

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 6382924 Canada Inc. c/o Brigil

File N°: D02-02-18-0089 & D07-12-18-0143, respectively

Applicant: Paquette Planning Associates Ltd.

Date Submitted: September 24, 2018

Applicant Address: 56 Hutchison Ave.

Comments due date: November 23, 2018

Applicant E-mail: paquetteplanning@sympatico.ca

Development Review Planner: Shoma Murshid

Applicant Phone Number: 613-722-7217

Ward: Ward 1 - Orléans

Ward Councillor: Bob Monette

Site Location

8900 Jeanne d'Arc Boulevard North

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received concurrent Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit the phased construction of four high-rise residential buildings onsite.

A Road Modification Agreement will be required.

Proposal Details

The site is located between the Ottawa River and Regional Road 174, east of Trim Road. Tower 1, located at 100 Inlet Private, currently exists, at 15 storeys in height and with eighty-nine residential condominium units. Tower 2 is currently under construction, and is being built one-storey higher than Tower 1 and with 145 residential units. Tower 1 and 2 are located between the subject lands.

The subject lands consist of two parcels, a northern parcel containing Tower 3 and Tower 4, and a southern parcel containing Tower 5a and 5b. The northern parcel, which is 11,770 sq. metres in area, is undeveloped but contains construction equipment and material related to the construction of Phase 2. The southern parcel, 11,668sq. metres in area, is also undeveloped but presently used as a temporary construction access and parking lot for the construction of Phase 2. North of the subject lands rests a densely vegetated buffer from the Ottawa River, zoned as Environmental Protection (EP). Similarly, Regional Road 174 followed by an Environmental Protection (EP) zone is situated to the east. The lands to the south and west are currently undeveloped and sparsely vegetated.

A Site Plan Control application has been submitted in order to construct four residential towers on two parcels, also known as the subject lands, and as shown on the attached location map. On the northern parcel, the proposal intends to construct Tower 3 and Tower 4 of Petrie's Landing I, at heights of 22 floors and 18 floors, respectively.

The southern parcel is to contain Tower 5a and 5b of Petrie's Landing I, at heights of 32 and 22 floors, respectively.

A Zoning By-law Amendment application has been submitted to permit an increased maximum height for Tower 3 from the permitted 109.4m above sea-level (A.S.L.) to 127.9m A.S.L. and for Tower 4 from the permitted 109.4m A.S.L. to 113.1m A.S.L.. A maximum height increase has also been requested for Tower 5a and 5b from the permitted 101m to 158m and 127.9m, respectively. The Zoning By-law Amendment application also seeks permission to allow various commercial uses be permitted on the ground floor of Towers 5a and 5b, in order to provide a mixed use building on the site, and a reduction in minimum parking requirements for Towers 5a and 5b.

Tower 3 is proposed to contain 201 residential units and will provide 284 associated parking spaces throughout 3 floors of underground parking, as well as parking at-grade. Various pathways surrounding the residential, apartment-style building offer pedestrian connections to the adjacent Tower 2 and future Tower 4. Access to its underground parking is shared with Tower 4. Underground parking access points between Tower 2 to Tower 4 are also proposed. Both towers will gain vehicle access to Jeanne D'Arc Boulevard North through an extension of existing Inlet Private serving Tower 1 and 2. Tower 4 contains 137 residential units and 196 associated parking spaces throughout 3 floors of underground parking. Hard and soft landscaping surrounding Tower 4 provides green space for residents.

Tower 5a contains 286 residential units and will provide 273 associated parking spaces in an underground parking floor plan. Tower 5b contains 182 residential units and will provide 133 associated parking spaces also in the same underground parking floor plan. The ground floor of Phase 5 is intended to contain 1308 sq. metres of commercial space which will have associated parking at-grade on Inlet Private. A private lane on Inlet Private will give access to the underground parking shared between Tower 5a and 5b, as well as to an at-grade parking lot. Tower 5 is also proposed to have a drop-off turning circle directly accessible from the end of Jeanne d'Arc Boulevard North, just slightly west of the start of Inlet Private.

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City's Planning Committee, is the first Planning Committee held in January of 2019.

The "On Time Decision Date", the target date upon which a decision on the Site Plan Control application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is 25 December 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 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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 plan of subdivision, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. If you wish to be notified of the decision of on the proposed plan of subdivision, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Shoma Murshid, 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. 15430
Fax: 613-580-2576
Shoma.Murshid@ottawa.ca

Sommaire des propositions de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 6382924 Canada Inc. c/o Brigil

Requérant : Paquette Planning Associates Ltd.

Adresse du requérant : 56, avenue Hutchison

Courriel du requérant :
paquetteplanning@sympatico.ca

N° de tél. du requérant : 613-722-7217

N^{os} de dossier : D02-02-18-0089 et D07-12-18-0143, respectivement

Date de soumission : 24 septembre 2018

Date limite de commentaires : 23 novembre 2018

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Shoma Murshid

Quartier : 1 - Orléans

Conseiller du quartier : Bob Monette

Emplacement

8900, boulevard Jeanne d'Arc Nord

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des propositions concomitantes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de l'aménagement de quatre tours résidentielles bâties par phases sur l'emplacement.

Un accord sur la modification de la chaussée sera requis.

Détails de la proposition

L'emplacement est situé entre la rivière des Outaouais et la route régionale 174, à l'est du chemin Trim. La tour 1, située au 100, rue privée Inlet, compte 15 étages et abrite 89 unités résidentielles en copropriété. La tour 2 est actuellement en voie de construction. Elle aura un étage de plus que la tour 1 et comptera 145 unités résidentielles. Les tours 1 et 2 sont situées entre les terrains visés.

L'emplacement en question se compose de deux parcelles, une parcelle nord contenant la tour 3 et la tour 4, et une parcelle sud contenant les tours 5a et 5b. La parcelle nord, d'une superficie de 11 770 mètres carrés, n'est pas aménagée, mais sert à l'entreposage de l'équipement et des matériaux de construction liés à la construction de la phase 2. La parcelle sud, d'une superficie de 11 668 mètres carrés, n'est pas non plus aménagée, mais elle sert actuellement d'accès et de stationnement temporaires pour la construction de la phase 2. Au nord de l'emplacement en question se trouve une zone tampon à végétation dense longeant la rivière des Outaouais et désignée Zone de protection de l'environnement (PE). De même, la route régionale 174 est bordée d'une Zone de protection de l'environnement (EP) située à l'est. Les terres au sud et à l'ouest sont actuellement non aménagées et à végétation clairsemée.

Une demande de réglementation du plan d'implantation a été soumise afin de construire quatre tours résidentielles sur les deux parcelles qui composent l'emplacement visé, tel qu'indiqué sur le plan ci-joint. Sur la parcelle nord, la proposition vise à construire les tours 3 et 4 de Petrie's Landing I, à des hauteurs respectives de 22 étages et 18 étages. La parcelle sud doit contenir les tours 5a et 5b de Petrie's Landing I, ayant des hauteurs de 32 et 22 étages, respectivement.

Une demande de modification au Règlement de zonage a été soumise pour permettre d'augmenter la hauteur maximale de la tour 3 de 109,4 m à 127,9 m au-dessus du niveau de la mer (ASL) et de la tour 4 de 109,4 m à 113,1 m ASL. Une augmentation de la hauteur maximale a également été demandée pour les tours 5a et 5b, qui passent respectivement de la hauteur permise de 101 m à 158 m et 127,9 m, respectivement. La demande de modification au Règlement de zonage vise également à permettre divers usages commerciaux au rez-de-chaussée des tours 5a et 5b, pour offrir un bâtiment à utilisations polyvalentes sur l'emplacement, ainsi qu'à réduire des exigences minimales de stationnement pour les tours 5a et 5b.

Il est proposé que la tour 3 abrite 201 unités résidentielles et qu'elle fournisse 284 places de stationnement connexes sur 3 niveaux de stationnement souterrain, ainsi que des places de stationnement au niveau du sol. Différents sentiers entourant l'immeuble résidentiel de type immeuble d'appartements offrent des liens piétonniers avec la tour 2 adjacente et la future tour 4. L'accès au stationnement souterrain est partagé avec la tour 4. Des accès au stationnement souterrain entre la tour 2 et la tour 4 sont également proposés. Les deux tours permettront aux véhicules d'accéder au boulevard Jeanne D'Arc Nord en prolongeant l'accès existant par la rue privée Inlet aux tours 1 et 2. La tour 4 comprend 137 unités résidentielles et 196 places de stationnement connexes réparties sur 3 niveaux de stationnement souterrain. L'aménagement paysager à l'aide de matériaux inertes et de végétaux autour de la tour 4 offre des espaces verts aux résidents.

La tour 5a contient 286 unités résidentielles et fournira 273 places de stationnement connexes dans un plan de stationnement souterrain. La tour 5b comprend 182 unités résidentielles et offrira 133 places de stationnement dans le même plan de stationnement souterrain. Le rez-de-chaussée de la phase 5 est destiné à contenir 1 308 mètres carrés de locaux commerciaux qui seront dotés d'un stationnement au niveau du sol donnant sur la rue privée Inlet. Une allée privée sur la rue privée Inlet donnera accès au stationnement souterrain partagé par les tours 5a et 5b, ainsi qu'à un stationnement au niveau du sol. Il est également proposé que la tour 5 soit dotée d'un cercle giratoire de débarquement directement accessible à partir de l'extrémité du boulevard Jeanne d'Arc Nord, un peu à l'ouest du début de la rue privée Inlet.

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 au Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée à la date de la première réunion du comité en 2019.

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle une décision au sujet de la demande de réglementation du plan d'implantation sera rendue par la Direction générale de la planification, de l'environnement et du développement économique, en vertu d'une délégation de pouvoir, est fixée au 25 décembre 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 la demande ne soit approuvée, 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 d'appel de l'aménagement local.

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 la demande ne soit approuvée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de plan de lotissement 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D02-02-18-0089 et D07-12-18-0143 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 voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de plan de lotissement, 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
Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 15430
Télécopieur : 613-580-2576
Shoma.Murshid@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement

