

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Orleans Heights Developments

File N°: D02-02-17-0093

Applicant: Julie Carrara, Fotenn Consultants Inc.

Date Submitted: October 12, 2017

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa,
ON K2P 0Z8

Comments due date: December 13, 2017

Applicant E-mail: carrara@fotenn.com

Development Review Planner: Steve Belan

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 240

Ward: 1 – Orléans

Ward Councillor: Bob Monette

Site Location

3030 St. Joseph Boulevard

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to permit a new 12-storey apartment building with an additional level of ground floor commercial use.

Proposal Details

The 2,664 m² site, within the Orléans community, is located in the south-west corner of the intersection of St. Joseph Boulevard and Duford Drive.

The property is located at the eastern terminus of the St. Joseph commercial corridor with Place d'Orléans, a large regional shopping centre and several stand-alone buildings located directly to the north. Approximately 500 metres to the northwest is the Transitway Bus Rapid Transit Station. There is local green space to the south and east of the property along the escarpment that runs east and west from the site. To the south of the site, on top of the escarpment, is the Queenswood Heights Neighbourhood, which is comprised of detached homes that were constructed in the 1960's and 1970's. Several parks and schools are located in this neighbourhood.

The site is currently zoned "Arterial Mainstreet Subzone 3 (AM3)" in Zoning By-law 2008-250. The AM zone allows for a wide range of residential and non-residential uses. The exception removes the automobile dealerships, automobile rental establishments, car wash, and gas bars as permitted uses.

The proposal is requesting to amend the zoning standards to increase the building height from 25 m to 35 m (from average grade), increase in the Maximum Floor Space Index from 3.5 to 4.5 and increase the maximum front yard and corner yard setbacks from 4 m to 4.85 m. The amendment would permit the construction of a

13-storey mixed-use building with ground floor commercial use and 144 residential units on the upper floors. Parking would be located below grade with access from St. Joseph Boulevard.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is January 18th, 2018.

Submission Requirements

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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-17-0093 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. Should you have questions, please contact me. My contact information is below.

Steve Belan, 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. 27591
Fax: 613-560-6006
Steve.Belan@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Orleans Heights Developments

N° de dossier : D02-02-17-0093

Requérant : Julie Carrara, Fotenn Consultants Inc.

Date de soumission : le 12 octobre 2017

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa (Ontario) K2P 0Z8

Date limite des commentaires : 13 décembre 2017

Courriel du requérant : carrara@fotenn.com

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Steve Belan

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 240

Quartier 1 – Orléans

Conseiller du quartier : Bob Monette

Emplacement du site

3030, boulevard St-Joseph

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à permettre l'aménagement d'un nouvel immeuble d'habitation de 12 étages avec un étage supplémentaire à usage commercial au rez-de-chaussée.

Détails de la proposition

La propriété d'une superficie de 2 664 m² est située dans la communauté d'Orléans, à l'angle sud-ouest de l'intersection du boulevard St-Joseph et de la promenade Duford.

La propriété est située à l'extrémité est du couloir commercial du boulevard St-Joseph, près de Place d'Orléans, un grand centre commercial régional, et de plusieurs bâtiments commerciaux isolés situés directement au nord. À environ 500 mètres au nord-ouest se trouve la station du transport en commun rapide par autobus du Transitway. Il y a un espace vert local au sud et à l'est de la propriété, le long de l'escarpement qui longe la propriété d'est en ouest. Au sud de la propriété, en haut de l'escarpement, se trouve le voisinage de Queenswood Heights, composé de maisons isolées ayant été construites dans les années 1960 et 1970. Plusieurs parcs et écoles se trouvent également dans ce voisinage.

La propriété est située dans une « Zone d'artère principale, sous-zone 3 » (AM3) dans le Règlement de zonage 2008-250. La Zone AM permet une grande variété d'utilisations résidentielles et non résidentielles, à l'exception d'un concessionnaire d'automobiles, d'un commerce de location de voitures, d'un lave-auto et d'un poste d'essence.

La demande de proposition vise à modifier les normes de zonage afin d'augmenter la hauteur de bâtiment permise de 25 m à 35 m (au-dessus du niveau moyen), d'augmenter le rapport plancher-sol maximal de 3,5 à 4,5 et d'augmenter les retraits maximaux de cour avant et d'angle de 4 m à 4,85 m. Ces modifications

permettraient l'aménagement d'un bâtiment polyvalent de 13 étages, doté d'une utilisation commerciale au rez-de-chaussée et de 144 logements résidentiels aux étages supérieurs. Un garage de stationnement serait aménagé au sous-sol et accessible par le boulevard St-Joseph.

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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au 18 janvier 2018.

Exigences de soumission

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observation orale lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observation écrite à la Ville d'Ottawa avant que le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

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 télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D02-02-17-0093 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 avez des questions, veuillez communiquer avec moi, Steve Belan, urbaniste responsable des projets d'aménagement.

Steve Belan

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

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

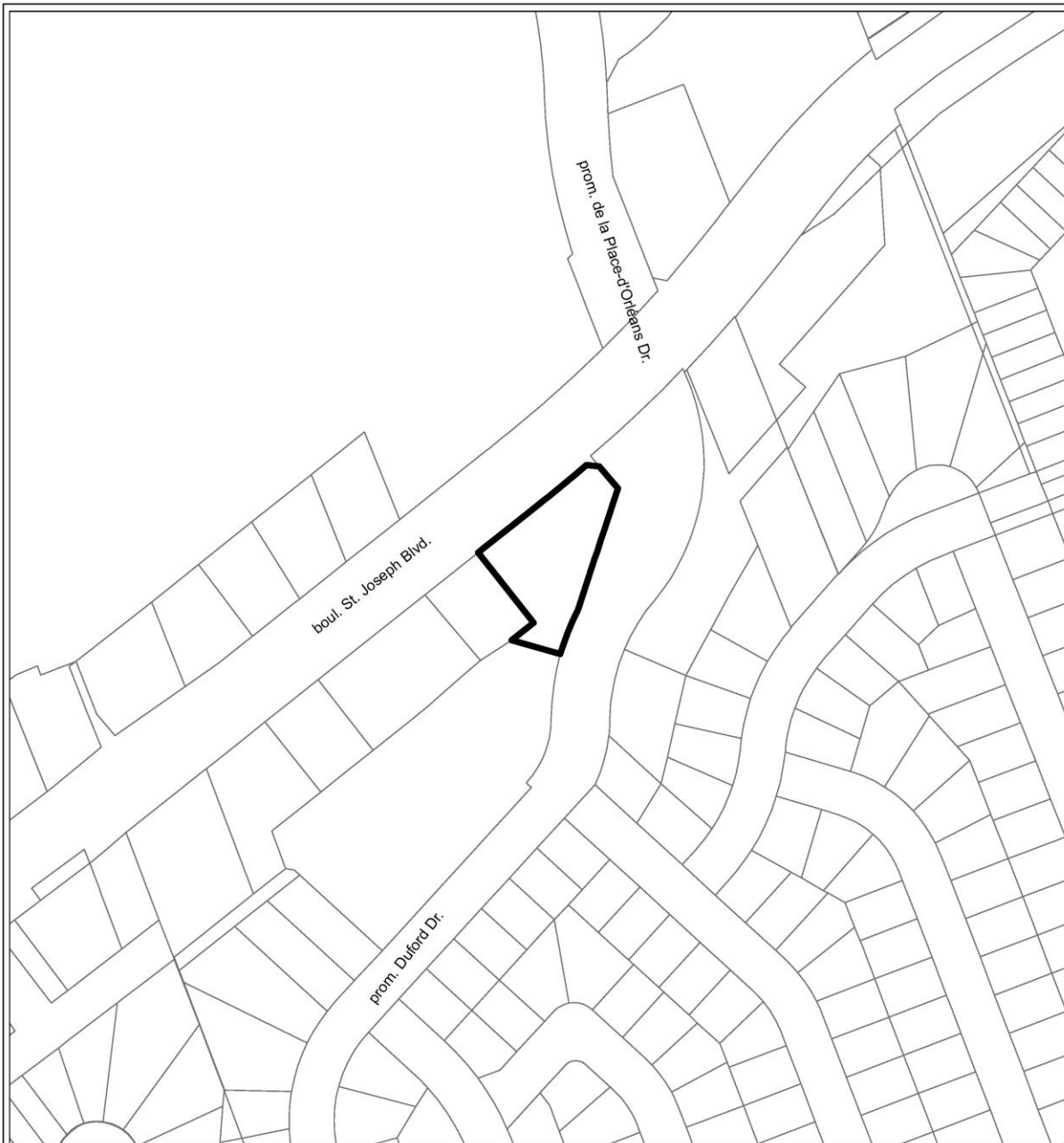
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Téléphone : 613-580-2424, poste 27 591

Télécopieur : 613-560-6006

Steve.Belan@ottawa.ca

Location Map/Plan de localisation



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
D02-02-17-0093	17-1436-Y	3030 boul. St. Joseph Boulevard
I:\CO\2017\Zoning\StJoseph3030		
<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 Enterprises 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 - 2017 / 10 / 20		NOT TO SCALE