

## Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: 11034936 Canada Inc.

File N°: D07-16-23-0021

Applicant: Fotenn Planning + Design c/o  
Patricia Warren

Comments due date: April 15, 2024

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

Development Review Planner: Jerrica Gilbert

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 a Plan of Subdivision application to develop a mixed-use residential subdivision consisting of low-rise (4 storeys), mid-rise (6 and 9 storeys) and high-rise (30 to 40 storeys) apartment buildings. The applicant is proposing five development blocks and two blocks for parkland and open space.

### Proposal Details

The subject property is located in Orléans and is bounded to the north by Jeanne d'Arc Boulevard North and to the south by Regional Road 174. The site has approximately 366 metres of frontage along Jeanne d'Arc and 329.7 metres of frontage along Regional Road 174, with a total lot area of approximately 104,531 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. 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. North of the multi-use pathway are the Ottawa River and a protected environmental area. This protected environmental area includes Petrie Island and Petrie Island Beach, both accessible via Tweddle Road. Hydro poles and lines are along the north side of Jeanne d'Arc Boulevard.

Immediately east of the subject property is Collège La Cité – Campus Alphonse-Desjardins, a post-secondary institution. Further east of the subject property are Trim Road Public Works Yard and OC Transpo's Trim Park and Ride, on the north and south side of Regional Road 174, respectively. Both sites are City-owned. The future Trim O-Train Station is under construction southeast of Trim Road and Regional Road 174.

Immediately south of the subject property across Regional Road 174 is Taylor Creek Business Park. It consists of a variety of light industrial, commercial, and recreational 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, 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. A total of 3,178 residential units are proposed across 11 buildings, some of which will also contain commercial uses.

The proposed subdivision will also consist of a block for public parkland dedication and a block for buffer lands surrounding Taylor Creek, neither of which will be subject to development. A block for a future road or pedestrian connection to the Trim Road O-Train Station will integrate with the eastern portion of the Collège La Cité lands.

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

To facilitate the proposed development, a concurrent Official Plan Amendment application (D01-01-23-0018) has been submitted and was circulated on January 23, 2024. The application requests a reduction in the required lot coverage within a Protected Major Transit Station Area (PMTSA) from the required 70% to 25%, and to establish height permissions of between nine and 40 storeys. The application is currently on hold while the applicant addresses comments from review of the first submission.

A subsequent Zoning By-law Amendment application will be required in addition to Site Plan Control Approval applications for each development block.

## **Related Planning Applications**

- Official Plan Amendment – D01-01-23-0018

## **Roadway Modifications**

Three new intersections are proposed with Jeanne d'Arc Boulevard North. Two of the intersections will be with a new public road and one intersection will be with a private street.

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Real Estate and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is July 8, 2024.

## **Submission Requirements**

If a person or public body would otherwise have the ability to appeal the decision of the City of Ottawa but does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority

gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, the person or public body is not entitled to appeal the decision to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, 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. D07-16-23-0021 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.

**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)

## Plan de lotissement Sommaire de la proposition

Propriétaire : 11034936 Canada Inc.

N° de dossier : D07-16-23-0021

Requérant : Fotenn Planning + Design c/o  
Patricia Warren

Date limite des commentaires : 15 avril 2024

Adresse du requérant : 300-396 Rue Cooper  
Street, Ottawa, ON K2P 2H7

Urbaniste : Jerrica Gilbert

Quartier : 1 - Orléans East-Cumberland

Courriel du requérant : warren@fotenn.com

Conseiller du quartier : Matthew Luloff

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

---

### Emplacement du site

8600, boulevard Jeanne-d'Arc Nord.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande d'approbation de plan de lotissement ayant pour objet de permettre la création d'un lotissement résidentiel et polyvalent, constitué d'immeubles résidentiels de faible hauteur (quatre étages), de hauteur moyenne (six et neuf étages) et de grande hauteur (30 à 40 étages). Le requérant souhaite aménager cinq îlots résidentiels, et deux îlots seraient destinés à accueillir un parc et un espace ouvert.

### Détails de la proposition

Située à Orléans, la propriété visée est délimitée au nord par le boulevard Jeanne-d'Arc Nord et au sud par la route régionale 174. Présentant des façades d'environ 366 mètres sur le boulevard Jeanne-d'Arc Nord et de 329,7 mètres sur la route régionale 174, elle couvre une superficie totale d'environ 104 531 mètres carrés (10,45 hectares).

La propriété est actuellement vacante, à l'exception d'une structure accessoire construite sur une aire en gravier. Un trottoir longe le côté sud du boulevard Jeanne-d'Arc Nord et un sentier polyvalent longe cette même voie du côté nord. Ce sentier polyvalent relie le chemin Hiawatha Park à l'ouest au chemin Tweddle à l'est. Au nord de ce sentier, on retrouve la rivière des Outaouais et une zone d'environnement protégé qui englobe l'île Petrie et la plage de l'île Petrie, toutes deux accessibles par le chemin Tweddle. Des poteaux électriques et des lignes de transport d'électricité longent le côté nord du boulevard Jeanne-d'Arc Nord.

Immédiatement à l'est de la propriété, on peut apercevoir le Campus Alphonse-Desjardins du Collège La Cité, un établissement d'enseignement postsecondaire. Plus à l'est, on retrouve la cour de remisage de la voirie du chemin Trim et le parc relais du chemin Trim, exploité par OC Transpo, des côtés nord et sud de la route régionale 174, respectivement. Ces deux emplacements appartiennent

à la Ville. La future station Trim de l'O-Train est en construction au sud-est du chemin Trim et de la route régionale 174.

Le parc d'affaires Taylor Creek se trouve juste au sud de la propriété, de l'autre côté de la route régionale 174. Il est occupé par diverses utilisations d'industrie légère, commerciales et récréatives. Plus au sud de la propriété visée, du côté sud du boulevard Saint-Joseph, on retrouve un secteur résidentiel constitué essentiellement d'habitations isolées, de parcs municipaux et d'écoles. Une partie de l'espace ouvert contiguë au ruisseau s'étend immédiatement à l'ouest. Le lotissement résidentiel Sandpiper Cove, constitué d'habitations en rangée, s'étend juste à l'ouest du ruisseau Taylor. On aperçoit d'autres lotissements résidentiels plus à l'ouest.

Le propriétaire souhaite réaliser sur le terrain visé un lotissement essentiellement résidentiel constitué d'immeubles résidentiels de faible hauteur (quatre étages), de hauteur moyenne (six et neuf étages) et de grande hauteur (30 à 40 étages). Au total, 3 178 logements seraient créés dans 11 immeubles, dont certains abriteraient également des commerces.

Le lotissement proposé comprendra en outre un îlot destiné à la création d'un parc et un îlots qu'occuperont des zones tampons paysagées ceinturant le ruisseau Taylor, qui ne feront ni l'un ni l'autre l'objet d'un aménagement. Un îlot traversé par une rue ou un lien piétonnier menant à la station Trim de l'O-Train sera intégré à la partie est des terrains du Collège La Cité.

L'aménagement sera accessible grâce au réseau routier existant, par une voie publique en forme de « U » desservant l'emplacement et dont les deux points d'accès pour les automobiles donneront sur le boulevard Jeanne-d'Arc Nord. Des trottoirs longeant les deux côtés de la rue permettront d'assurer la circulation des piétons sur l'emplacement.

Pour permettre l'aménagement proposé, une demande connexe de modification du Plan officiel (D01-01-23-0018) a été soumise et diffusée le 23 janvier 2024. Le requérant demande une réduction de 70 à 25 pour cent de la surface construite requise dans une Zone protégée des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC) et des autorisations de hauteur variant de neuf à 40 étages. Cette demande est actuellement suspendue, le temps de permettre au requérant de donner suite aux commentaires de l'examen de la première demande.

Une modification du Règlement de zonage sera par ailleurs nécessaire, en plus des demandes d'approbation du plan d'implantation pour chaque îlot à aménager.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O. ou dresser la liste de toutes les demandes connexes (y compris le numéro de dossier).

## **Modifications aux chaussées**

Trois nouvelles intersections sont proposées à l'angle du boulevard Jeanne-d'Arc Nord. Deux de ces intersections seraient à l'angle d'une nouvelle voie publique et la troisième serait à l'angle d'une rue privée.

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

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de

la planification, des biens immobiliers et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 8 juillet 2024

## Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public est en mesure d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa, mais ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique, le cas échéant, ni d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision 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, le cas échéant, ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie 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

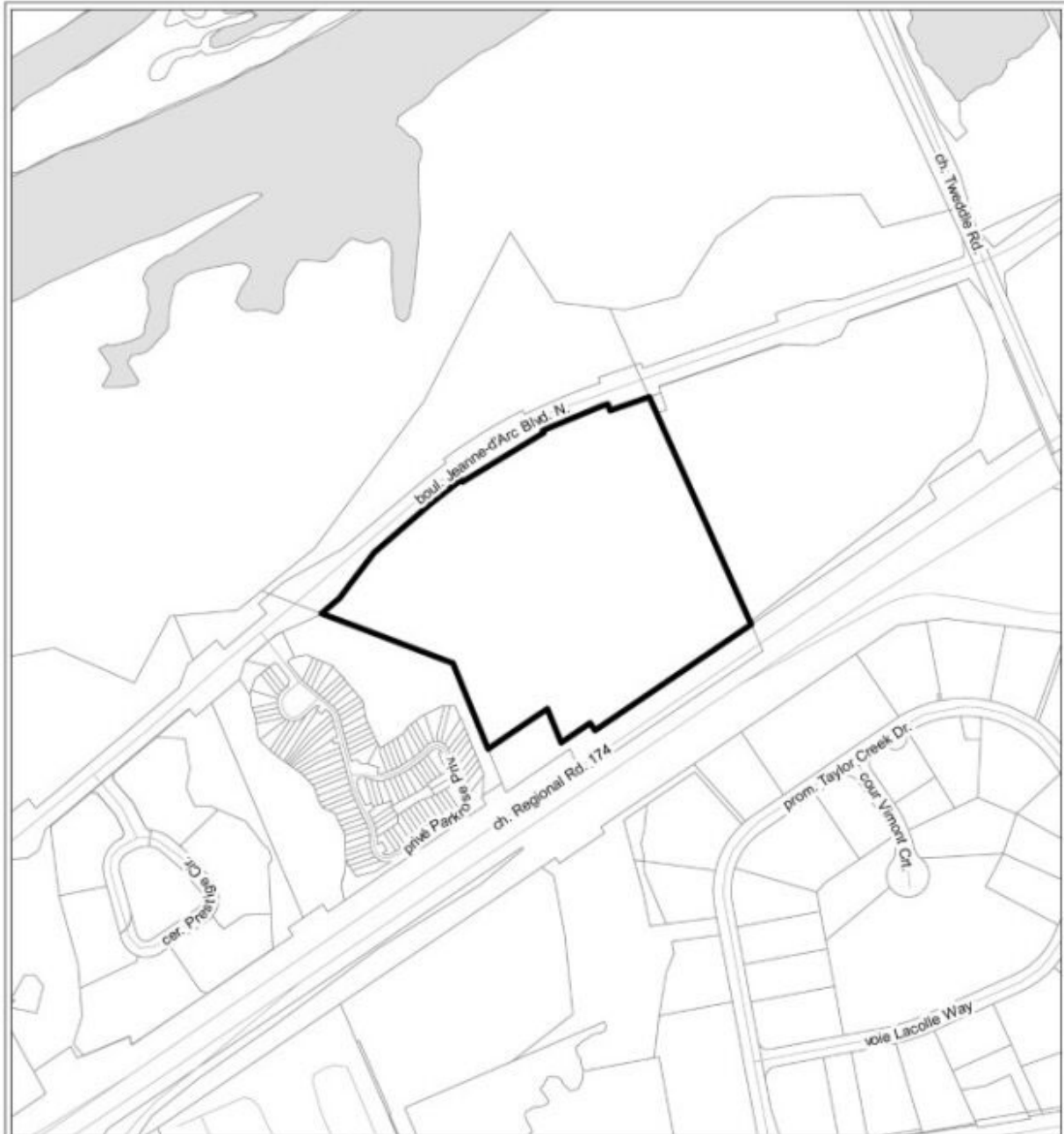
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## 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 D07-16-23-0021 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



|  |           |  |   |
|--|-----------|--|---|
|  |           | <b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b><br><b>PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT</b> |   |
| D07-16-23-0021   | 24-0069-L |  | <b>8600 boul. Jeanne-d'Arc Blvd. N.</b> |
| I:\CO\2023\Subdivision\Jeanne_dArc_8600  |           |  |   |
| <small>©Partial data is owned by Terence 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 Terence Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'AMÉNAGEMENT.</small> |           |  |   |
| <b>REVISION / RÉVISION - 2024 / 01 / 17</b>  |           |  |   |