiel constitué essentiellement d'habitations isolées ainsi que des parcs municipaux et des écoles. Une partie de l'espace vert qui longe le ruisseau Taylor s'étend immédiatement à l'ouest. Juste à l'ouest du ruisseau Taylor se trouve Sandpiper Cove, un lotissement résidentiel constitué d'habitations en rangée. Plus à l'ouest, on retrouve d'autres lotissements résidentiels.

Le propriétaire souhaite aménager sur le bien-fonds visé un lotissement résidentiel constitué d'immeubles résidentiels de faible (quatre étages), moyenne (six et neuf étages) et grande hauteur (30 à 40 étages).

Ce lotissement comprendra également un îlot destiné à la création d'un parc et un autre îlot servant de zone tampon ceinturant le ruisseau Taylor – deux îlots qui ne feront pas l'objet d'un aménagement. Un îlot serait par ailleurs créé pour servir de lien, sous la forme d'une voie publique ou d'un sentier, permettant d'intégrer le bien-fonds situé à l'est et appartenant au Collège La Cité. Ce lien éventuel, aménagé du côté est de l'emplacement, servira de raccourci pour atteindre la station de l'O-Train du chemin Trim.

L'aménagement proposé sera accessible par le réseau routier existant, grâce à deux entrées publiques donnant sur le boulevard Jeanne-d'Arc Nord. La voie publique proposée en forme de « U » sera longée par des trottoirs des deux côtés, qui permettront aux piétons de se déplacer sur tout l'emplacement.

Afin de permettre l'aménagement de cette propriété, des demandes de modification du Plan officiel, de plan de lotissement provisoire et de modification du Règlement de zonage doivent être présentées, en plus des demandes de réglementation du plan d'implantation requises pour chaque îlot à aménager. Une demande de plan de lotissement provisoire permettra de déterminer la configuration des lots et le tracé des rues, tandis qu'une éventuelle demande de modification du Règlement de zonage aura pour objet d'attribuer au bien-fonds visé une désignation autorisant les utilisations proposées et de faire correspondre ce projet aux politiques du Plan officiel et du Plan secondaire du couloir d'Orléans.

Le requérant a soumis une demande de modification du Plan officiel en vue de réduire la surface construite minimale dans les zones protégées des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC), qui passerait des 70 pour cent requis à 25 pour cent, et d'autoriser les mêmes hauteurs maximales de neuf et quarante étages que celles prévues dans le Plan secondaire du couloir d'Orléans. Les hauteurs de bâtiment et les surfaces construites minimales prévues dans les ZPGSTC, sauf exception prévue par un plan secondaire, sont les suivantes :

- a) dans un rayon de 300 mètres ou de 400 mètres à pied, selon la distance la plus élevée, à partir d'une station existante ou planifiée de transport en commun rapide : au moins quatre étages et surface construite minimale de 70 pour cent; et
- b) hors de la zone décrite en a) : au moins deux étages et surface construite minimale de 70 pour cent.

Le Plan secondaire du couloir d'Orléans a été approuvé par le Conseil municipal le 23 février 2023 et a fait l'objet d'un appel. Le bien-fonds visé fait toujours l'objet d'un appel. Avec cette demande de modification du Plan officiel propre à l'emplacement, le requérant souhaite obtenir pour son bien-fonds des autorisations de hauteur propres à l'emplacement et des exigences de surface construite, puisque le

Plan officiel ne fournit aucune orientation spécifique et que les politiques du Plan secondaire du couloir d'Orléans ont été portées en appel.

L'annexe C1 du Plan officiel fait état de la localisation des ZPGSTC et de leur périmètre sur le territoire de la Ville d'Ottawa, et fixe à 160 par hectare brut la densité minimale de population et d'emplois pour les ZPGSTC qu'il faut mettre en œuvre dans le cadre du Règlement de zonage afin d'accroître la densité éventuelle des aménagements dans les environs des installations de transport en commun. Il est possible qu'il faille déposer différentes demandes d'aménagement pour respecter ces densités minimales sur chaque emplacement afin de s'assurer que les zones résidentielles et les pôles d'emploi de grande densité sont aménagés sur les terrains voisins des stations de l'O-Train.

La ZPGSTC est un outil de décision qui permet aux municipalités de désigner les zones des environs des grandes stations de transport en commun soumises à des exigences minimums de densité et à des besoins en logements abordables (ce qu'on appelle aussi le zonage d'inclusion). Le zonage d'inclusion sera mis en œuvre dans ce secteur du plan secondaire dans le cadre de la réalisation du Plan officiel.

## **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 la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 27 mars 2024.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 le n° de dossier **D01-01-23-0018** 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](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.

**Shoma Murshid**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique

Ville d'Ottawa

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

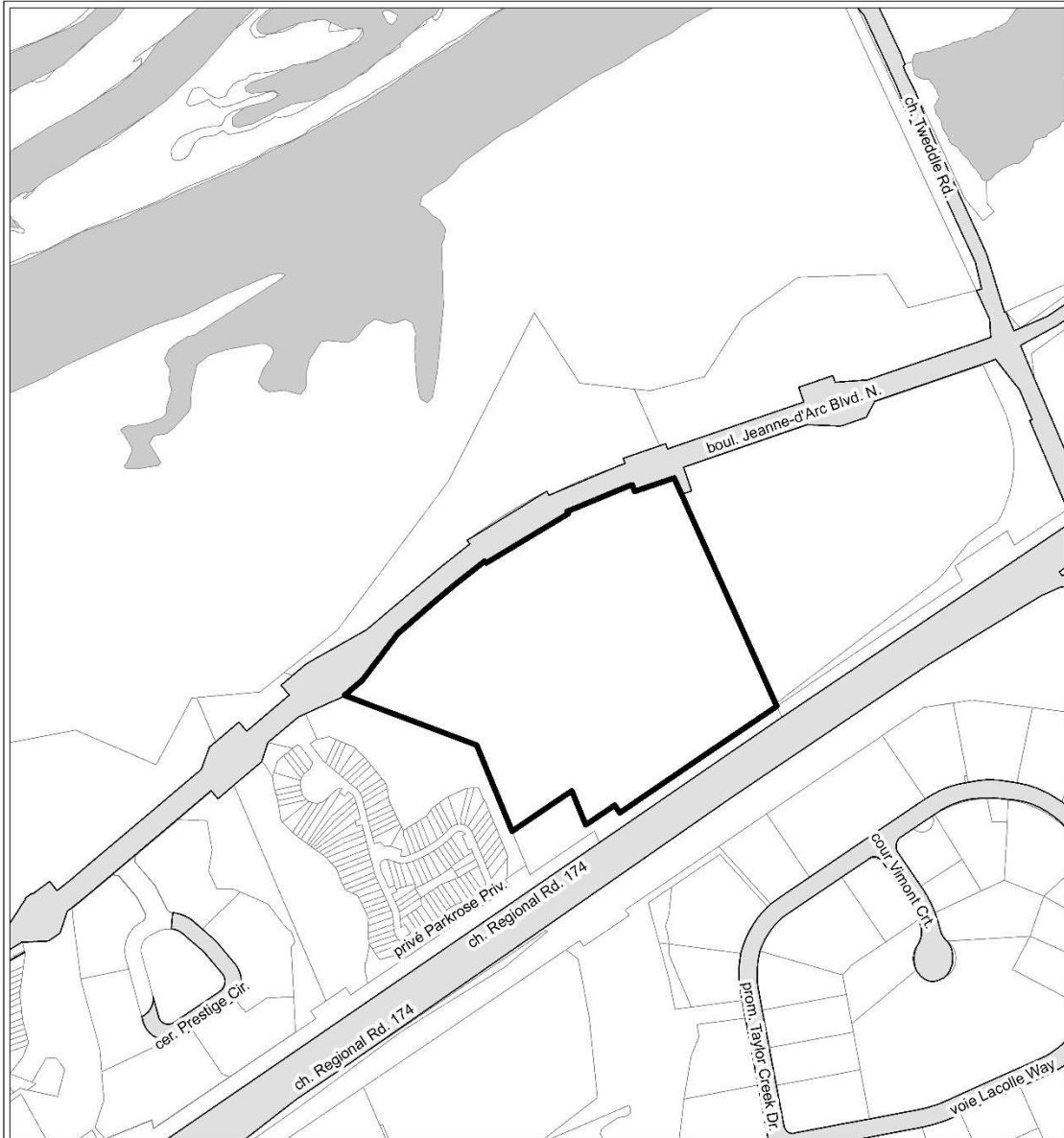
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 15430

[Shoma.Murshid@ottawa.ca](mailto:Shoma.Murshid@ottawa.ca)



# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D01-01-23-0018	24-0065-A	<b>8600 Boulevard Jeanne d'Arc Boulevard</b>	
I:\CO\2023\OPA\Jeanne d'Arc\8600			
<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 Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 01 / 16			