

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 1000087188 Ontario Inc.

File N°: D02-02-23-0082

Applicant: Evospace Developments

Comments due date: January 27, 2024

Applicant Address: 1161 Cyrville Road

Development Review Planner: Lucy Ramirez

Applicant E-mail: christian@evospace.dev

Ward: Ward 1 - Orléans East-Cumberland

Applicant Phone Number: 343-688-2333

Ward Councillor: Matthew Luloff

Site Location

845 Champlain Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the site from “Residential First Density Subzone N” (R1N) to “Residential Fourth Density Subzone N with exceptions and a residential neighbourhood commercial suffix” (R4N[XXX]-c) to permit a stacked dwelling with 10 units and a parking lot.

Proposal Details

The subject site is a rectangular corner lot in the Chatelaine Village neighbourhood, with 30 metres of frontage along Jeanne-d’Arc Boulevard N and 33 metres of frontage along Champlain Street, both are major collector roads. Major collector roads connect communities and distribute traffic between arterial and local road systems. Jeanne d’Arc Boulevard N is a road that meanders north and then east for approximately seven kilometres, it begins at Regional Road 174 and ends at Trim Road. Champlain Street runs north to south for approximately one kilometre, it begins at François Dupont Park and ends at Place d’Orléans shopping centre. The site is within 600 metres of the [Place d’Orléans rapid transit station](#), the walking distance to the station is less than 800 metres. Because of the site proximity to transit, no off-street motor vehicle parking or visitor parking is required for the first twelve units (Zoning By-law, 101 (5)(d)). According to the [15-minute neighbourhood baseline report](#) (2021), this area has high access to services and amenities – seven of the nine services and amenities investigated are within a 15-minute walk (see page 16 of report and Map A8-7).

Per the Official Plan (2022), the subject property is designated *Suburban Corridor – Minor* as Jeanne D’Arc Boulevard is a minor corridor (Schedule [A](#) and [B8](#)). The subject site is within the Orléans Corridor Secondary Plan (Council approved the secondary plan on [September 21, 2022](#), see agenda

item 13.4). According to the secondary plan, the subject site is designated O-Train Minor Corridor ([Schedule A](#)), and the maximum permitted building height is 4 storeys ([Schedule B](#)).

The subject site is approximately 996 square metres. There is a detached dwelling with an attached garage on the property and the driveway is off Champlain Street. There is hydro infrastructure along Champlain Street that limits the built form along the side lot line that abuts the street. Also, per [Schedule C16](#) of the Official Plan, for this property the rights-of-way (ROW) protection along Jeanne-d'Arc Boulevard N is approximately three metres. The streetscape along Jeanne D'Arc Boulevard is characterized by a mix of uses and a mix of dwelling types, which is reflective of the zoning. There is transportation infrastructure along Jeanne D'Arc Boulevard N and Champlain Street, such as sidewalks and transit service. The neighbourhood's streetscape is dominated by soft landscaping and large trees. There is one protected tree on the property, which will be removed to accommodate the redevelopment. The Applicant is proposing to plant new trees.

The subject site is zoned Residential First Density Subzone N (R1N), which restricts the building form to detached dwellings. The proposal is to rezone the site from R1N to Residential Fourth Density Subzone N with exceptions and a residential neighbourhood commercial suffix (R4N[XXXX]-c). The rezoning will permit the redevelopment of the site and the construction of a stacked dwelling with ten units and a parking lot in the rear yard. A purpose of the R4 zones is to allow a wide mix of residential building forms ranging from detached to low rise apartment dwellings, in no case more than four storeys. Exceptions ([XXXX]) are modification to the zoning of a site. In this case the applicant is requesting the following exceptions: (1) to permit a front yard setback of five metres, whereas six metres is required; (2) to permit a corner side yard setback of three metres, whereas 4.5 metres is required; and (3) to permit a minimum interior side yard setback of 1.78 metres for an enclosed garbage area attached to the building, whereas three metres is required. The rezoning also applies the residential neighbourhood commercial suffix (- c) to the site. A purpose of the - c suffix is to allow a variety of small, locally oriented convenience and service uses that complement adjacent residential land uses.

The existing dwelling will be demolished, a stacked dwelling with 10 units is proposed. A stacked dwelling is a residential use building of four or fewer storeys in height containing four or more principal dwellings units where the units are divided horizontally and vertically, and in which each dwelling unit has an independent entrance to the interior. The rezoning applies the residential neighbourhood commercial suffix (- c) to the site. A purpose of the - c suffix is to provide conveniently located non-residential uses predominantly accessible to pedestrians, cyclists and transit users from the surrounding residential neighbourhood. The secondary plan is supportive of small-scale commercial activities on the ground floor or any building fronting onto Jeanne d'Arc Boulevard. A parking lot with ten spaces is proposed in the rear yard with access from Champlain Street, the 3.6 metres driveway is as far from the intersection as is possible. Five bicycle parking spaces are provided in the yard adjacent to Champlain Street. A mixture of private and communal amenity space is proposed, the communal amenity space is proposed in the interior and rear yards. In the interior side yard is a proposed waste management area that is enclosed.

Related Planning Applications

N/A

Provincial legislation, Bill 23, prohibits municipalities from imposing Site Plan Control on residential buildings containing ten dwelling units or less.

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 February 28, 2024.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D02-02-23-0082 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**.
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.

Lucy Ramirez, 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. 23808
Lucy.Ramirez@ottawa.ca

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : 1000087188 Ontario Inc.

N° de dossier : D02-02-23-0082

Requérant : Evospace Developments

Date limite des commentaires: 27 janvier 2024

Adresse du requérant : 1161, chemin Cyrville

Urbaniste : Lucy Ramirez

Courriel du requérant : christian@evospace.dev

Quartier : 1 – Orléans-Est-Cumberland

N° de tél. du requérant : 343-688-2333

Conseiller du quartier : Matthew Luloff

Emplacement du site

845, rue Champlain

Proposition du requérant

La modification du *Règlement de zonage* ferait passer le terrain de « Zone résidentielle de densité 1, sous-zone N » (R1N) à « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone N, exceptions et suffixe résidentiel et commercial » (R4N[XXX]-c), en vue d'une habitation de dix logements superposés et d'une aire de stationnement.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est un lot d'angle rectangulaire situé dans le village de Châtelaine. Il présente une façade de 30 mètres sur le boulevard Jeanne-d'Arc Nord et une façade de 33 mètres sur la rue Champlain, deux routes collectrices principales. Les routes collectrices principales relient des collectivités et permettent une répartition de la circulation entre les réseaux d'artères et de routes locales. Le boulevard Jeanne-d'Arc Nord serpente vers le nord puis vers l'est sur environ sept kilomètres. Il commence à la hauteur de la route régionale 174 et se termine au chemin Trim. La rue Champlain s'étend du nord au sud sur environ un kilomètre, du parc François-Dupont au centre commercial Place d'Orléans. L'emplacement se trouve à moins de 600 mètres de la [station du transport en commun rapide Place-d'Orléans](#), et la distance à pied jusqu'à cette station est inférieure à 800 mètres. En raison de la proximité de l'emplacement avec le service de transport en commun, aucune place de stationnement hors voirie pour véhicule à moteur ou pour visiteur n'est requise pour les 12 premiers logements (*Règlement de zonage*, 101 (5)(d)). Conformément au [rapport de référence sur les quartiers du quart d'heure](#) (2021), ce secteur offre un accès important aux services et aux commodités – sept des neuf services et commodités étudiés se trouvent à moins de 15 minutes à pied (se reporter à la page 16 du rapport et à la carte A8-7).

Dans le Plan officiel de 2022, le bien-fonds visé est désigné *Couloir suburbain – mineur*, le boulevard Jeanne-d’Arc étant un couloir mineur (annexes [A](#) et [B8](#)). L’emplacement figure dans le Plan secondaire du couloir d’Orléans (le Conseil municipal a approuvé ce plan secondaire le [21 septembre 2022](#), comme le précise le point 13.4). Conformément à ce plan secondaire, l’emplacement est désigné *Couloir mineur de l’O-Train* ([annexe A](#)), et la hauteur de bâtiment maximale autorisée y est de quatre étages ([annexe B](#)).

L’emplacement couvre une superficie d’environ 996 mètres carrés. Il est occupé par une habitation isolée et son garage attenant, ainsi que par une entrée privée donnant sur la rue Champlain. Une infrastructure de transport d’électricité longeant la rue Champlain limite la forme bâtie le long de la ligne de lot latérale donnant sur cette voie. De plus, conformément à l’[annexe C16](#) du Plan officiel, la protection des emprises le long du boulevard Jeanne-d’Arc Nord est d’environ trois mètres. Le paysage de rue sur le boulevard Jeanne-d’Arc Nord se caractérise par une variété de types d’habitation représentatifs du zonage. Des infrastructures de transport longent le boulevard Jeanne-d’Arc Nord et la rue Champlain, notamment des trottoirs et des services de transport en commun. Le paysage de rue de ce secteur est dominé par la présence d’éléments végétaux et de grands arbres. On retrouve un arbre protégé sur l’emplacement, qui sera abattu pour permettre l’aménagement proposé. Le requérant propose de planter de nouveaux arbres

L’emplacement est désigné Zone résidentielle de densité 1, sous-zone N (R1N), un zonage qui limite les formes bâties aux habitations isolées. La demande a pour objet de faire passer la désignation de l’emplacement de R1N à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone N, assortie d’exceptions et d’un suffixe de secteur résidentiel à vocation commerciale (R4N[XXXX]-c). Cette modification de zonage permettra le réaménagement de l’emplacement, la construction d’une habitation de dix logements superposés et l’aménagement d’une aire de stationnement dans la cour arrière. Le zonage R4 permet toute une gamme de formes bâties résidentielles, allant des habitations isolées aux immeubles résidentiels de faible hauteur, d’une hauteur ne dépassant en aucun cas quatre étages. Les exceptions ([XXXX]) sont des modifications du zonage d’un emplacement. Dans le cas qui nous occupe, le requérant sollicite les exceptions suivantes : (1) permettre un retrait de cour avant de cinq mètres, au lieu des six mètres exigés; (2) permettre un retrait de cour latérale d’angle de trois mètres, au lieu des 4,5 mètres exigés; et (3) permettre un retrait de cour latérale intérieure minimale de 1,78 mètre pour un enclos à ordures attenant au bâtiment, au lieu des trois mètres exigés. La modification de zonage ajouterait également un suffixe de secteur résidentiel à vocation commerciale (- c) à l’emplacement. Ce suffixe – c permet la présence d’une variété de services et de petits commerces à vocation locale qui desservent les utilisations résidentielles adjacentes.

L’habitation existante sera démolie et remplacée par une habitation de dix logements superposés. Une habitation superposée est un immeuble résidentiel de quatre étages ou moins, abritant au moins quatre logements principaux séparés horizontalement ou verticalement et disposant chacun d’une entrée indépendante. La modification de zonage appliquerait à l’emplacement le suffixe de secteur résidentiel à

vocation commerciale (- c). L'un des objectifs de ce suffixe est de permettre des utilisations non résidentielles facilement accessibles pour les piétons, les cyclistes et les usagers du transport en commun qui circulent dans les secteurs résidentiels adjacents. Le plan secondaire est favorable aux activités commerciales à petite échelle au rez-de-chaussée de tous les immeubles donnant sur le boulevard Jeanne-d'Arc. Une aire de dix places de stationnement aménagée dans la cour arrière serait accessible depuis la rue Champlain grâce à une entrée privée large de 3,6 mètres située le plus loin possible de l'intersection. Cinq places de stationnement pour vélos seront créées dans la cour adjacente à la rue Champlain. Des aires d'agrément privées et communes seraient fournies, celles communes étant prévues dans les cours intérieure et arrière. Un enclos de stockage des ordures serait aménagé dans la cour latérale intérieure.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

La législation provinciale, en l'occurrence le projet de loi 23, interdit aux municipalités d'imposer une réglementation du plan d'implantation visant les immeubles résidentiels abritant dix logements ou moins.

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 28 février 2024.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 le n° de dossier D02-02-23-0082 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**.
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.

Lucy Ramirez, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique
Ville d'Ottawa

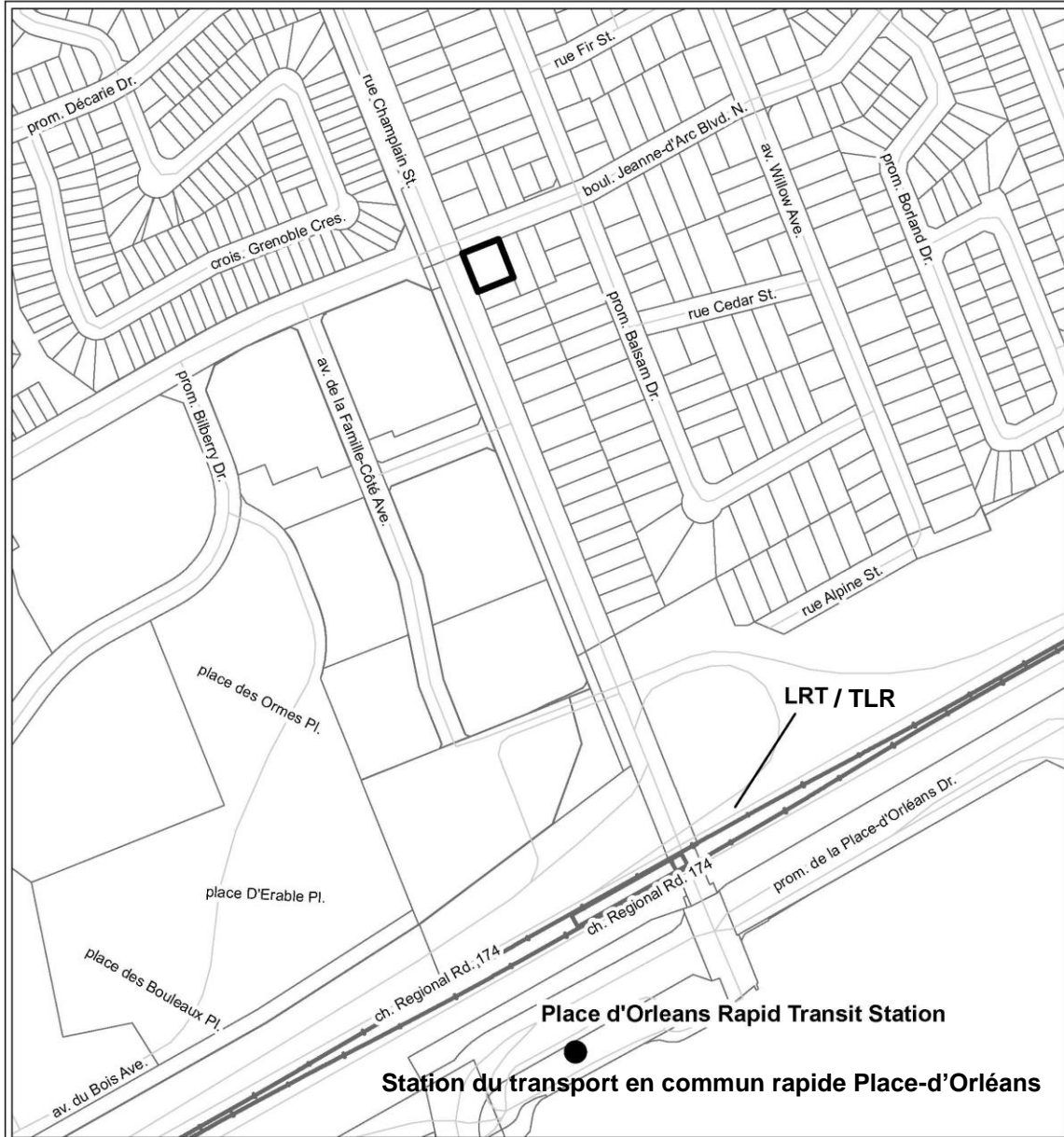
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 23808

Lucy.Ramirez@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-23-0082	23-1198-X		845 rue Champlain Street
I:\CO\2023\Zoning\Champlain_845			
<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 / 12 / 22			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

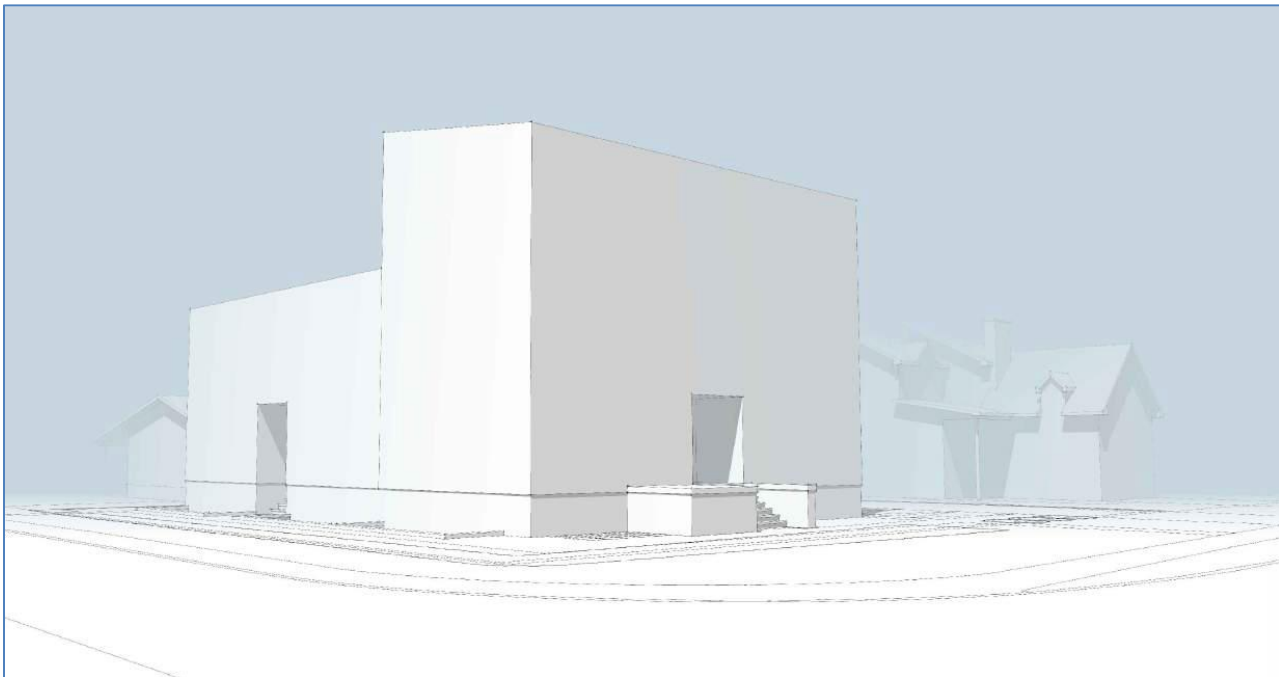


Figure 1: proposed building mass, view from the intersection of Jeanne-d'Arc Boulevard N. and Champlain Street. **Source:** Paul A. Cooper Architect, dated December 21, 2023. /

Figure 1 : Volumétrie du bâtiment proposée, vue depuis l'intersection du boulevard Jeanne-d'Arc Nord et de la rue Champlain. **Source :** Paul A. Cooper, architecte, fait le 21 décembre 2023.

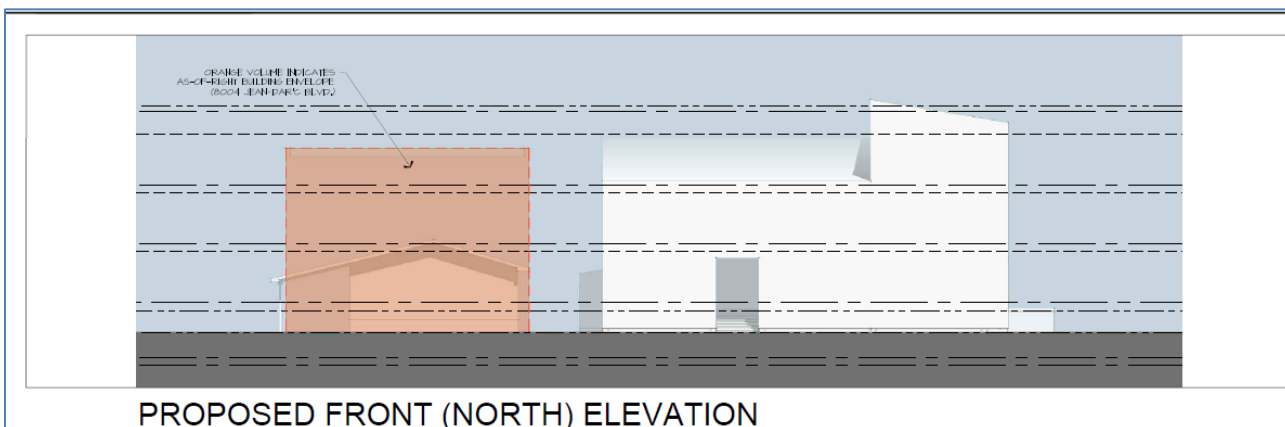


Figure 2: The proposed building mass compared to the neighbours as of right building mass, view from Jeanne-d'Arc Boulevard N. The maximum permitted building height of a detached dwelling in the R1N zone is 9.5 metres. The maximum permitted building height of a stacked dwelling in the R4N zone is 14.5 metres. **Source:** Paul A. Cooper Architect, dated December 21, 2023.

Figure 3 : Volumétrie du bâtiment proposée comparée à la volumétrie de droit des propriétés voisines, vue depuis l'intersection du boulevard Jeanne-d'Arc Nord. La hauteur de bâtiment maximale autorisée d'une habitation isolée dans la zone R1N est de 9,5 mètres. La hauteur de bâtiment maximale autorisée d'une habitation de logements superposés dans la zone R4N est de 14,5 mètres. **Source :** Paul A. Cooper, architecte, fait le 21 décembre 2023.