

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0068

Date: February 5, 2025

Applicant: Fairouz Wahab

Comments due date: March 5, 2025

Applicant E-mail: fwahab@richcraft.com

Planner: Lucy Ramirez

Applicant Phone Number: 613-739-7111

Ward: 19 - Orléans South-Navan

Owner: Richcraft Homes Ltd.

Ward Councillor: Catherine Kitts

Site Location

640 Compass Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the site from "Development Reserve" (DR) to "Residential Fourth Density Subzone Z with exceptions (R4Z [XXXX])" to permit a planned unit development of six stacked dwelling blocks with a total of 66 units plus associated parking and amenity area.

Proposal Details

The property is located on the south side of Brian Coburn Boulevard in the Trailsedge neighbourhood in the East Urban Community of Orléans. A future planned bus rapid transit corridor parallels Brian Coburn Boulevard to the north.

The subject property is a large, 9,559 square metre (0.96 ha), irregularly shaped parcel, with 102 metres of frontage along Brian Coburn Blvd, an arterial road, and 83 metres of frontage along Compass Street, a local road. Please refer to the attached location map.

Per the Official Plan (2022) the subject property is in the [Suburban Transect](#) and designated [Minor Corridor](#) (Schedules [A](#) and [B8](#)). Per the [East Urban Community Phase 3 Secondary Plan](#) (2022) the property is Highest-Density Neighbourhood (Schedule A). The highest density residential blocks are shown immediately adjacent to the western Bus Rapid Transit (BRT) station. The secondary plan is closely linked to the [East Urban Community Phase 3 Area Community Design Plan \(CDP\)](#) (2020) and the two documents should be read together to assist with the interpretation and implementation of the secondary plan policies. The CDP envisions that the Highest Density Residential designation will be characterized by stacked back-to-back townhomes, low-rise apartments (up to 4 storeys) and mid-rise apartments (5 to 9 storeys) (Policies 5.2.1.3).

The current zoning in effect on the site is “Development Reserve” (DR), which recognizes those lands intended for future urban development and limits the range of permitted uses to those that will not preclude future planned development. The applicant proposes to change the zoning of the site to “Residential Fourth Density, Subzone Z” with site-specific exceptions (R4Z [XXXX]). A purpose of the R4 zone is to allow a wide mix of residential built forms. Exception provisions ([XXXX]) are modifications to the zoning of a site. In the proposed zoning, additional exceptions are required that will prohibit *detached, semi-detached, long semi, linked-detached, and townhome dwellings*, consistent with the CDP (Policy 5.2.1.3 (3)). The exception also proposes to apply larger front yard and corner side yard setbacks than the R4Z zone, six metres versus three metres as sensitive marine clay soils are present and larger setbacks are recommended to accommodate tree plantings.

The Owner is proposing to build six stacked dwelling blocks with a total of 66 units. Two stacked dwellings are parallel to Brian Coburn Boulevard, two stacked dwellings are parallel to Compass Street, and two stacked dwellings are parallel to the easterly side lot line. A stacked dwelling means a residential use building of four or fewer storeys in height containing four or more principal dwelling units where the units are divided horizontally and vertically, and in which each dwelling unit has an independent entrance to the interior. An outdoor communal amenity area is proposed at the centre of the development, and each unit will have private amenity area either via a balcony and patio. An accessory building for garbage and bike storage is located next to the outdoor communal amenity area. Surface parking and a private way surrounds the communal amenity area with the additional parking spaces adjacent to the stacked dwellings. The parking lot is interior to the site and is accessed via a two-lane vehicular access from Compass Street. There is a total of 94 vehicular parking spaces, 80 spaces for residents and 14 for visitors. There is a total of 38 bicycle parking spaces, 30 interior spaces and eight exterior spaces. Pathways are provided for pedestrian circulation.

Related Planning Applications

D07-12-24-0146

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 April 23, 2025.

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. D02-02-24-0068 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, Development, and Building Services 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

N° de dossier : D02-02-24-0068

Date : 5 février 2025

Requérant : Fairouz Wahab

Date limite des commentaires : 5 mars 2025

Courriel du requérant : fwahab@richcraft.com

Urbaniste : Lucy Ramirez

N° de tél. du requérant : 613-739-7111

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Propriétaire : Richcraft Homes Ltd.

Conseillère : Catherine Kitts

Emplacement du site

640, rue Compass

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement de « Zone d'aménagement futur » à « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z », assortie d'exceptions (R4Z [XXXX]), afin de permettre l'aménagement d'un complexe immobilier de six îlots d'habitations superposées abritant au total 66 logements, d'une aire de stationnement et d'une aire d'agrément.

Détails de la proposition

Le bien-fonds se trouve du côté sud du boulevard Brian-Coburn, dans la communauté Trailsedge d'Orléans, au sein de la collectivité urbaine de l'Est. Le couloir prévu pour le futur transport rapide par autobus est parallèle au boulevard Brian-Coburn au nord.

Le bien-fonds est une vaste parcelle de forme irrégulière de 9 559 mètres carrés (0,96 ha), qui présente une façade de 102 mètres sur le boulevard Brian Coburn, une artère, et une façade de 83 mètres sur la rue Compass, une voie locale. Veuillez vous reporter à la carte de localisation ci-jointe.

Dans le Plan officiel (2022), le bien-fonds est situé dans le [transect du secteur de banlieue](#) et est désigné [couloir mineur](#) (annexes [A](#) et [B8](#)). Dans le [Plan secondaire de la phase 3 de la collectivité urbaine de l'Est](#) (2022), le bien-fonds occupe un quartier à densité la plus élevée (annexe A). Les îlots des zones résidentielles de densité maximale sont représentés juste à côté de la station de transport en commun rapide par autobus TCRA de l'ouest. Ce plan secondaire est étroitement lié au [Plan de conception communautaire du secteur de la phase 3 de la collectivité urbaine de l'Est](#) (2020) et ces deux documents doivent être consultés conjointement pour interpréter et mettre en œuvre les politiques du Plan secondaire. Le PCC stipule que la désignation résidentielle de densité maximale

doit être caractérisée par la présence d'habitations en rangée dos à dos, d'immeubles résidentiels de faible hauteur (jusqu'à quatre étages) et d'immeubles résidentiels de hauteur moyenne (cinq à neuf étages) (politique 5.2.1.3).

Le zonage actuellement en vigueur sur cet emplacement est « Zone d'aménagement futur » (DR), une désignation qui tient compte des terrains destinés à un aménagement urbain et qui limite la portée des utilisations autorisées à celles qui n'empêchent aucune option d'aménagement futur. Le requérant propose d'attribuer à l'emplacement la désignation de « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z », assortie d'exceptions propres à l'emplacement (R4Z [XXXX]). Le zonage R4 permet toute une gamme de formes bâties résidentielles. Les dispositions d'exception ([XXXX]) sont des modifications apportées au zonage d'un emplacement. Dans le zonage proposé, des exceptions supplémentaires sont nécessaires afin d'interdire la présence d'habitations *isolées, jumelées, jumelées en longueur, isolées à fondations reliées et en rangée*, conformément aux dispositions du PCC (politique 5.2.1.3 (3)). L'exception permettrait en outre d'appliquer des retraits de cour avant et de cour latérale d'angle plus importants que dans une zone R4Z (six mètres au lieu de trois), car on observe la présence de sols argileux marins sensibles et des retraits plus larges sont donc recommandés pour permettre la plantation d'arbres.

Le propriétaire propose la construction de six îlots d'habitations superposées abritant au total 66 logements. Deux îlots d'habitations superposées seraient parallèles au boulevard Brian Coburn, deux îlots seraient parallèles à la rue Compass et deux îlots seraient parallèles à la ligne de lot latérale située à l'est. On entend par habitation superposée un bâtiment d'utilisation résidentielle de quatre étages au maximum, abritant au moins quatre logements principaux séparés à l'horizontale et à la verticale et dont chacun dispose d'une entrée principale indépendante donnant accès à l'intérieur. L'aménagement d'une aire d'agrément commune est proposé au centre de l'aménagement, et chaque logement disposera d'une aire d'agrément privée sous la forme d'un balcon ou d'une terrasse. Un bâtiment accessoire de stockage des ordures et de rangement des vélos sera construit près de l'aire extérieure d'agrément commune. Une aire de stationnement de surface est prévue, une voie privée ceinturera l'aire d'agrément commune et d'autres places de stationnement seront créées le long des habitations superposées. L'aire de stationnement sera aménagée à l'intérieur de l'emplacement et sera accessible aux véhicules par une entrée à deux voies donnant sur la rue Compass. Au total, 94 places de stationnement pour véhicules, soit 80 pour les résidents et 14 pour les visiteurs, seront créées, en plus de 38 places de stationnement pour vélos, 30 à l'intérieur et huit à l'extérieur. Des sentiers permettront le déplacement des piétons.

Demandes d'aménagement connexes

D07-12-24-0146

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 23 avril 2025.

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 **D02-02-24-0068** 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 des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

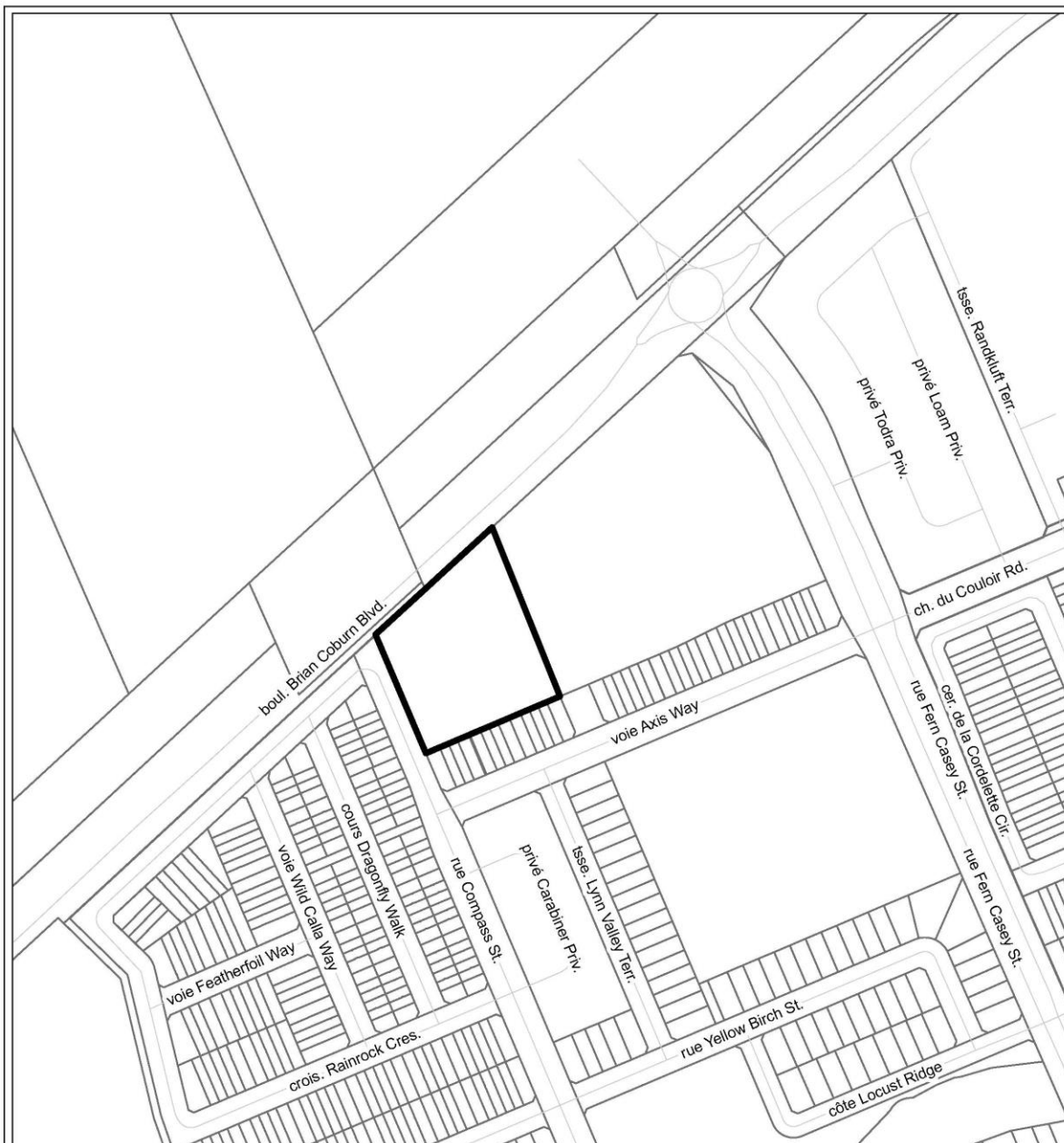
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 23808

Lucy.Ramirez@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0068	24-1345-X		640 rue Compass Street
I:\CO\2024\ZKP\Compass_640			
©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'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 11 / 26			