

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0049

Date: January 7, 2025

Applicant: Caivan (Orleans Village 2) Ltd.

Comments due date: February 4, 2025

Applicant E-mail:  
bronwyn.anderson@caivan.com

Planner: Kelly Livingstone

Applicant Phone Number: 416-457-8942

Ward: 19 - Orléans South-Navan

Owner: Caivan (Orleans Village 2) Ltd.

Ward Councillor: Catherine Kitts

---

### Site Location

245 & 275 Lamarche Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application for a development consisting of low-rise, ground-oriented stacked townhouses, a public park, and a mixed-use block.

### Proposal Details

The site is located southeast of the Innes Road and Lamarche Avenue intersection. The subject lands are currently vacant and approximately 4.6 hectares in size, with 292 metres of frontage to Lamarche Avenue and 20.5 metres of frontage to Innes Road, an arterial road.

The subject lands are vacant and generally rectangular in shape. The entire site is currently zoned Development Reserve (DR), recognizing lands intended for future urban development. North of the site is the south edge of Innes Road, surrounded by low-rise built forms featuring a mix of commercial and residential uses. Abutting the east of the property is a residential development currently under construction. Across Lamarche Avenue to the west of the site is a vacant greenfield, proposed for medium-density residential development. To the south, the site connects to earlier phases of Caivan's Orleans Village, consisting of low-rise residential units. Further south is a proposed Bus Rapid Transit (BRT) route along Brian Coburn Boulevard, with stations planned at Mer-Bleue Road and Fern Casey Street.

The applicant is proposing to rezone the subject site to Residential Fourth Density Subzone Z (R4Z[XXXX]), Arterial Mainstreet Subzone 10 (AM10), and Open Space Zone (O1). The purpose of the R4Z[XXXX] zone is to permit a range of residential building forms from detached to low-rise apartments. The following exceptions are being requested:

- Reducing minimum rear and interior side yard setback to 5 metres, whereas the Zoning By-law requires a minimum 6 metre rear and interior side yard setback for planned unit development (PUD);
- Reducing the required parking to 476 spaces for residents and 36 spaces for visitors, compared to the Zoning By-law requirement of 571 and 95 spaces (1.2 spaces per unit for residential and 0.2 spaces per unit for visitors), respectively.

The proposed development will accommodate 476 new stacked townhome units arranged in 22 blocks, including approximately 1,560 square metres of communal amenity area and 5,500 square metres of total amenity area. The proposal includes 512 vehicle parking spaces (476 for residents and 36 for visitors) and 238 bicycle parking spaces.

The purpose of the Parks and Open Space Zone (O1) is to permit for a 0.45-hectare public park. The Arterial Mainstreet Subzone 10 (AM10) block is proposed to be a mixed-use block facing Innes Road.

## **Related Planning Applications**

Site Plan Control – D07-12-24-0103

## **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 19, 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. D02-02-24-0049 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.

**Kelly Livingstone**, RPP MCIP  
Senior Planner, Development Review East  
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. 26842  
[kelly.livingstone@ottawa.ca](mailto:kelly.livingstone@ottawa.ca)

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

N° de dossier : D02-02-24-0049

Date : 7 janvier 2025

Requérant : Caivan (Orleans Village 2) Ltd.

Date limite des commentaires : 4 février 2025

Courriel du requérant :  
bronwyn.anderson@caivan.com

Urbaniste : Evode Rwagasore

N° de tél. du requérant : 416-457-8942

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Propriétaire : Caivan (Orleans Village 2) Ltd.

Conseillère : Catherine Kitts

---

### Emplacement

245 et 275, avenue Lamarche

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la réalisation d'un aménagement composé de logements superposés en rangée de plain-pied (faible hauteur), d'un parc public et d'un îlot polyvalent.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve au sud-est de l'intersection du chemin Innes et de l'avenue Lamarche. Actuellement vacant et d'une superficie d'environ 4,6 hectares, il présente des façades de 292 mètres sur l'avenue Lamarche et de 20,5 mètres sur le chemin Innes, une artère.

Cet emplacement inoccupé et de forme globalement rectangulaire est désigné Zone d'aménagement futur (DR), un zonage qui tient compte des terrains destinés à un éventuel aménagement urbain. Au nord, on peut apercevoir la bordure sud du chemin Innes, entourée de formes bâties de faible hauteur abritant diverses utilisations commerciales et résidentielles. Du côté est de la propriété, on retrouve un aménagement résidentiel en construction. Une zone verte destinée à un aménagement résidentiel de densité moyenne s'étend à l'ouest, de l'autre côté de l'avenue Lamarche. Au sud, l'emplacement est attenant aux terrains des phases précédentes de l'aménagement du village d'Orléans, un projet de la firme Caivan constitué d'habitations de faible hauteur. Plus au sud, on retrouve le site d'un éventuel parcours de transport en commun rapide par autobus (TCRA), qui longerait le boulevard Brian Coburn et qui disposerait de stations à la hauteur du chemin Mer-Bleue et de la rue Fern Casey.

Le requérant souhaite faire attribuer à l'emplacement les désignations de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z (R4Z[XXXX]), Zone d'artère principale, sous-zone 10 (AM10) et Zone de parc et d'espace vert (O1). Le zonage R4Z[XXXX] permet diverses formes bâties résidentielles, allant de

l'habitation isolée à l'immeuble résidentiel de faible hauteur. Les exceptions suivantes sont par ailleurs demandées :

- Réduire à 5 mètres les retraits minimaux de cour arrière et latérale intérieure, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de cour arrière et latérale intérieure d'au moins 6 mètres dans le cas des complexes immobiliers;
- Réduire le nombre de places de stationnement à 476 pour les résidents et à 36 pour les visiteurs, alors que le Règlement de zonage exige 571 places et 95 places (1,2 place pour résident par logement et 0,2 place pour visiteur par logement), respectivement.

L'aménagement proposé consisterait à construire 476 logements superposés en rangée disposés sur 22 îlots, et à créer environ 1 560 mètres carrés d'aires d'agrément communes et 5 500 mètres carrés d'aires d'agrément au total. Le projet comprend la création de 512 places de stationnement pour véhicules (476 pour les résidents et 36 pour les visiteurs) et de 238 places de stationnement pour vélos.

La désignation de Zone de parc et d'espace vert (O1) a pour objet de permettre l'aménagement d'un parc public de 0,45 hectare. L'îlot désigné Zone d'artère principale, sous-zone 10 (AM10) serait polyvalent et donnerait sur le chemin Innes.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Réglementation du plan d'implantation – D07-12-24-0103

## **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 19 février 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**

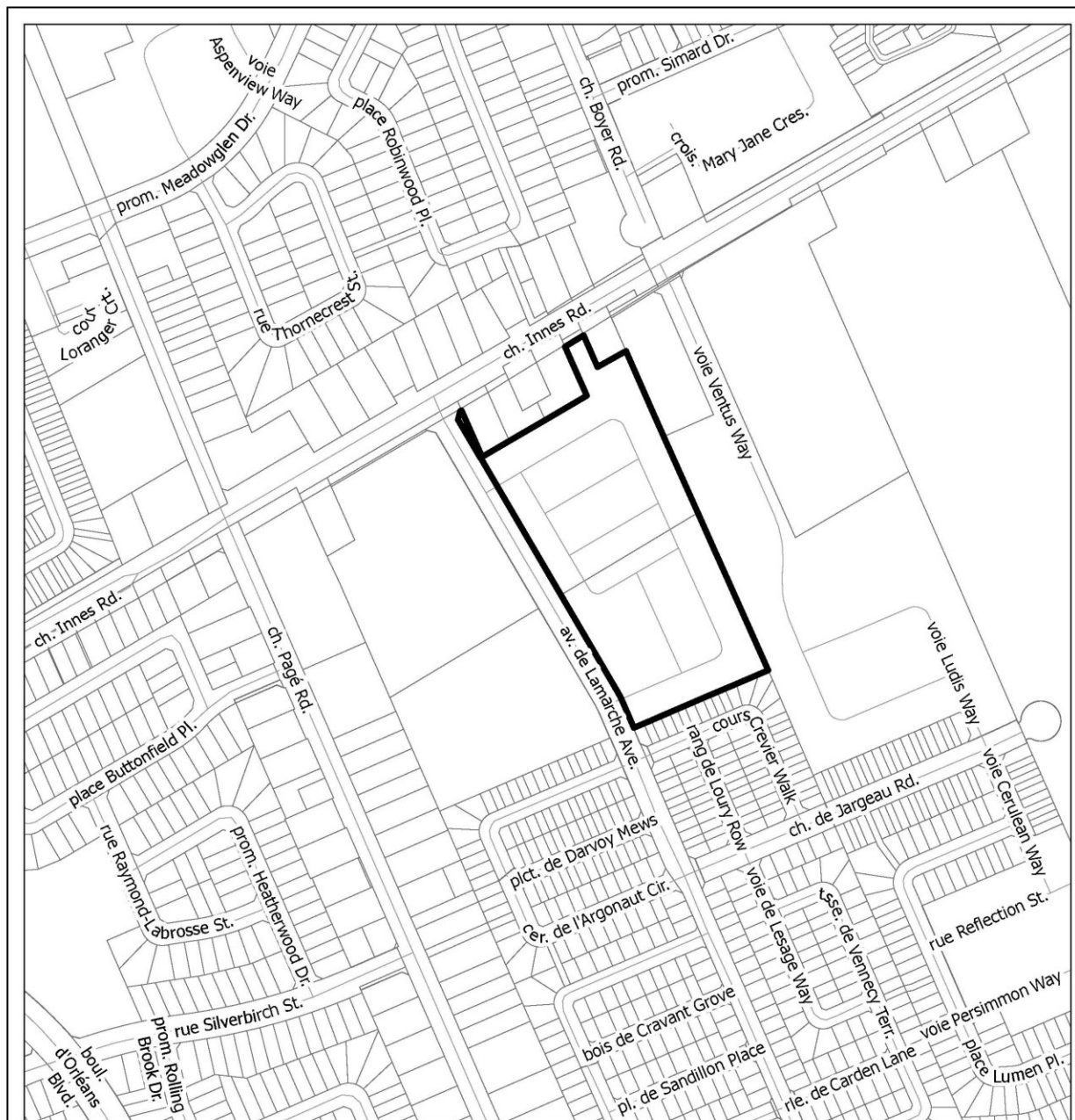
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## 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 D02-02-24-0049 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.

**Evode Rwagasore**, 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 16483  
[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-24-0049	24-1040-X
I:\CO\2024\ZKP\Lamarche_245_275	
<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 appartiennent 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 - 2024 / 09 / 23	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

**245, 275 avenue Lamarche Avenue**



NOT TO SCALE