

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Lépine Corporation

File N°: D02-02-20-0050

Applicant: Pascale Lépine

Comments due date: March 17, 2023

Applicant Address: 206-555 Legget Drive  
(Tower A)  
Ottawa, Ontario K2K 2X3

Development Review Planner: Alex Gatién

Ward: Ward 4 - Kanata North

Applicant E-mail: Pascale@lepinecorp.com

Ward Councillor: Cathy Curry

Applicant Phone Number: (613) 591-9090 ext.  
216

---

### Site Location

910 March Road.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to construct an apartment building with a maximum height of 9-storeys with commercial space on the ground floor.

### Proposal Details

The site is located on the east side of March Road, approximately 100 metres north of Maxwell Bridge Road. The site has an area of 27,156 m<sup>2</sup> and is irregularly shaped.

The site is currently vacant. The lands to the north of the site are currently vacant. There are low rise residential uses to the east in the form of single detached dwellings. There is a restaurant to the south, and professional offices to the west. The site is bounded to the north, east and south by tributaries of Shirley's Brook.

This Zoning By-law Amendment application is a revision that changes the proposed development from a low-rise commercial plaza to an apartment building. The proposed development is an apartment building with a maximum height of 9-storeys at March Road. The building will be oriented around a central courtyard and will be tapered in height down to 3-storeys in the southeast corner and rising to 7-storeys in the northeast corner. The development will include 390 dwelling units, and 3 commercial units with an area of approximately 500 m<sup>2</sup>.

A total of 568 parking spaces are proposed. Approximately 20 parking spaces on the surface are proposed for visitors and for the commercial uses, with the remainder underground. One full-movement access off March Road is proposed that will be roughly 200m north of the intersection of March Road and Maxwell Bridge Road. 198 bicycle parking spaces are proposed.

The application has been submitted to allow the residential development of the site and to establish buffers along the Shirley's Brook tributaries. The site currently has split Zoning. The southern portion of the site is zoned *Development Reserve (DR)* and the northern portion is *Rural Countryside (RU)*. The proposed Zoning is *General Mixed-Use Zone (GM)*, which permits a range of commercial uses and residential uses up to mid-rise apartment buildings. A site-specific exception to permit an increased maximum height to 32m from 18m is proposed.

The portion of the property that provides a 20m buffer to the Shirley's Brook tributaries is proposed to be Zoned either *Parks and Open Space Zone (O1)* or *Environmental Protection Zone (EP)*. Portions of the site are within the Flood Plain Overlay, but no development within it or changes to overlay are proposed.

## **Related Planning Applications**

Site Plan Control - D07-12-20-0089

## **Roadway Modifications**

N/A

## **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 May 17, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## **Submission Requirements**

### Zoning By-law Amendment

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 is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

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. D02-02-20-0050 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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.

**Alex Gatien**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 26836  
[alex.gatien@ottawa.ca](mailto:alex.gatien@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Lépine Corporation

N° de dossier : D02-02-20-0050

Requérant : Pascale Lépine

Date limite des commentaires : 17 mars 2023

Adresse du requérant : 206-555, promenade  
Legget (Tour A)  
Ottawa (Ontario) K2K 2X3

Urbaniste : Alex Gatien

Quartier : 4 – Kanata-Nord

Courriel du requérant :  
Pascale@lepinecorp.com

Conseillère du quartier : Cathy Curry

N° de tél. du requérant : (613) 591-9090 ext.  
216

---

### Emplacement

910, chemin March

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel d'une hauteur maximale de neuf étages, abritant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté est du chemin March, à environ 100 mètres au nord du chemin Maxwell Bridge. De forme irrégulière, il couvre une superficie de 27 156 m<sup>2</sup>.

L'emplacement est actuellement vacant, tout comme les terrains situés au nord. Des utilisations résidentielles de faible hauteur sont observées à l'est, sous la forme d'habitations isolées. On retrouve un restaurant au sud et des bureaux professionnels à l'ouest. L'emplacement est ceinturé au nord, à l'est et au sud par des affluents du ruisseau Shirley.

Cette demande de modification du Règlement de zonage est une révision qui ferait passer l'aménagement proposé d'un centre commercial de faible hauteur à un immeuble résidentiel. Cet immeuble résidentiel d'une hauteur maximale de neuf étages longerait le chemin March. Implanté autour d'une cour centrale, sa hauteur passera de trois étages à l'angle sud-est à sept étages à l'angle nord-est. L'aménagement comprendra 390 logements et trois locaux commerciaux d'une superficie d'environ 500 m<sup>2</sup>.

Au total, 568 places de stationnement seraient créées. Une vingtaine de places aménagées en surface seraient réservées aux visiteurs et aux clients des commerces, et les autres places seraient souterraines. Une voie d'accès dans toutes les directions donnant sur le chemin March serait aménagée

à environ 200 m au nord de l'intersection des chemins March et Maxwell Bridge. Il est également prévu de créer 198 places de stationnement pour vélos.

Cette demande a été présentée afin de permettre l'aménagement résidentiel de l'emplacement et de créer des zones tampons le long des affluents du ruisseau Shirley. L'emplacement est actuellement assujéti à deux zonages. La partie sud est désignée Zone d'aménagement futur (DR) et la partie nord est désignée Zone d'espace rural (RU). Le zonage proposé serait Zone polyvalente générale (GM), une désignation qui permet toute une gamme d'utilisations commerciales et résidentielles, ces dernières pouvant être de hauteur moyenne. Une exception propre à l'emplacement permettrait une augmentation de la hauteur maximale, qui passerait de 18 m à 32 m.

La partie de la propriété où serait créée la zone tampon de 20 m face aux affluents du ruisseau Shirley serait désignée Zone de parc et d'espace vert (O1) ou Zone de protection de l'environnement (EP). Certaines parties de l'emplacement se trouvent dans la zone sous-jacente de plaine inondable, mais aucune modification n'est proposée à cette désignation et aucun aménagement n'y est prévu.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Réglementation du plan d'implantation – D07-12-20-0089

## **Modifications aux chaussées**

S.O.

## **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 se de la Ville, est fixée au 17 mai 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

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, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

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 que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet 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**

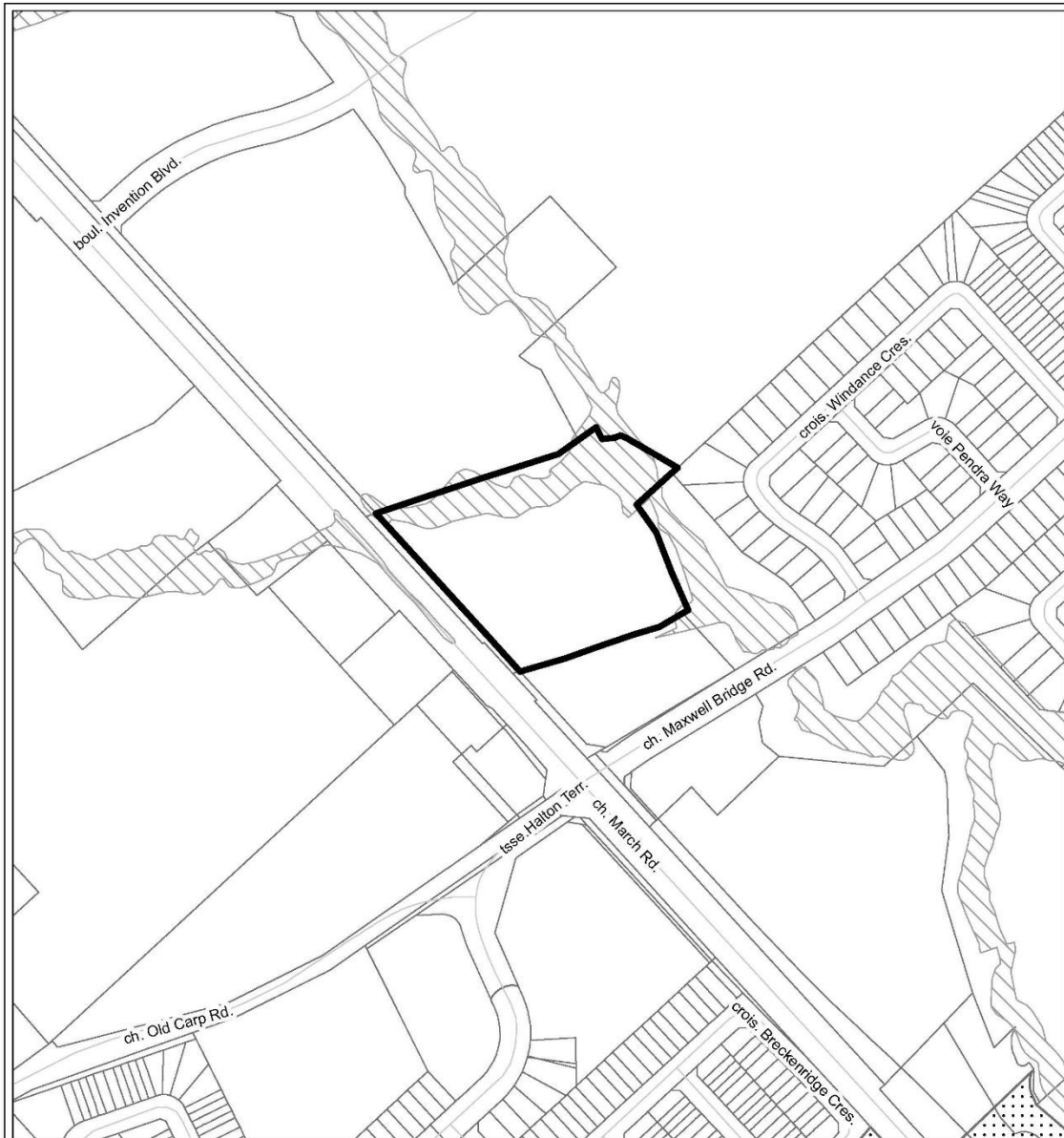
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## **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 D02-02-20-0050 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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.

**Alex Gatien**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 26836  
[alex.gatien@ottawa.ca](mailto:alex.gatien@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-20-0050	23-0128-X	<b>910 chemin March Road</b>	
I:\CO\2023\Zoning\March_910		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p>Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)</p> </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> </div>	
©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 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 - 2023 / 02 / 07			