

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Numbers: D02-02-25-0083 & D07-12-25-0145

Date: May 5, 2026

Applicant: Riverstone Retirement (Tenth Line Road) Inc. / Victoria St. Pierre

Comments due date: June 5, 2026

Applicant E-mail:  
victoria.st.pierre@claridgehomes.com

Planner: Craig Hamilton

Ward: 19 - Orléans South-Navan

Applicant Phone Number: 343 998 1267

Ward Councillor: Catherine Kitts

Owner: Riverstone Retirement (Tenth Line Road) Inc.

---

### Site Location

885 Décoeur Drive (2380 Tenth Line Road)

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit a 6-storey retirement home with 141 dwelling units, 36 bicycle parking spaces, 10 surface parking and 37 underground parking for a total of 47 parking spaces.

### Proposal Details

***Please note that the commenting period for the above-noted applications has been extended until June 5, 2026. There have been no changes to the proposal.***

The subject site is located in the community of Orléans-South Navan at the northwest corner of Tenth Line Road and Décoeur Drive. The site is rectangular in shape and has frontage along Décoeur Drive and Tenth Line Road.

North of the site, there are existing residential dwellings and a commercial plaza located further northeast of the subject site. To the east are low-rise residential buildings, comprised of a mix of townhouse and detached dwellings. Further east is Alain-Fortin Elementary School, Vista Park, and St. Dominic Catholic Elementary School. To south are low-rise residential buildings including a mix of townhouses, detached and semi-detached dwellings. Immediately west of the subject site is Notre-Place Catholic Elementary School. Further west are low-rise residential buildings.

The subject site is currently zoned General Mixed-Use, Urban Exception 950 (GM [950]) in Zoning By-law 2008-250 and is zoned Minor Corridor Zone 2 (CM2[950]) in Zoning By-law 2026-50.. A Zoning By-law Amendment application is required to amend the site's existing zoning to permit a residential use, as

Urban Exception 950 prohibits “residential use buildings”. The amendment also requests relief to accommodate site-specific development details.

As part of a future report to the Planning and Housing Committee, staff will consider transition-related matters between the existing and new Zoning By-laws.

Riverstone Retirement (Tenth Line) Inc. is proposing to develop a mid-rise retirement home. The 6-storey development will include of 141 dwelling units. The proposed development will include 36 bicycle parking spaces, 10 surface parking and 37 underground parking for a total of 47 parking spaces.

Vehicle access to the site is planned to include a one-way entry from Décoeur Drive and a one-way exit onto David Lewis Private, helping facilitate drop-offs at the main entrance and access to the surface parking area. The underground garage will be accessed via a full-movement access point from David Lewis Private. At the rear of the site, a landscaped amenity area, featuring walking trails, trees, and outdoor seating will be provided.

## Related Planning Applications

D02-02-25-0083 – Zoning By-law Amendment

D07-12-25-0145 – Site Plan Control

## 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 July 8, 2026.

## Submission Requirements/Appeal Rights

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

1. The applicant;
2. A specified person<sup>[1]</sup> 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. D02-02-25-0083 & D07-12-25-0145 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted 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](http://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.

**Craig Hamilton**, Development Review Planner  
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. 23502  
[craig.hamilton@ottawa.ca](mailto:craig.hamilton@ottawa.ca)

i) 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 du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-25-0083 et D07-12-25-0145

Date : 5 mai 2026

Requérant : Riverstone Retirement (Tenth Line Road) Inc. / Victoria St. Pierre

Date limite des commentaires : 5 juin 2026

Urbaniste : Craig Hamilton

Courriel du requérant : victoria.st.pierre@claridgehomes.com

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Conseillère : Catherine Kitts

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 343 998 1267

Propriétaire : Riverstone Retirement (Tenth Line Road) Inc.

---

### Emplacement

885, promenade Décoeur (2380, chemin Tenth Line)

### Proposition du requérant

Demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour la construction d'une maison de retraite de 6 étages abritant 141 logements et assortie de 36 places de stationnement pour vélos, de 10 places en surface et de 37 places souterraines, pour un total de 47 places de stationnement.

### Détails de la proposition

***Veillez noter que la période de commentaires pour les demandes susmentionnées a été prolongée jusqu'au 5 juin 2026. La proposition reste telle quelle.***

Le bien-fonds visé, situé à Orléans-Sud-Navan, se trouve à l'angle nord-ouest du chemin Tenth Line et de la promenade Décoeur. De forme rectangulaire, il présente des façades sur la promenade Décoeur et le chemin Tenth Line.

Au nord, on retrouve des habitations et un centre commercial implanté plus au nord-est du bien-fonds visé. À l'est, on peut apercevoir des immeubles résidentiels de faible hauteur sous la forme d'habitations en rangée et isolées. Plus à l'est, on retrouve l'école primaire Alain-Fortin, le parc Vista et l'école primaire catholique St. Dominic. Des immeubles résidentiels, notamment des habitations en rangée, isolées et jumelées, s'élèvent au sud. L'école primaire catholique Notre-Place se trouve immédiatement à l'ouest. Plus à l'ouest, on retrouve des immeubles résidentiels de faible hauteur.

Le bien-fonds visé est désigné Zone polyvalente générale, exception urbaine 950 (GM [950]) dans le *Règlement de zonage 2008-250* et Zone de couloir mineur 2 (CM2[950]) dans le *Règlement de zonage 2026-50*. Une demande de modification du Règlement de zonage doit être présentée pour modifier le zonage de l'emplacement afin d'y permettre la présence d'une utilisation résidentielle, car l'exception urbaine 950 interdit tout « immeuble d'utilisation résidentielle ». La modification concerne en outre des dérogations tenant compte des spécificités propres à l'emplacement en matière d'aménagement. Dans le cadre d'un futur rapport destiné au Comité de la planification et du logement, le personnel examinera les questions liées à la transition entre le règlement de zonage actuel et le nouveau.

La firme Riverstone Retirement (Tenth Line) Inc. propose de construire une maison de retraite de hauteur moyenne. Cette construction de six étages abritera 141 logements. Le projet comprend la création de 36 places de stationnement pour vélos, de 10 places de stationnement de surface et de 37 places souterraines, pour un total de 47 places de stationnement pour véhicules.

L'accès des véhicules à l'emplacement devrait comporter une entrée à sens unique depuis la promenade Décoeur et une sortie à sens unique sur la voie privée David-Lewis, ce qui facilitera le débarquement des résidents à l'entrée principale et l'accès à l'aire de stationnement de surface. Le garage souterrain sera accessible par un point d'accès à accès complet depuis la voie privée David-Lewis. À l'arrière de l'emplacement, une aire d'agrément paysagée comprenant des sentiers de promenade, des arbres et des sièges sera aménagée.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D02-02-25-0083 – modification du Règlement de zonage

D07-12-25-0145 – réglementation du plan d'implantation

## **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 8 juillet 2026.

## **Exigences de soumission**

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 précisée<sup>[1]</sup> 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 les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-25-0083 et D07-12-25-0145 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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](http://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.

**Craig Hamilton**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 23502  
[craig.hamilton@ottawa.ca](mailto:craig.hamilton@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



D02-02-25-0083 D07-12-25-0014	26-0495-D
I:\CO\2026\ZKPTenthLine_2380	
©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 appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARRENTAGE	
REVISION / RÉVISION - 2026 / 04 / 29	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE  
 SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT



**885 prom Décoeur Drive  
 (2380 ch. Tenth Line Road)**

