

**Member's Motion submitted to Finance and Corporate Services Committee**

Meeting date: 3 October 2023

Moved by: Councillor Matthew Luloff

**Motion Title:** Motion – Luloff - Right of Way Land Exchange – 1015 Tweddle Road

ACS File No.: ACS2023-OCC-CCS-0126

Ward: Orléans-East-Cumberland (1)

**Motion d'un membre soumise au Comité des finances et des services  
organisationnels**

Date de la réunion : 3 octobre 2023

Motion de : Conseiller Matthew Luloff

**Titre de la motion :** Motion – Luloff - Échange de terrain dans l'emprise – 1015, chemin Tweddle

Dossier n° (ACS) : ACS2023-OCC-CCS-0126

Quartier : Orléans-est-Cumberland (1)

**MOTION**

**WHEREAS** staff at the pre-application consultation for Official Plan Amendment and rezoning applications submitted by the owner (1009 Trim Road Inc) to provide for the construction of a multi tower high density high profile residential project with ground floor commercial uses at 1015 Tweddle Road (previously known as 1009 Trim Road) suggested that key urban design objectives for development within areas in proximity to Transit could be advanced by having the Jeanne d'Arc Boulevard North Right of Way ("ROW") narrowed to normalize the ROW and allow for the proposed development to have a stronger street presence along Jeanne d'Arc Boulevard North ("Jeanne d'Arc"); and

**WHEREAS** the Owner had developed a conceptual development plan as part of the rezoning application process that included the redundant ROW as part of the development lands and that in part served as the basis for defining the Official Plan ("OP") policies approved by Council; and

**WHEREAS** the Official Plan and zoning changes requested by the Owner and approved by City Council are now in full force and effect to allow for the proposed development that City staff have confirmed is consistent with the OP directions for the site; and

**WHEREAS** the approved Official Plan, which includes a secondary plan for the Orléans Corridor (that also applies to the subject site), includes policy directions for development of the site with four high rise primarily residential buildings that will provide affordable housing; that will define and provide a dynamic public realm including a public plaza area (Privately Owned Public Space, “POPS”) on site that is seamlessly integrated with the overall public realm plan for the area as set out in the secondary plan and provide for orienting development to provide a strong animated street edge along Jeanne d’Arc; and that provides for enhancing the Greenspace Destination at Petrie Island that includes pursuing opportunities with adjacent landowners for enhancing public access opportunities of natural areas for public enjoyment, and for enhancing Tweddle to improve the connection to Petrie Island for pedestrians and cyclists from Jeanne d’Arc; and

**Whereas** that approved zoning includes a holding provision providing for a site plan to be developed and approved that is consistent with the directions of the Official Plan including the secondary plan for development of the site as reflected by the concept plan developed for the rezoning; and

**WHEREAS** the Holding Provision also contemplates the Owner securing that portion of the Jeanne d’Arc ROW adjacent to the site that is not required for the functioning of Jeanne d’Arc as a public road to assist in achieving the OP objectives to provide a strong animated street edge along Jeanne d’Arc; and

**WHEREAS** the City’s Real Estate Group within the Department of Planning, Infrastructure and Economic Development has confirmed that the redundant Jeanne d’Arc ROW adjacent to 1015 Tweddle can be deemed surplus to city needs and be developed with the site once an encumbrance on the ROW to support the Stage 2 LRT project is lifted; and

**WHEREAS** the proposed development of 1015 Tweddle as identified on the conceptual site plan that the owner now wishes to finalize as a formal site plan for the site advances all the key objectives of the City as expressed in the OP including having the project provide units to be developed as affordable units as defined by CMHC to meet CMHC Financing that would serve to advance the OP objectives for having affordable housing provided as part of major developments around LRT stations; and

**WHEREAS** the owner has also improved the natural area of the site north of the development lands and plans further works to naturalize these lands for possible public access to contribute to enhancing the Greenspace Destination designation in the new Official Plan for the area around and including Petrie Island; and

**WHEREAS** the owner of 1015 Tweddle wishes to convey to the City the area of the site that has been enhanced as a natural area that is located between the development lands and the Petrie Island PSW; and

**WHEREAS the Owner also wishes to convey the area of 1015 Tweddle that is adjacent to Tweddle to allow for the City to enhance the pedestrian and cycling connection along Tweddle to Petrie Island; and**

**WHEREAS the Owner has proposed that the conveyance of the naturalized lands and lands along Tweddle be through a land exchange where the City would convey to the Owner the redundant Jeanne d'Arc ROW to allow the development of 1015 Tweddle to incorporate this redundant ROW into the development site; and**

**WHEREAS this land exchange will benefit both the City and public by providing for enhancements and improved connections to the Petrie Island Greenspace destination consistent with directions of the OP and by providing for lands that will allow the owner to develop the 1015 Tweddle site consistent with the directions of the OP for development to embrace and provide for a strong pedestrian focused public realm for the project both along Jeanne d'Arc and with the POPS to advance the urban design objectives for development within the Trim LRT Station PMTSA identified in the new Official (as was suggested by staff at the OPA/Rezoning pre-application consultation); and**

**WHEREAS staff have acknowledged that there may be potential value for the City to acquire some lands from the Owner as the owner has proposed, staff have not confirmed that this could be achieved through a land transfer but rather have confirmed only that staff under delegated approval given them to dispose of surplus lands could support conveying the redundant ROW to the owner of 1015 Tweddle (1009 Trim Road Inc.) once to the current encumbrance on the ROW to the Stage 2 LRT project has been lifted through a purchase agreement where the owner would acquire the redundant Jeanne d'Arc ROW at market value which has been determined by the City based on a preliminary appraisal in 2020 to be \$480,000; and**

**WHEREAS this redundant ROW has not been used for any works associated with the Stage 2 LRT which is approaching completion and as staff have previously confirmed, is not deemed to be required for the functioning of Jeanne d'Arc; and**

**Whereas the land on its own has no development potential that would warrant an appraised value as has been determined by staff; and**

**WHEREAS the owner can develop the site at the density proposed with four residential towers without the redundant Jeanne d'Arc ROW; and**

**WHEREAS such a development would represent a missed opportunity to advance key policy objectives of the new OP including how the project will contribute to defining the public realm especially along Jeanne d'Arc, compromise the ability to have the POPS to be provided on site being a seamless element of the overall public realm in the Trim PMTSA, and would also compromise the ability of the**

owner to include the proposed affordable housing in the project due to increased soft costs to significantly modify plans and construction costs to provide an additional level of below grade parking; and

**WHEREAS** to move forward with a land exchange as proposed by the owner of 1015 Tweddle where the owner has and will be undertaking additional improvements to the land that the owner is prepared to provide to the City through a land exchange requires that Council give approval to the proposed land exchange; and

**WHEREAS** the proposed land exchange will advance the following key city building objectives through the proposed development of 1015 Tweddle Road and that, as noted are consistent with overarching directions in the new Official Plan (including the Orléans Corridor Secondary Plan):

1. Providing for an improved street relationship for the development at 1015 Tweddle with Jeanne d'Arc consistent with good design principles for achieving compact street-oriented development to enhance the public realm and pedestrian focus of streets within transit station areas and for having the on-site POPS developed as a seamless element of the area's public realm; and
2. Providing for an enhanced natural area adjacent to a significant provincial wetland (PSW) located on the site and that would provide for public access and enhanced enjoyment by the public of the natural environment for the Greenspace designation applying to the Petrie Island area;
3. Provide for improving Tweddle for pedestrians and cyclists between Jeanne d'Arc and Petrie Island
4. Allowing for the provision of affordable units

**THEREFORE BE IT RESOLVED** that Finance and Corporate Services Committee recommend that Council direct the General Manager of Planning, Infrastructure and Economic Development, contingent upon the conclusion of the process to have that area of the Jeanne d'Arc ROW adjacent to 1015 Tweddle that has been identified as being redundant (as shown on the attached sketch, and held on file with the City Clerk) declared surplus and being closed, entering into an agreement with the owner of 1009 Trim to convey the redundant Jeanne d'Arc ROW adjacent to 1015 Tweddle Road to become part of 1015 Tweddle to allow for it to be developed as part of the project once the LRT encumbrance is lifted in exchange for the Owner conveying to the City the following:

- The area of the site not required for development and that will be naturalized and improved (also shown on the attached sketch plan) to provide for public access in accordance with a plan that will be prepared by the owner as part of the site plan for the proposed development for

approval by the City and that will be implemented by the owner at the owner's cost as part of the 1015 Tweddle development, and

- The area of the site along the east side of Tweddle Road to provide for the City to improve Tweddle Road for pedestrians and cyclists between Jeanne d'Arc and Petrie Island.

## **MOTION**

**ATTENDU QUE**, lors de la consultation préalable au dépôt de demandes de modification du Plan officiel et de zonage soumises par le propriétaire (1009 Trim Road Inc) pour permettre la construction d'un projet résidentiel de prestige, de forte densité et comportant plusieurs tours avec des utilisations commerciales au rez-de-chaussée au 1015, chemin Tweddle (anciennement appelé 1009, chemin Trim), le personnel a suggéré que les principaux objectifs de design urbain pour l'aménagement dans des zones situées à proximité du transport en commun pourraient être avancés en rétrécissant l'emprise sur le boulevard Jeanne-d'Arc Nord afin de normaliser l'emprise et de permettre à l'aménagement proposé d'avoir une plus forte présence sur la rue le long du boulevard Jeanne-d'Arc Nord (« Jeanne-d'Arc »); et

**ATTENDU QUE** le propriétaire a élaboré un plan d'aménagement conceptuel dans le cadre du processus de demande de zonage qui inclut l'intégration de l'emprise superflue dans les terres à aménager et qui a servi en partie de base à la définition des politiques du Plan officiel (« PO ») approuvées par le Conseil; et

**ATTENDU QUE** les modifications du Plan officiel et du zonage demandées par le propriétaire et approuvées par le Conseil municipal sont maintenant pleinement en vigueur pour permettre l'aménagement proposé que le personnel municipal a déclaré comme conforme aux orientations du PO pour l'emplacement; et

**ATTENDU QUE** le Plan officiel approuvé, qui comprend un plan secondaire du couloir d'Orléans (qui s'applique également à l'emplacement visé), inclut des orientations stratégiques pour l'aménagement de l'emplacement avec quatre bâtiments de grande hauteur principalement résidentiels qui offriront des logements abordables; qui définiront et fourniront un domaine public dynamique comprenant une esplanade publique (espace public appartenant à des intérêts privés) sur place parfaitement intégrée au plan global du domaine public pour la zone, comme indiqué dans le plan secondaire, et qui prévoient un aménagement visant à créer une bordure de rue active et animée le long de Jeanne-d'Arc et qui permettront d'améliorer l'espace vert de destination à l'île Petrie, qui comprend la recherche d'occasions avec des propriétaires fonciers adjacents pour améliorer l'accès aux aires naturelles et les mettre à la disposition du public, et pour

améliorer le chemin Tweddle afin de rehausser le lien avec l'île Petrie pour les cyclistes depuis Jeanne d'Arc; et

**ATTENDU QUE** ce zonage approuvé comprend une disposition d'aménagement différé prévoyant l'élaboration et l'approbation d'un plan d'implantation conforme aux orientations du Plan officiel, y compris le plan secondaire d'aménagement de l'emplacement, tel qu'il ressort du plan conceptuel élaboré pour le rezonage; et

**ATTENDU QUE** la disposition d'aménagement différé prévoit également que le propriétaire obtienne la partie de l'emprise sur Jeanne-d'Arc adjacente à l'emplacement qui n'est pas requise pour l'utilisation de Jeanne-d'Arc en tant que voie publique, afin d'aider à atteindre les objectifs du PO visant à créer une bordure de rue active et animée le long de Jeanne-d'Arc; et

**ATTENDU QUE** le Bureau des biens immobiliers de la Ville au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique a confirmé que l'emprise superflue sur Jeanne-d'Arc adjacente au 1015, chemin Tweddle peut être considérée comme excédentaire aux besoins de la Ville et être aménagée en même temps que l'emplacement une fois que la charge qui grève l'emprise en appui à l'Étape 2 du TLR aura été annulée; et

**ATTENDU QUE** le projet d'aménagement du 1015, chemin Tweddle, comme indiqué dans le plan d'implantation conceptuel, que le propriétaire souhaite maintenant finaliser comme plan d'implantation officiel pour l'emplacement, fait avancer tous les objectifs clés de la Ville énumérés dans le PO, notamment le fait que le projet fournisse des logements qui seront aménagés en tant que logements abordables, comme définis par la SCHL, afin de respecter les exigences financières de la SCHL et qui serviraient à faire avancer les objectifs du PO en matière de logement abordable fourni dans le cadre d'aménagements majeurs autour des stations du TLR; et

**ATTENDU QUE** le propriétaire a également amélioré l'aire naturelle de l'emplacement au nord des terres à aménager et prévoit d'autres travaux pour naturaliser ces terres afin de les rendre éventuellement accessibles au public, contribuant ainsi à l'amélioration de la désignation d'espace vert de destination dans le nouveau Plan officiel pour la zone de l'île Petrie et des alentours; et

**ATTENDU QUE** le propriétaire du 1015, chemin Tweddle souhaite céder à la Ville la zone de l'emplacement qui a été améliorée en tant qu'aire naturelle située entre les terres à aménager et la zone humide d'importance provinciale de l'île Petrie; et

**ATTENDU QUE** le propriétaire souhaite également céder la zone du 1015, chemin Tweddle adjacente au chemin Tweddle pour permettre à la Ville d'améliorer le lien piétonnier et cyclable le long du chemin Tweddle jusqu'à l'île Petrie; et

**ATTENDU QUE** le propriétaire a proposé que la cession des terres naturalisées et des terres le long du chemin Tweddle se fasse par l'intermédiaire d'un échange

de terrains où la Ville céderait au propriétaire l'emprise superflue sur Jeanne-d'Arc pour permettre l'aménagement du 1015, chemin Tweddle, incorporant cette emprise superflue à l'emplacement à aménager; et

**ATTENDU QUE** cet échange de terrains profitera tant à la Ville qu'au public en permettant des mises en valeur et en améliorant les liens vers l'espace vert de destination de l'île Petrie, conformément aux orientations du PO, et en fournissant des terrains qui permettront au propriétaire d'aménager l'emplacement du 1015, chemin Tweddle conformément aux orientations du PO, faisant en sorte que l'aménagement soit adapté pour devenir un domaine public fortement axé sur les piétons, tant pour le projet le long de Jeanne-d'Arc que pour celui de l'espace public appartenant à des intérêts privés et faisant avancer les objectifs de design urbain pour l'aménagement au sein de la ZPGSTC de la station Trim du TLR identifiés dans le nouveau Plan officiel (comme le personnel l'avait suggéré lors de la consultation préalable au dépôt de la demande de MPO/rezonage ); et

**ATTENDU QUE** le personnel a reconnu que la Ville pourrait avoir intérêt à acquérir certains terrains du propriétaire, comme ce dernier l'a proposé, il n'a pas confirmé que cela pourrait être réalisé par un transfert de terres, mais a seulement confirmé que les membres du personnel possédant un pouvoir délégué d'approbation leur permettant d'aliéner les terrains excédentaires pourraient céder l'emprise superflue au propriétaire du 1015, chemin Tweddle (1009 Trim Road Inc.), une fois la charge qui grève l'emprise en appui à l'Étape 2 du TLR annulée, par l'intermédiaire d'un accord d'achat où le propriétaire acquerrait l'emprise superflue sur Jeanne-d'Arc à la valeur marchande déterminée par la Ville en fonction d'une évaluation préliminaire de 480 000 \$ établie en 2020; et

**ATTENDU QUE** cette emprise superflue n'a pas été utilisée pour les travaux associés à l'Étape 2 du TLR qui sont presque terminés et, comme le personnel l'a déjà confirmé, qu'elle n'est pas jugée nécessaire à l'utilisation de Jeanne-d'Arc; et

**ATTENDU QUE** le terrain à lui seul ne présente aucun potentiel d'aménagement qui justifierait une valeur estimative, comme le personnel l'a déterminé; et

**ATTENDU QUE** le propriétaire peut aménager l'emplacement à la densité proposée avec quatre tours résidentielles sans l'emprise superflue sur Jeanne-d'Arc; et

**ATTENDU QU'**un tel aménagement constituerait une occasion manquée de faire avancer les principaux objectifs stratégiques du nouveau PO, notamment la façon dont le projet contribuera à définir le domaine public, surtout le long de Jeanne-d'Arc, compromettrait l'entière intégration des espaces publics appartenant à des intérêts privés sur place à l'ensemble du domaine public dans

la ZPGSTC de la station Trim et compromettrait également la capacité du propriétaire d'inclure les logements abordables proposés dans le projet en raison des coûts accessoires accrus nécessaires pour modifier de façon significative les plans et les travaux de construction afin d'offrir un niveau supplémentaire de stationnement sous le sol; et

**ATTENDU QUE** pour aller de l'avant avec l'échange de terrains proposé par le propriétaire du 1015, chemin Tweddle, où le propriétaire a entrepris et entreprendra d'autres améliorations sur le terrain que le propriétaire est prêt à fournir à la Ville par le biais d'un échange de terrains, il faut que le Conseil approuve l'échange de terrains proposé; et

**ATTENDU QUE** l'échange de terrains proposé fera avancer les principaux objectifs d'édification de la ville par l'intermédiaire de l'aménagement proposé du 1015, chemin Tweddle et que, comme mentionné précédemment, ces objectifs sont conformes aux orientations globales du nouveau Plan officiel (y compris le Plan secondaire du couloir d'Orléans) :

1. Permettre un lien amélioré avec la rue pour l'aménagement du 1015, chemin Tweddle avec Jeanne-d'Arc conformément aux bons principes de conception pour réaliser un aménagement compact axé sur la rue dans le but d'améliorer le domaine public et l'orientation piétonnière des rues situées dans les zones des stations de transport en commun et pour que les espaces publics appartenant à des intérêts privés soient aménagés en tant qu'éléments entièrement intégrés au domaine public de la zone; et
2. Permettre un espace naturel amélioré adjacent à une zone humide provinciale importante située sur l'emplacement et qui fournirait un accès public permettant au public de profiter davantage de l'environnement naturel pour la désignation d'espace vert qui s'applique à la zone de l'île Petrie;
3. Permettre une amélioration du chemin Tweddle pour les piétons et les cyclistes entre Jeanne-d'Arc et l'île Petrie
4. Permettre l'aménagement de logements abordables

**IL EST DONC RÉSOLU** que le Comité des finances et des services organisationnels recommande que le Conseil demande au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, sous réserve de la conclusion du processus visant à faire déclarer excédentaire l'emprise sur Jeanne-d'Arc adjacente au 1015, chemin Tweddle et identifiée comme étant superflue (tel qu'indiqué sur le croquis ci-joint dont une copie est conservée au Bureau du greffier municipal) et à la fermer, de conclure une entente avec le propriétaire du 1009, chemin Trim pour céder l'emprise superflue sur Jeanne-d'Arc adjacente au 1015, chemin Tweddle pour qu'elle soit



intégrée au 1015, chemin Tweddle et puisse être aménagée dans le cadre du projet une fois la charge du TLR annulée en échange de la cession par le propriétaire à la Ville des zones suivantes :

- La zone de l'emplacement qui n'est pas requise pour l'aménagement et qui sera naturalisée et améliorée (également indiquée sur le croquis ci-joint) afin d'être accessible au public conformément à un plan qui sera préparé par le propriétaire dans le cadre du plan d'implantation pour l'aménagement proposé qui devra être approuvé par la Ville et qui sera mis en œuvre par le propriétaire aux frais du propriétaire dans le cadre de l'aménagement du 1015, chemin Tweddle, et
- La zone de l'emplacement le long du côté est du chemin Tweddle pour permettre à la Ville d'améliorer le chemin Tweddle pour les piétons et les cyclistes entre Jeanne-d'Arc et l'île Petrie.

## **FINANCIAL IMPLICATIONS**

If approved, there will be no financial gain from the land exchange. The land with a market value of \$480,000, based on a preliminary appraisal in 2020, will be exchanged for benefits to both the City and the public as described in the motion."

## **LEGAL IMPLICATIONS**

There are no legal impediments to the adoption of this motion by Committee and Council.

## **DISPOSITION**

Upon Committee and/or Council approval, staff will implement the recommendations in this motion, as appropriate.