



## Site Plan Control Application Summary Complex

---

<b>File Number:</b> D07-12-22-0182	<b>Date:</b> March 27, 2023
<b>Applicant:</b> Ryan Crowle, IDEA Inc.	<b>Comments due:</b> April 24, 2023
<b>Email:</b> <a href="mailto:rcrowle@integrateddesign.ca">rcrowle@integrateddesign.ca</a>	<b>Planner:</b> Lucy Ramirez
<b>Phone:</b> 613-728-0008 ext. 517	<b>Ward:</b> 2 - Orléans West-Innes
<b>Owner:</b> 8743169 Canada Ltd.	<b>Councillor:</b> Laura Dudas

---

### Site Location

2663 Innes Road

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a four-storey mixed-use building with 18 residential units, three office spaces, and 2,121 square metres of gross floor area (GFA) with 28 vehicle parking spaces and 10 bicycle parking spaces.

### Proposal Details

The property is located on the north side of Innes Road, a major collector road, and east of Bearbrook Road in Blackburn Hamlet. The site is rectangularly shaped, it has 29 metres of frontage, a lot depth of approximately 56 metres, and a lot area of approximately 1,590 square metres (0.16 hectares). The westerly side lot line abuts a retirement home, while the easterly side lot line and rear lot line abut an elementary school. Please refer to the attached location MAP.

The property is designated *Outer Urban Corridor – Mainstreet* per Schedule A and B3 of the Official Plan (2022). The subject site is zoned Arterial Mainstreet Zone, Subzone 11 (AM11), a purpose of the zone is to accommodate a broad range of uses including retail, service commercial, offices, residential and institutional uses in mixed-use buildings or side by side in separate buildings.

The existing building, which contains a law office, will be demolished. A four-storey mixed use building is proposed. The building will include 272 square metres of non-residential Gross Floor Area (GFA) and 18 residential units. A total of 28 vehicle parking spaces will be provided at grade in the rear and westerly interior side yard: 18 residential parking spaces, 10 spaces for visitors and the office use. Per the site plan, there will be two accessible parking spaces, one type A (minimum 3400 mm wide) and

one type B (minimum 2400 mm wide). A total of 10 bicycle parking spaces will be provided. A total of 231 square metres of amenity area is proposed.

It was determined that seven protected trees and two stands of trees will be impacted by the proposed development. Per the landscape plan 19 trees, 89 shrubs, and several ornamental grasses and perennials will be planted.

### **Related Planning Applications**

In the future, a minor variance application will be filed with the Committee of Adjustment.

### **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:\*

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

\*Please provide comments by **April 24, 2023**. Comments received after this date will be accepted and considered, however, may not be reflected in the staff report.

## Résumé de la proposition du plan d'implantation Select a subtype

---

<b>N° de dossier :</b> D07-12-22-0182	<b>Date:</b> 27 mars 2023
<b>Requérant :</b> Ryan Crowle, IDEA Inc.	<b>Date limite des commentaires :</b> 24 avril 2023
<b>Courriel :</b> <a href="mailto:rcrowle@integrateddesign.ca">rcrowle@integrateddesign.ca</a>	<b>Urbaniste :</b> Lucy Ramirez
<b>Téléphone :</b> 613-728-0008, poste 517	<b>Quartier :</b> 2 - Orléans-Ouest-Innes
<b>Propriétaire:</b> 8743169 Canada Ltd.	<b>Conseillère:</b> Laura Dudas

---

### Emplacement

2663, chemin Innes

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de quatre étages, abritant 18 logements et trois bureaux, couvrant une surface de plancher hors œuvre brute de 2 121 mètres carrés et assorti de 28 places de stationnement pour véhicules et de dix places pour vélos.

### Détails de la proposition

La propriété visée se trouve du côté nord du chemin Innes, une route collectrice principale, et à l'est du chemin Bearbrook, à Blackburn Hamlet. De forme rectangulaire, elle présente une façade de 29 mètres, une profondeur d'environ 56 mètres et une superficie d'environ 1 590 mètres carrés (0,16 hectare). La ligne de lot ouest est contiguë à une maison de retraite, tandis que les lignes de lot est et arrière donnent sur une école primaire. Veuillez vous reporter à la carte d'emplacement ci-jointe.

La propriété est désignée *Couloir urbain extérieur – rue principale* dans les annexes A et B3 du Plan officiel (2022). L'emplacement est désigné Zone d'artère principale, sous-zone 11 (AM11), un zonage autorisant une vaste gamme d'utilisations, notamment de vente au détail, de services commerciaux, de bureaux, résidentielles et institutionnelles, occupant des immeubles polyvalents ou côte à côte dans des immeubles distincts.

Le bâtiment existant, qui abrite un cabinet d'avocats, sera démoli. Il est proposé de construire un immeuble polyvalent de quatre étages. Cet immeuble comprendra 272 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre brute non résidentielle et 18 logements. Au total, 28 places de stationnement pour véhicules seront créées au

niveau du sol, dans la cour arrière et la cour intérieure ouest : 18 places pour les résidents et dix places pour les visiteurs et les occupants des bureaux. Selon le plan d'implantation, il est prévu d'aménager deux places de stationnement accessibles, une de type A (largeur d'au moins 3 400 mm) et une de type B (largeur d'au moins 2 400 mm). Dix places de stationnement pour vélos seront également créées. Il est en outre prévu d'aménager 231 mètres carrés d'aires d'agrément.

Il a été déterminé que sept arbres protégés et deux peuplements d'arbres seront touchés par l'aménagement proposé. Conformément au plan d'aménagement paysager, 19 arbres, 89 arbustes et plusieurs plantes ornementales et vivaces seront plantés.

### **Demandes connexes de planification**

Une demande de dérogation mineure sera ultérieurement présentée au Comité de dérogation.

### **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\* :

Lucy Ramirez  
Urbaniste  
Examen des demandes d'aménagement, Est  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 23808  
[Lucy.Ramirez@ottawa.ca](mailto:Lucy.Ramirez@ottawa.ca)

\*S'il vous plaît fournissez vos commentaires, d'ici le **24 avril 2023**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés et examinés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D07-12-22-0182	22-1253-K		
I:\CO\2022\Site\Innes_2663			
<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 Terranet Entreprises 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 - 2022 / 12 / 22		<b>2663 ch. Innes Rd.</b>	 <small>NOT TO SCALE</small>