



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

---

<b>File Number:</b> D07-12-26-0012	<b>Date:</b> March 16, 2026
<b>Applicant:</b> Fotenn Planning + Design, Gillian Henderson	<b>Comments due date:</b> March 30, 2026
<b>Email:</b> henderson@fotenn.com	<b>Planner:</b> Steve Belan
<b>Phone:</b> 613-730-5709	<b>Ward:</b> 2 - Orléans West-Innes
<b>Owner:</b> Batimo Development Inc. (c/o Charbel Abou-Tayeh)	<b>Councillor:</b> Laura Dudas

---

### Site Location

500 Famille-Côté Avenue

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct residential building with a 12-storey tower and a 14-storey tower, with a 4-storey podium, total of 354 residential units and 400 parking spaces.

### Proposal Details

The subject property is located within Orléans Station area and is generally rectangular shaped parcel of the land, located south of the Jeanne d'Arc Boulevard N, west of the Famille-Côté Avenue, east of the Billberry Drive and north of Highway 174. The property has approximately 116 metres of frontage to Famille-Côté Avenue and 85 metres of the lot depth and area of approximately 0.89 hectares.

The site is currently vacant. Surrounding land uses are: To the north are existing low-rise residential buildings backing along the Jeanne d'Arc Boulevard N and further north, there is a Beauclair Park. To the east, a vacant parcel and further east, there are more low-rise residential buildings. To the southeast there is a five-storey long term care facility building approved in 2023 and currently under construction. To the south is a narrow park and vacant development parcels. Further south is Park and Ride, Regional Road 174 and location of the existing Place d'Orléans station and future OC Transpo LRT extension. To the west are more low-rise residential dwellings.

The proposal includes a residential building with a 12-storey tower (35 m) and a 14-storey tower (41 m), with a 4-storey podium with a total of 354 residential units. The applicant is proposing to construct the building in phases consisting of 216 units in first Phase and 138 units in the second Phase. A total of 400 parking spaces will be provided, representing a parking ratio of 1.13 spaces per unit, including 379

underground parking spaces and 21 outdoor parking spaces. Two access points are proposed to serve the development. One access will be provided from Bilberry Drive for all-movement access to the surface parking lot (21 spaces), underground parking facility and, consisting of three-levels and 379 parking spaces. The second access will be provided from Famille-Côté Avenue which would lead to a designated off-street pick-up/drop-off area at the main entrance to the building.

The parcel is currently zoned Mixed-Use Centre, Urban Exception 2179 (MC[2179]). the purpose of the zone is to allow compact and pedestrian-oriented built form in mixed-use buildings and high- and medium-density residential uses.

In the New Zoning By-law, the property is zoned Hub Zone 2, Urban Exception 2179 (H2[2179]) and permit mid- to high-density built environment.

Per the Official Plan (2022) the subject properties are located within the [Suburban Transect](#) and are designated as Hub lands (Schedules [A](#) and [B8](#)) with an Evolving Neighborhood Overlay ([Policy 5.6.1](#)). The subject site is located within 600 metres of existing Place d'Orléans station. The lands are also identified as a Protected Major Transit Station Area (PMTSA). PMTSA's are generally areas located around existing/planned rapid transit stations and are planned for higher density, mixed use development with strong transit connectivity.

Furthermore, the subject parcels are located within the [Orléans Corridor Secondary Plan \(2022\)](#). Per the Orléans Corridor Secondary Plan (2022) the subject parcel is designated as Station Area. The Secondary Plan allows for a maximum of 18 storeys of building height.

### **Related Planning Applications**

Plan of Subdivision - D07-16-10-0022 (Registered August 6, 2021)

### **Roadway Modifications**

N/A

### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:\*

Steve Belan  
Planner  
Development Review East  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 27591  
[Steve.belan@ottawa.ca](mailto:Steve.belan@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **March 30, 2026**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

## RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

**N° de dossier** : D07-12-26-0012

**Date** : 16 mars 2026

**Requérant** : Fotenn Planning + Design,  
Gillian Henderson

**Date limite des commentaires** : 30  
mars 2026

**Courriel** : henderson@fotenn.com

**Urbaniste** : Steve Belan

**Téléphone** : 613-730-5709

**Quartier** : 2 - Orléans-Ouest-Innes

**Propriétaire** : Batimo Development Inc.  
(a/s de Charbel Abou-Tayeh)

**Conseillère** : Laura Dudas

### Emplacement

500, avenue Famille-Côté

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation devant permettre la construction de tours résidentielles de 12 et 14 étages surmontant un socle de quatre étages, abritant au total 354 logements et assorties de 400 places de stationnement.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve dans le secteur de la station Orléans. Il s'agit d'un terrain généralement rectangulaire situé au sud du boulevard Jeanne d'Arc Nord, à l'ouest de l'avenue Famille-Côté, à l'est de la promenade Billberry et au nord de la route régionale 174. Il présente une façade d'environ 116 mètres sur l'avenue Famille-Côté et une profondeur de 85 mètres, pour une superficie d'environ 0,89 hectare.

L'emplacement est actuellement vacant. Aux alentours, on retrouve au nord des habitations de faible hauteur dont l'arrière donne sur le boulevard Jeanne d'Arc et, plus au nord, le parc Beauclair; à l'est, une parcelle vacante et, plus à l'est, d'autres habitations de faible hauteur; au sud-est, un foyer de soins de longue durée de cinq étages en construction, dont la présence a été approuvée en 2023; au sud, un parc étroit et des parcelles vacantes à aménager; plus au sud, on retrouve un parc relais, la route régionale 174 et l'emplacement de la station Place d'Orléans et du futur prolongement du TLR d'OC Transpo. À l'ouest, on peut apercevoir d'autres habitations de faible hauteur.

Le projet consiste à construire un complexe résidentiel comprenant une tour de 12 étages (35 mètres) et une tour de 14 étages (41 mètres) surmontant un socle de quatre

étages et abritant au 354 logements. Le requérant propose de réaliser son projet par étapes, soit 216 logements lors de la première phase et 138 logements dans le cadre d'une seconde phase. Au total, 400 places de stationnement seront créées, pour un taux de stationnement de 1,13 place par logement, dont 379 en sous-sol et 21 à l'extérieur. Deux points d'accès desserviraient l'aménagement. Le premier donnerait sur la promenade Bilberry et permettrait la circulation dans les deux sens en provenance et en direction de l'aire de stationnement de surface (21 places) et au garage souterrain aménagé sur trois niveaux et pouvant accueillir 379 véhicules. Le second accès donnerait sur l'avenue Famille-Côté et mènerait à une zone hors voirie d'embarquement et de débarquement ainsi qu'à l'entrée principale de l'immeuble.

La parcelle en question est actuellement désignée Zone de centres d'utilisations polyvalentes, exception urbaine 2179 (MC[2179]). Ce zonage permet les formes bâties regroupées et axées sur la marche, destinées aux immeubles polyvalents et aux immeubles résidentiels de haute et moyenne densité. Dans le nouveau Règlement de zonage, cette parcelle est désignée Zone de carrefour 2, exception urbaine 2179 (H2[2179]), un zonage qui autorise les environnements bâtis de densité moyenne à élevée.

Conformément au Plan officiel (2022), l'emplacement se trouve dans le [Transect du secteur de banlieue](#) et est désigné terrain de carrefour (annexes [A](#) et [B8](#)), assorti d'une surzone des quartiers évolutifs ([politique 5.6.1](#)). L'emplacement est situé à moins de 600 mètres de la station Place d'Orléans. Il est en outre désigné Zone protégée des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC). Les ZPGSTC sont généralement des zones situées autour de stations de transport en commun rapide existantes ou prévues, et sont destinées à accueillir des aménagements polyvalents de densité élevée, avec une excellente connectivité au réseau de transport.

Par ailleurs, l'emplacement se trouve dans le secteur visé par le [Plan secondaire du couloir d'Orléans \(2022\)](#). Conformément à ce dernier document, l'emplacement est désigné secteur de station. Le plan secondaire autorise une hauteur de bâtiment maximale de 18 étages.

### **Demandes connexes de planification**

Plan de lotissement – D07-16-10-0022 (enregistré le 6 août 2021)

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Steve Belan  
Urbaniste

Examen des demandes d'aménagement, Est  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27591  
Steve.belan@ottawa.ca

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **30 mars 2026**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-26-0012	26-0276-H	500 av. Famille-Côté Ave.	NOT TO SCALE
I:\CO\2026\Site\Famille_Cote_500			
<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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 03 / 10			