

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 13890767 Canada Inc. (S. Selmajuste)

File N°: D02-02-23-0039 / D07-12-23-0059

Applicant: Parsons Inc. (Pamela Whyte)

Comments due date: July 19, 2023

Applicant Address: 1223 Michael Street, Suite 100, Ottawa, ON K1J 7T2

Development Review Planner: Shoma Murshid

Ward: Ward 1 - Orléans East-Cumberland

Applicant E-mail: pamela.whyte@parsons.com

Ward Councillor: Matthew Luloff

Applicant Phone Number: 613-316-6870

Site Location

3745 St. Joseph Boulevard.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit a 6-storey mixed-use building at **3745 St. Joseph Boulevard**.

Proposal Details

The site is 2,502 m² (0.25 ha) in area and has frontage of approximately 40 metres on St. Joseph Boulevard. This site is currently vacant and is located just south of the Taylor Creek Business Park. Immediate surroundings consist of other commercial uses. To the south, across St. Joseph Boulevard is a vegetated ridge which rises to a residential neighbourhood of Fallingbrook.

A sidewalk and on-road bike lane are located along St. Joseph Boulevard, along with overhead power lines.

The current development proposal is to enable construction of a new six-storey mixed-use building to contain a 61 room hotel with associated co-working spaces, multi-purpose room and gym. The building will also contain opportunities for commercial spaces including restaurant uses and retail. Site modifications associated with the proposed development include:

- Construction of a 6-storey mixed-use building of 3,698 square meters of gross floor area;
- Construction of 2 and ½ levels of underground parking containing 76 underground vehicle spaces and four (4) surface parking spaces. The total vehicle parking spaces includes two (2) accessible spaces located within the parking garage. Access to the underground parking is via a driveway on the west side of the building, leading to an entrance ramp to the underground parking garage from the north side of the building;

- Provision of 20 covered outdoor bicycle parking spaces. Ten spaces are located at the north end of the building, near the entrance to the parking garage, and 10 are located at the main entrance to the building.
- Landscaping buffers surrounding the surface parking areas, along with a landscaped outdoor amenity area at the rear of the building. The plan also includes patio areas at the front of the building along St. Joseph Boulevard as well as a rooftop terrace;
- Space provided for a future multi-use pathway along the east side of the building. A total width of 2.4 metres has been provided with the development with the remainder assumed to be on the adjacent property to complete a 3.0 metre multi-use pathway link between Lacolle Way and St. Joseph Boulevard. It is assumed that the multi-use pathway would be protected via a pedestrian/cycling easement and not through conveyance.
- Installation of water, sanitary and storm infrastructure to service the new building.

The Zoning By-law amendment has been submitted in order to permit a hotel and retail uses under the current light industrial zone and to also permit this mixed-use building within a 24-metre maximum building height (6 storeys).

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

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 and Housing Committee, is September 6, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

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 Ontario Land 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 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. D02-02-23-0039 / D07-12-23-0059 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**.
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.

Shoma Murshid, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 15430
Shoma.Murshid@ottawa.ca

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

Propriétaire : 13890767 Canada Inc. (S. Selmajuste)

N^{os} de dossier : D02-02-23-0039 / D07-12-23-0059

Requérant : Parsons Inc. (Pamela Whyte)

Date limite des commentaires : le 19 juillet 2023

Adresse du requérant : 1223, rue Michael, bureau 100, Ottawa (Ontario) K1J 7T2

Urbaniste : Shoma Murshid

Courriel du requérant :
pamela.whyte@parsons.com

Quartier : 1 – Orléans-Est-Cumberland

Conseiller du quartier : Matthew Luloff

N^o de tél. du requérant : 613-316-6870

Emplacement

3745, boulevard St-Joseph

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages au **3745, boulevard St-Joseph**.

Détails de la proposition

Cet emplacement de 2 502 m² (0,25 ha) présente une façade d'environ 40 mètres sur le boulevard St-Joseph. Actuellement vacant, il se trouve juste au sud du parc d'affaires Taylor Creek. Aux environs immédiats, on retrouve d'autres utilisations commerciales. Au sud, de l'autre côté du boulevard St-Joseph, une crête végétalisée s'élève vers le secteur résidentiel de Fallingbrook.

Un trottoir et une piste cyclable sur voirie longent le boulevard St-Joseph. L'image fournie illustre également la présence de lignes électriques aériennes.

- Le projet concerne la construction d'un immeuble polyvalent de six étages devant abriter 61 chambres d'hôtel assorties d'espaces de travail partagé, d'une salle polyvalente et d'une salle de conditionnement physique. L'immeuble pourra en outre accueillir des locaux commerciaux, notamment des restaurants et des magasins de vente au détail. Les modifications suivantes à l'emplacement sont associées à l'aménagement proposé :
 - Construction d'un immeuble polyvalent de six étages et d'une surface de plancher hors oeuvre brute de 3 698 mètres carrés.

- Construction d'une aire de stationnement souterraine de deux niveaux et demi, d'une capacité de 76 places souterraines et de quatre (4) places en surface. Il est prévu d'aménager deux places de stationnement accessibles dans le garage. On accédera à cette aire de stationnement souterraine par une entrée de cour située du côté ouest de l'immeuble, qui reliera une rampe menant au garage souterrain du côté nord de l'immeuble.
- Aménagement de 20 places de stationnement extérieures couvertes pour vélos. Dix de ces places seront situées à l'extrémité nord de l'immeuble, près de l'entrée du garage de stationnement, et les dix autres près de l'entrée principale de l'immeuble.
- Zones tampons paysagées entourant les aires de stationnement de surface, et aire d'agrément extérieure paysagée à l'arrière de l'immeuble. Le plan comprend également des terrasses à l'avant de l'immeuble, face au boulevard St-Joseph ainsi qu'une terrasse sur le toit.
- Espace permettant l'aménagement éventuel d'un sentier polyvalent du côté est de l'immeuble. Une largeur totale de 2,4 mètres a été réservée à même l'aménagement et la largeur restante sera en principe prélevée sur la propriété adjacente afin d'obtenir un lien polyvalent d'une largeur de 3,0 mètres entre la voie Lacolle et le boulevard St-Joseph. On suppose que ce sentier polyvalent sera protégé grâce à une servitude piétonnière et cyclable et non pas par le biais de cessions.
- Installation d'infrastructures de distribution d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, permettant de viabiliser le nouvel immeuble.

La modification du Règlement de zonage a été présentée en vue de permettre la présence d'utilisations d'hôtel et de commerces de vente au détail dans la Zone d'industrie légère actuelle, et de permettre la construction de cet immeuble polyvalent d'une hauteur maximale de 24 mètres (6 étages).

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

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 6 septembre 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

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, 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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet 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

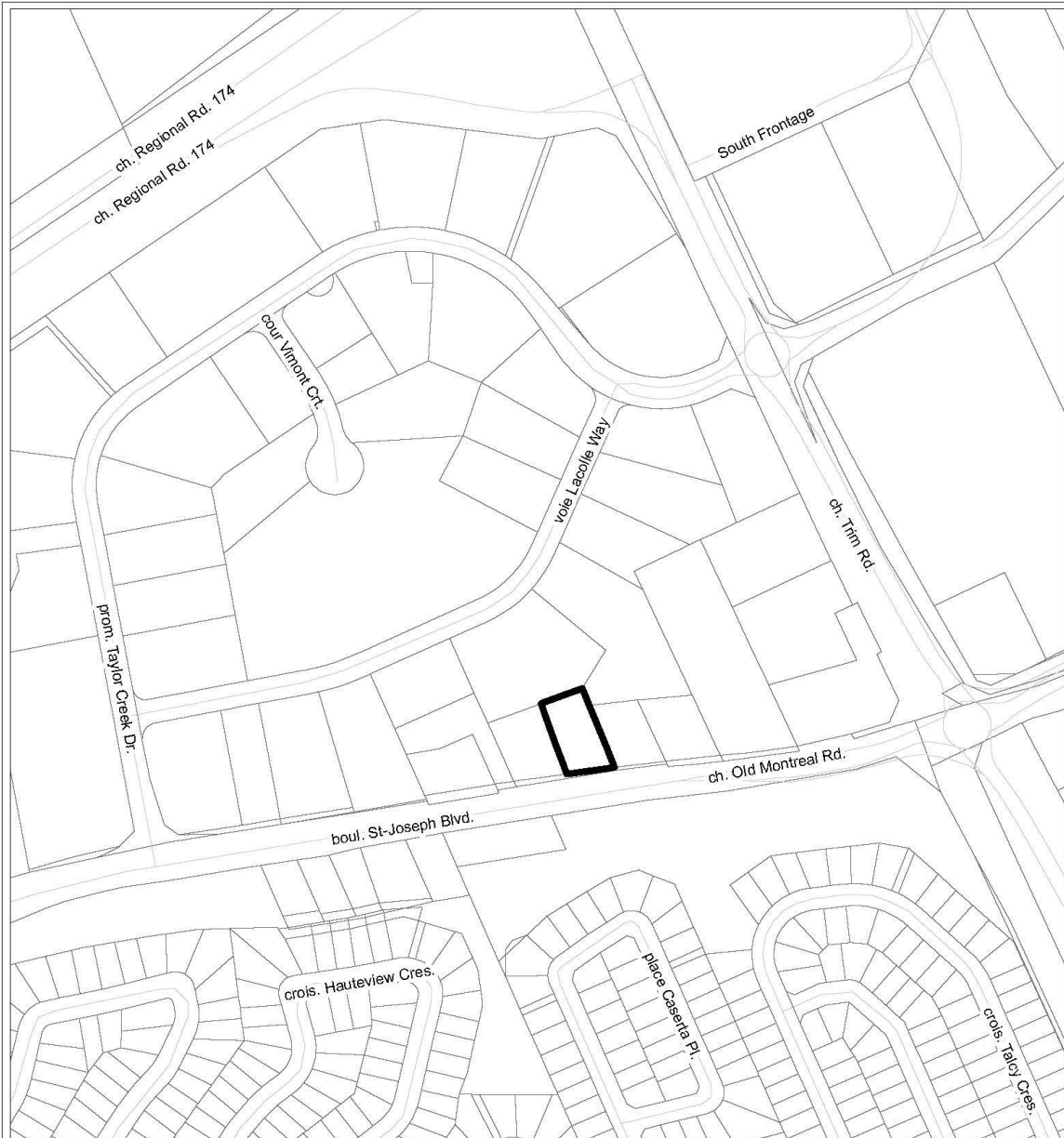
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

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 les n^{os} de dossier D02-02-23-0039 / D07-12-23-0059 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.
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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 15430
Shoma.Murshid@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-23-0039	23-0493-D	3745 boul. St. Joseph Boulevard	
D07-12-23-0059			
I:\CO\2023\ZKP\St_Joseph_3745			
<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 appartient à Teranet 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 - 2023 / 05 / 31			