

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0060

Date: December 5, 2025

Applicant: Arcadis C/O Jamie Rathwell

Comments due date: January 2, 2026

Applicant E-mail: jamie.rathwell@arcadis.com

Planner: Lucy Ramirez

Applicant Phone Number: 613-612-8873

Ward: 1 - Orléans East-Cumberland

Owner: 1070456 Ontario Inc.

Ward Councillor: Matthew Luloff

C/O Chris Lacroix

Site Location

1670 Tenth Line Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the site from "Residential First Density, Subzone HH, Urban Exception 1178" (R1HH [1178]) to "General Mixed Use with an Urban Exception" (GM[XXXX]) to permit a low-rise apartment building with 30 dwelling units.

Proposal Details

The property is a large 1,856 square metres (0.18 ha) rectangular lot located on the west side of Tenth Line Road in the Queenswood Heights neighbourhood in Orléans. It is a through lot, which means a lot bounded on opposite sides by streets. The property has 30-metres of frontage along Tenth Line Road, an arterial road, and 30-metres of frontage along Duvernay Drive, a local road. Please refer to the attached location map.

Per the *Official Plan* (2022) the property is in the [Suburban Transect](#) and designated [Minor Corridor](#) (Schedules [A](#) and [B8](#)). Place d'Orléans will be the closest rapid transit station. A future O-Train Station is planned at Tenth Line, while the right-of-way for the Tenth Line O-Train Station has been protected there are no timelines associated with this station, it is unfunded. The future bus rapid transit corridor, the Cumberland Transitway, will be to the south.

The property is zoned Residential First Density Subzone HH Urban Exception 1178 (R1HH [1178]), which restricts the building form to detached dwellings. The Applicant proposes to change the zoning to General Mixed-Use Zone with a site-specific exception (GM[XXXX]). A purpose of the GM zone is

to allow residential built forms such as low-rise apartment dwellings and a mix of uses such as commercial and institutional uses. Exceptions provisions ([XXXX]) are modifications to the zoning of a site. In this case the applicant is requesting the following exceptions: (1) to permit a maximum height of 13.5-metres whereas 18-metres is permitted; (2) to reduce the minimum width of a landscape area to 1.5-metres whereas 3-metres is required; (3) to reduce the minimum width of a landscape buffer of a parking lot to 1.5-metres whereas 3-metres is required; (4) to reduce the amenity area requirement from 6 square metres per unit to 4.5 square metres per unit; (5) to require no community amenity area whereas 50 percent of the required amenity area is to be communal; (6) to reduce the minimum parking space rate for a low-rise apartment to 0.56 per dwelling unit whereas 1.2 per dwelling unit is required.

The existing dwelling will be demolished, a low-rise apartment building with a total of 30 units is proposed. A bicycle storage room and a refuse area are located within the building. A surface parking lot is proposed in the yard abutting Duvernay Drive with a total of 23 vehicular parking spaces, 17 spaces for residents and 6 for visitors. Amenity space is provided via balconies and terraces. Walkways are provided for pedestrian circulation.

Related Planning Applications

Site Plan Control Application D07-12-25-0118

In the future an application will be submitted to lift the 30 cm reserve along Duvernay Drive.

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 18, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[i] 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. **D02-02-25-0060** 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

- 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

N° de dossier : D02-02-25-0060

Date : 5 décembre 2025

Requérant : Arcadis a/s de Jamie Rathwell

Date limite des commentaires : 2 janvier 2026

Courriel du requérant : jamie.rathwell@arcadis.com

Urbaniste : Lucy Ramirez

N° de tél. du requérant : 613-612-8873

Quartier : 1 - Orléans-Est-Cumberland

Propriétaire : 1070456 Ontario Inc.
a/s de Chris Lacroix

Conseiller : Matthew Luloff

Emplacement du site

1670, chemin Tenth Line

Proposition du requérant

Demande de MRZ pour faire passer la désignation du site de « Zone résidentielle de densité 1, sous-zone HH, exception urbaine 1178 » (R1HH [1178]) à « Zone polyvalente générale assortie d'une exception urbaine » (GM[XXXX]), afin de permettre la présence d'un immeuble résidentiel de faible hauteur abritant 30 logements.

Détails de la proposition

Le bien-fonds est un vaste lot rectangulaire de 1 856 mètres carrés (0,18 ha) situé du côté ouest du chemin Tenth Line, dans le secteur Queenswood Heights d'Orléans. Ce lot est traversant, donc délimité par des rues à chaque extrémité. Il présente une façade de 30 mètres sur le chemin Tenth Line, une artère, et une façade de 30 mètres sur la promenade Duvernay, une route locale. Veuillez vous reporter à la carte d'emplacement ci-jointe.

Dans le *Plan officiel* (2022), ce bien-fonds relève du [transect du secteur de banlieue](#) et est désigné [Couloir mineur](#) (annexes [A](#) et [B8](#)). La station Place d'Orléans sera la station de transport en commun rapide la plus près de l'emplacement. La construction d'une autre station de l'O-Train est prévue à la hauteur du chemin Tenth Line et, bien que l'emprise pour cette station ait été protégée, aucun calendrier n'est associé à ce projet, qui n'est pas encore financé. Le futur couloir de transport en commun rapide par autobus, le Transitway de Cumberland, s'étendra au sud.

Le bien-fonds est désigné Zone résidentielle de densité 1, sous-zone HH, exception urbaine 1178 (R1HH [1178]), une désignation qui limite les formes bâties aux habitations isolées. Le requérant souhaite attribuer à l'emplacement une désignation de Zone polyvalente générale assortie d'une exception propre à l'emplacement (GM[XXXX]). La désignation GM autorise notamment les formes bâties résidentielles comme les immeubles résidentiels de faible hauteur et diverses utilisations commerciales et institutionnelles. Les dispositions d'exception ([XXXX]) sont des modifications appliquées au zonage d'un terrain. Dans le cas qui nous occupe, le requérant sollicite les exceptions suivantes : (1) permettre une hauteur maximale de 13,5 mètres, alors qu'une hauteur de 18 mètres est autorisée; (2) réduire la largeur minimale d'une zone paysagée à 1,5 mètre, alors qu'une largeur de 3 mètres est requise; (3) réduire la largeur minimale d'une zone paysagée devant une aire de stationnement à 1,5 mètre, alors qu'une largeur de 3 mètres est requise; (4) réduire la superficie de l'aire d'agrément de 6 mètres carrés à 4,5 mètres carrés par logement; (5) n'exiger aucune aire d'agrément commune, alors qu'une proportion de 50 pour cent des aires d'agrément doit être commune; (6) réduire le taux de stationnement minimal d'un immeuble résidentiel de faible hauteur à 0,56 place par logement, alors qu'un taux de 1,2 place par logement est requis.

L'immeuble résidentiel existant sera démoli et la construction d'un immeuble résidentiel de faible hauteur abritant 30 logements est proposée. Un local de rangement pour vélos et une aire de stockage des ordures seront créés dans l'immeuble. Une aire de stationnement de surface serait aménagée dans la cour longeant la promenade Duvernay. Elle comprendrait 23 places de stationnement pour véhicules, 17 pour les résidents et six pour les visiteurs. Les aires d'agrément seraient fournies sous la forme de balcons et de terrasses. Des allées piétonnes permettront les déplacements à pied.

Demandes d'aménagement connexes

Demande de réglementation du plan d'implantation D07-12-25-0118

Une demande visant à supprimer la réserve de 30 cm le long de la promenade Duvernay sera présentée.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 18 février 2026.

Exigences de soumission/Droits d'appel

Conformément au paragraphe 17 (24) de la Loi sur l'aménagement du territoire, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[i] 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 le n° de dossier D02-02-25-0060 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

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

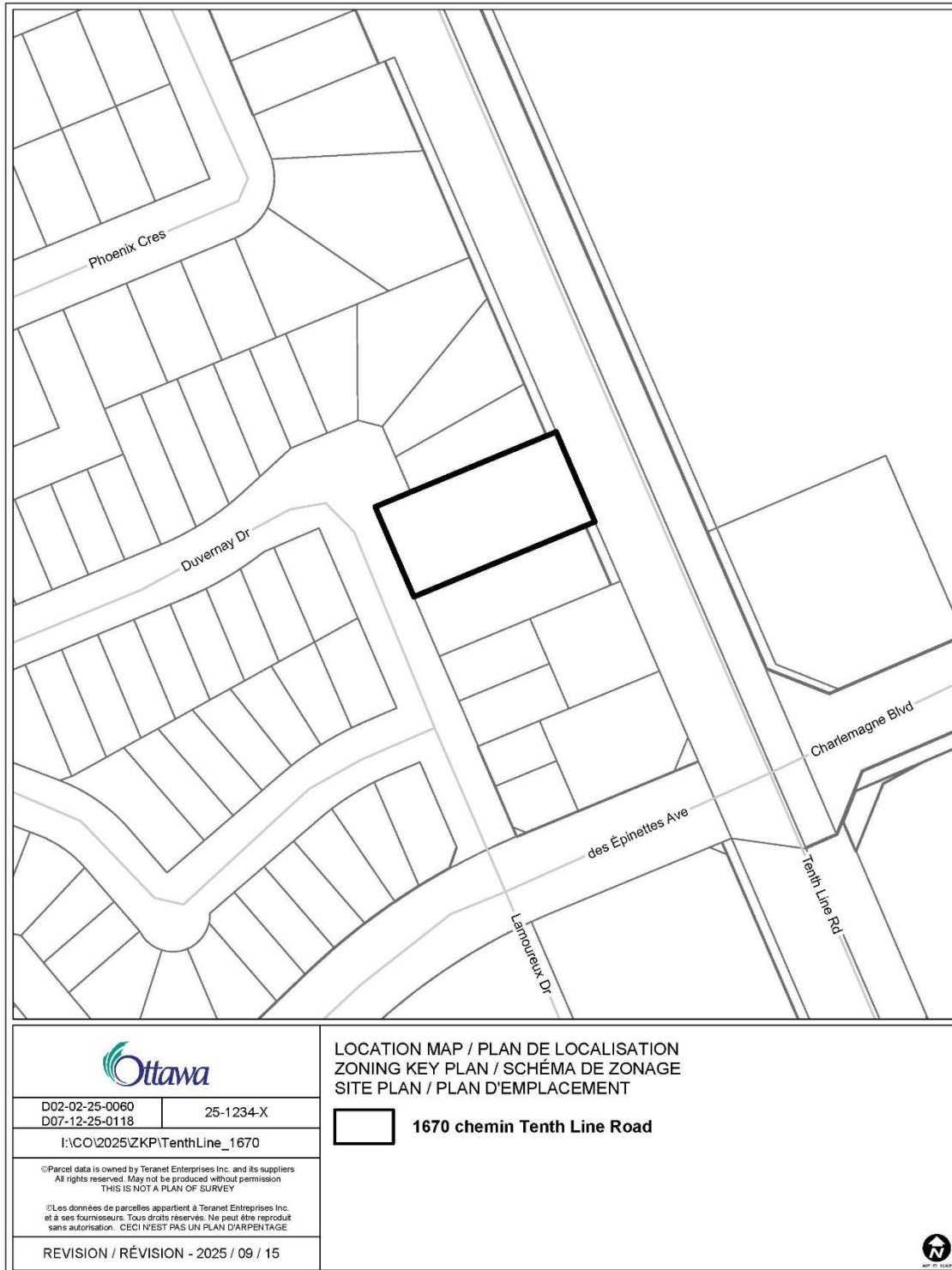
«personne précisée» S'entend :

- (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



Street-level View/ Vue au niveau de la rue



Figure 1: East Elevation – Tenth Line Road, Source: Drawing A201, prepared by Project 1 Studio, dated August 12, 2025, revision 3 dated October 16, 2025

Figure 2 : Élévation est – chemin Tenth Line, source : croquis A201, préparé par le Project 1 Studio, daté du 12 août 2025, révision 3 datée du 16 octobre 2025