



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

---

<b>File Number:</b> D07-12-24-0103	<b>Date:</b> January 7, 2025
<b>Applicant:</b> Caivan (Orleans Village 2) Ltd.	<b>Comments due date:</b> February 4, 2025
<b>Applicant E-mail:</b> bronwyn.anderson@caivan.com	<b>Planner:</b> Kelly Livingstone
<b>Applicant Phone Number:</b> 416-457-8942	<b>Ward:</b> 19 - Orléans South-Navan
<b>Owner:</b> Caivan (Orleans Village 2) Ltd.	<b>Ward Councillor:</b> Catherine Kitts

---

### Site Location

245 & 275 Lamarche Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to construct 476 new low-rise, ground-oriented stacked townhouses, a public park, and a mixed-use block, including 1,563.75 square metres of communal amenity area and 5,508.6 square metres of total amenity area.

### Proposal Details

The site is located southeast of the Innes Road and Lamarche Avenue intersection. The subject lands are currently vacant and approximately 4.6 hectares in size, with 292 metres of frontage to Lamarche Avenue and 20.5 metres of frontage to Innes Road, an arterial road.

The subject lands are vacant and generally rectangular in shape. The entire site is currently zoned Development Reserve (DR), recognizing lands intended for future urban development. North of the site is the south edge of Innes Road, surrounded by low-rise built forms featuring a mix of commercial and residential uses. Abutting the east of the property is a residential development currently under construction. Across Lamarche Avenue to the west of the site is a vacant greenfield, proposed for medium-density residential development. To the south, the site connects to earlier phases of Caivan's Orleans Village, consisting of low-rise residential units. Further south is a proposed Bus Rapid Transit (BRT) route along Brian Coburn Boulevard, with stations planned at Mer-Bleue Road and Fern Casey Street.

The applicant is proposing to rezone the subject site to Residential Fourth Density Subzone Z (R4Z[XXXX]), Arterial Mainstreet Subzone 10 (AM10), and Open Space

Zone (O1). The purpose of the R4Z[XXXX] zone is to permit a range of residential building forms from detached to low-rise apartments. The following exceptions are being requested:

- Reducing minimum rear and interior side yard setback to 5 metres, whereas the Zoning By-law requires a minimum 6 metre rear and interior side yard setback for planned unit development (PUD);
- Reducing the required parking to 476 spaces for residents and 36 spaces for visitors, compared to the Zoning By-law requirement of 571 and 95 spaces (1.2 spaces per unit for residential and 0.2 spaces per unit for visitors), respectively.

The proposed development will accommodate 476 new stacked townhome units arranged in 22 blocks, including approximately 1,560 square metres of communal amenity area and 5,500 square metres of total amenity area. The proposal includes 512 vehicle parking spaces (476 for residents and 36 for visitors) and 238 bicycle parking spaces.

### **Related Planning Applications**

Zoning By-Law Amendment – D02-02-24-0049

### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact:\*

**Kelly Livingstone**, RPP MCIP

Senior Planner, Development Review East

Planning, Development, and Building Services Department

City of Ottawa

110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor

Ottawa, ON K1P 1J1

Tel.: 613-580-2424, ext. 26842

[kelly.livingstone@ottawa.ca](mailto:kelly.livingstone@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **February 4, 2025**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

## RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

---

<b>N° de dossier :</b> D07-12-24-0103	<b>Date :</b> 7 janvier 2025
<b>Requérant :</b> Caivan (Orleans Village 2) Ltd.	<b>Date limite des commentaires :</b> 4 février 2025
<b>Courriel du requérant :</b> bronwyn.anderson@caivan.com	<b>Urbaniste :</b> Kelly Livingstone
<b>N° de téléphone du requérant :</b> 416-457-8942	<b>Quartier :</b> 19 - Orléans-Sud-Navan
<b>Propriétaire:</b> Caivan (Orleans Village 2) Ltd.	<b>Conseillère :</b> Catherine Kitts

---

### Emplacement

245 et 275, avenue Lamarche

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction de 476 logements superposés en rangée de plain-pied (faible hauteur), de l'aménagement d'un parc public et de la création d'un îlot polyvalent comprenant 1 563,75 mètres carrés d'aires d'agrément communes et 5 508,6 mètres carrés d'aires d'agrément au total.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve au sud-est de l'intersection du chemin Innes et de l'avenue Lamarche. Actuellement vacant et d'une superficie d'environ 4,6 hectares, il présente des façades de 292 mètres sur l'avenue Lamarche et de 20,5 mètres sur le chemin Innes, une artère.

Cet emplacement inoccupé et de forme globalement rectangulaire est désigné Zone d'aménagement futur (DR), un zonage qui tient compte des terrains destinés à un éventuel aménagement urbain. Au nord, on peut apercevoir la bordure sud du chemin Innes, entourée de formes bâties de faible hauteur abritant diverses utilisations commerciales et résidentielles. Du côté est de la propriété, on retrouve un aménagement résidentiel en construction. Une zone verte destinée à un aménagement résidentiel de densité moyenne s'étend à l'ouest, de l'autre côté de l'avenue Lamarche. Au sud, l'emplacement est adossé aux terrains des phases précédentes de l'aménagement du village d'Orléans, un projet de la firme Caivan constitué d'habitations

de faible hauteur. Plus au sud, on retrouve le site d'un éventuel parcours de transport en commun rapide par autobus (TCRA), qui longerait le boulevard Brian Coburn et qui disposerait de stations à la hauteur du chemin Mer-Bleue et de la rue Fern Casey.

Le requérant souhaite faire attribuer à l'emplacement les désignations de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z (R4Z[XXXX]), Zone d'artère principale, sous-zone 10 (AM10) et Zone de parc et d'espace vert (O1). Le zonage R4Z[XXXX] permet diverses formes bâties résidentielles, allant de l'habitation isolée à l'immeuble résidentiel de faible hauteur. Les exceptions suivantes sont par ailleurs demandées:

- Réduire à 5 mètres les retraits minimaux de cour arrière et latérale intérieure, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour arrière et latérale intérieure d'au moins 6 mètres dans le cas des complexes immobiliers;
- Réduire le nombre de places de stationnement à 476 pour les résidents et à 36 pour les visiteurs, alors que le Règlement de zonage exige 571 places et 95 places (1,2 place pour résident par logement et 0,2 place pour visiteur par logement), respectivement.

L'aménagement proposé consisterait à construire 476 logements superposés en rangée disposés sur 22 îlots, et à créer environ 1 560 mètres carrés d'aires d'agrément communes et 5 500 mètres carrés d'aires d'agrément au total. Le projet comprend la création de 512 places de stationnement pour véhicules (476 pour les résidents et 36 pour les visiteurs) et de 238 places de stationnement pour vélos.

### **Demandes connexes de planification**

Modification du Règlement de zonage – D02-02-24-0049

### **Soumission de commentaires**

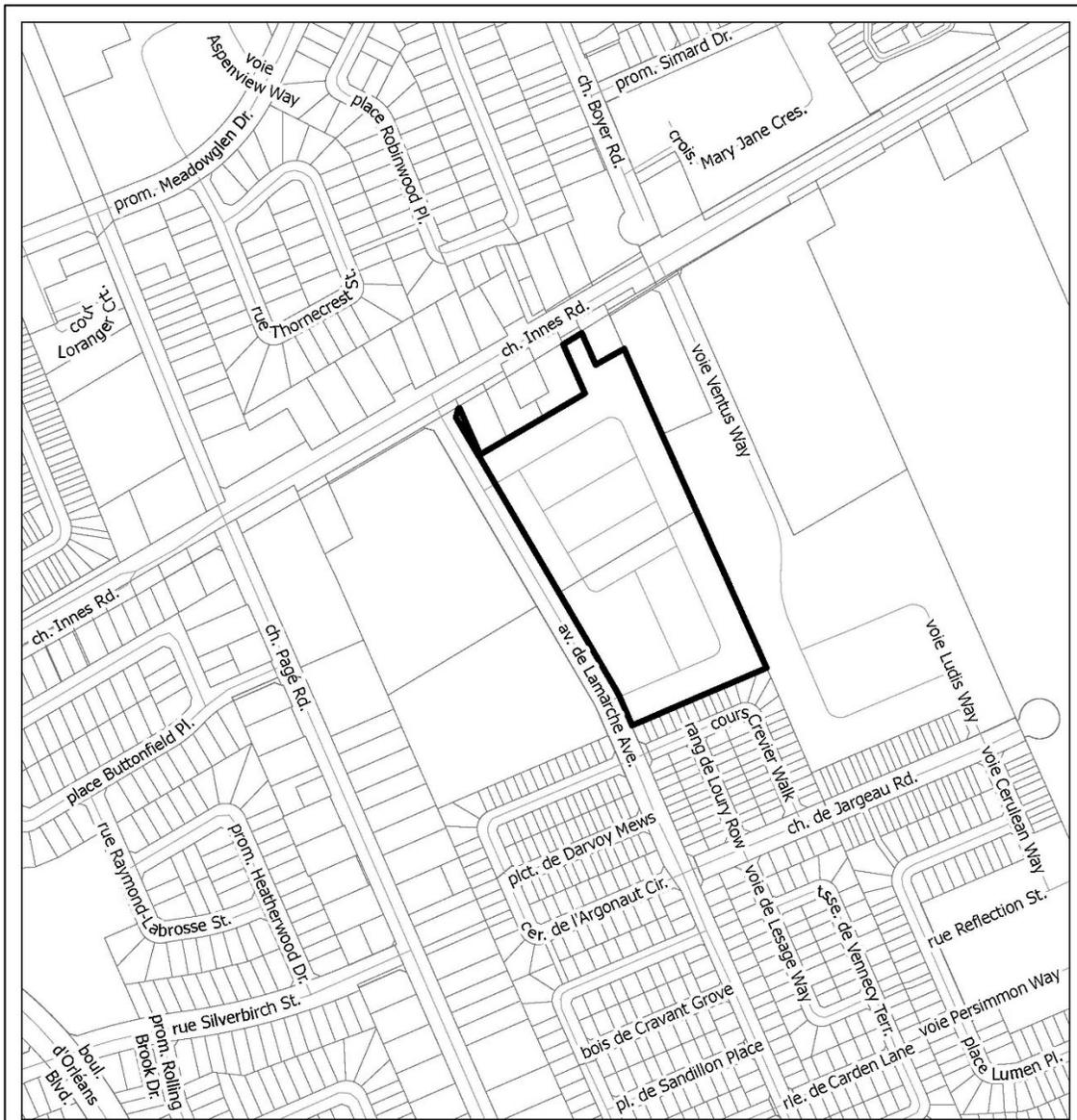
Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

**Kelly Livingstone**, RPP, MICU

Urbaniste principal, Examen des projets d'aménagement, Est  
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 26842  
[kelly.livingstone@ottawa.ca](mailto:kelly.livingstone@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **4 février 2025**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0049	24-1040-X		<b>245, 275 avenue Lamarche Avenue</b>
I:\CO\2024\ZKP\Lamarche_245_275			
©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.			
©Les données de parcelles appartiennent 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.			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 09 / 23			