

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: TRIM Road 1 LP c/o Martin Chenier

File N°: D02-02-25-0038

Applicant: Nico Church and Gabi Scollon,
Fotenn Planning + Design

Comments due date: January 21, 2026

Applicant Address: 420 O'Connor St, Ottawa,
ON K2P 1W4

Development Review Planner: Steve Belan

Applicant E-mail: church@fotenn.com,
scollon@fotenn.com

Ward: Ward 1 - Orléans East-Cumberland

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Matthew Luloff

Site Location

1015 Tweddle Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Minor Zoning By-law Amendment application to permit the development of four podium-style mixed-use, high-rise towers ranging from 24 to 32 storeys, and a total of 1,257 dwelling units, a commercial ground floor, and underground parking.

Proposal Details

The subject property is located on the northeast corner of Tweddle Road and Jeanne D'Arc Boulevard. The site is currently vacant. The property is just south of Petrie Island and the Ottawa River, with the northern edge of the site characterized by wetlands and steep slopes along the south and east edges.

There is limited development near the property; immediately adjacent lands are zoned EP (Environmental Protection) to the west of the site and DR (Development Reserve) to the east and south. Slightly further east along Jeanne D'Arc is Petrie's Landing, another four-tower development, similar to what is being proposed on this site. The site spans several zones, with the majority of the site is zoned R5A[2834]-h, while the northern portion is zoned O1 (Parks and Open Space), O1R (Parks and Open Space Subzone R), and EP, overlapping the Ottawa River flood plain.

The application proposes to consider the site as one lot for zoning purposes (into R5A) and lift the holding zone on the property to permit the development of four podium-style mixed-use, high-rise buildings containing a total of 1,257 dwelling units, a commercial ground floor and a pedestrian plaza. The proposal includes 877 underground vehicle parking spaces; 764 for residents and 126 for visitors, 25 spaces for accessible parking, 1257 bicycle parking spaces, primarily in the underground

parking structure, with 7 spaces at-grade for commercial visitors. The site design includes soft landscaping, private balconies, and ample indoor and outdoor communal amenity spaces.

Related Planning Applications

Site Plan Control - D07-12-25-0073

Roadway Modifications

N/A or insert the description provided by the TPM from TES

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the **Planning and Housing Committee** targeted to be on **[insert date]**.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[i] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. D02-02-25-0038 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.

Steve Belan, Development Review Planner

Planning, Development, and Building Services Department

City of Ottawa

110 Laurier Avenue West, 4th Floor

Ottawa, ON K1P 1J1

Tel.: 613-580-2424, ext. 27591

steve.belan@ottawa.ca

For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

"specified person" means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Résumé de la proposition de modification mineure du Règlement de zonage

Propriétaire : TRIM Road 1 LP, a/s de Martin Chenier

Requérant : Nico Church et Gabi Scollon, Fotenn Planning + Design

Adresse du requérant : 420, rue O'Connor, Ottawa (Ontario) K2P 1W4

Courriel du requérant : church@fotenn.com, scollon@fotenn.com

Nº de tél. du requérant : 613-730-5709

Nº de dossier : D02-02-25-0038

Date limite des commentaires : 21 janvier 2026

Urbaniste : Steve Belan

Quartier : 1 – Orléans-Est-Cumberland

Conseiller du quartier : Matthew Luloff

Emplacement

1015, chemin Tweddle

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification mineure du *Règlement de zonage* en vue de permettre la construction de quatre tours polyvalentes sur socle dont la hauteur variera de 24 à 32 étages et qui abriteront au total 1 257 logements, un commerce au rez-de-chaussée et une aire de stationnement souterraine.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve à l'angle nord-est du chemin Tweddle et du boulevard Jeanne D'Arc. Actuellement vacant, il est situé juste au sud de l'île Petrie et de la rivière des Outaouais. On retrouve des terres humides sur sa limite nord, et des pentes raides sur ses limites sud et est.

On retrouve peu de terrains aménagés aux alentours; les terrains immédiatement adjacents sont désignés EP (zone de protection de l'environnement) à l'ouest et DR (zone d'aménagement futur) à l'est et au sud. Un peu plus à l'est, le long du boulevard Jeanne D'Arc, on peut apercevoir les terrains connus sous le nom de Petrie's Landing, un autre aménagement de quatre tours, similaire à celui qui est proposé sur le bien-fonds visé. Le site englobe plusieurs zones, la majeure partie étant désignée R5A[2834]-h, tandis que la partie nord est désignée O1 (zone de par cet d'espace vert), O1R (zone de par cet d'espace vert, sous-zone R) et EP, et chevauche la plaine inondable de la rivière des Outaouais.

La demande a pour objet de faire en sorte que l'emplacement soit considéré comme ne constituant qu'un seul lot aux fins de zonage (soit R5A) et de supprimer le symbole d'aménagement différé afin

de permettre la construction de quatre tours polyvalentes sur socle qui abriteront au total 1 257 logements, un commerce au rez-de-chaussée et une place piétonnière. Le projet comprend la création de 877 places de stationnement souterraines pour véhicules, dont 764 pour les résidents et 126 pour les visiteurs, de 25 places de stationnement accessibles. Il est en outre prévu de créer 1 257 places de stationnement pour vélos, essentiellement dans l'aire de stationnement souterraine, et sept au niveau du sol et destinées aux clients du commerce. Le plan conceptuel du projet comprend un paysagement végétalisé, des balcons privés et de vastes espaces communs intérieurs et extérieurs.

Demandes d'aménagement connexes

Réglementation du plan d'implantation – D07-12-25-0073

Modifications aux chaussées

N/A or insert the description provided by the TPM from TES

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Le conseiller aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués. Le cas échéant, la demande sera examinée par le **Comité de la planification et du logement** lors de sa réunion prévue le **[insérer date]**.

Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification mineure du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34 (19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée¹¹ qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou

qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 D02-02-25-0038 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.

Steve Belan, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27591

steve.belan@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc. ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du *Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling)* pris en vertu de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité* si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la *Loi sur l'aéronautique* (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement

