

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 6587712 Canada Inc. (c/o Les Matelas Lapensee Inc.)

File N^{os}: D02-02-22-0128 & D07-12-22-0189

Applicant: Novatech (Kamal Chaouni-Benabdallah)

Comments due date: March 1, 2023

Applicant Address: Suite 200, 240 Michael Cowpland Drive, Ottawa, K2M 1P6

Development Review Planner: Shoma Murshid

Ward: Ward 2 - Orléans West-Innes

Applicant E-mail: k.chaouni@novatech-eng.com

Ward Councillor: Laura Dudas

Applicant Phone Number: 613-254-9643 ext. 224

Site Location

3493, 3495 & 3497 Innes Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application for two new commercial use buildings.

Proposal Details

The site of the proposed commercial development is located in the Chapel Hill North neighbourhood of Orleans, within the Orleans West-Innes Ward (Ward 2) and fronts the north side of Innes Road, east of Pagé Road.

The subject property is a flag shaped parcel, approximately 6,137 m² in size, that fronts Innes Road and a portion of which wraps around the rear end of the adjacent property to the west, known locally as 3469 Innes Road. The three contiguous properties have merged on title and now constitute a single parcel.

The site is bound by Innes Road to the south, a commercial use property to the west, a homebased personal service business use to the east, and residential properties to the north and northwest (Figure 1). Currently, the site has a single driveway as a means of access and was occupied until recently by an old one-storey detached garage and a separate one-storey building that was previously used as a homebuilding sales centre, both of which were vacant and in a derelict state (Figure 2). All existing building and structures have since been removed from the site. The balance of the lands were vacant and undeveloped, comprising mostly of open grassy areas and a handful of mature trees concentrated at the east, north and southwest ends of the site. The topography of the subject property is relatively flat, though some minor grade changes are noticeable towards the

northwest end of the site where a minor increase in ground elevation occurs relative to the front portion of the site.

The general area surrounding the subject property is made up of residential neighbourhoods comprising of a mix of low-rise dwellings, as well as some local commercial and light industrial uses centred along Innes Road, particularly to the east of the subject property. The area is anticipated to continue developing with commercial uses and a wider range and higher intensity of residential and mixed-use applications, especially on the south side of the road where large parcels of land are available for redevelopment. The immediate area surrounding the subject property consists of a small commercial strip mall and gas station to the west, single-detached dwellings to the east, north and northwest, and an arterial street (Innes Road) to the south. It is noted that the single-detached dwelling immediately east of the subject property appears to contain a home-based massage therapy business. Across Innes Road from the subject site is a four-storey retirement home located at the southeast corner of the Innes Road and Pagé Road intersection, as well as a single-detached dwelling and a former golf driving range.

The two (2) proposed buildings are double-height single storey, measuring 6.5 m in height, and each have a gross floor area (GFA) of approximately 821 m². Each building is proposed to contain commercial uses, as well as a loading dock at the rear to facilitate shipping and receiving. Parking is proposed to be provided in the form of surface parking, which will occupy the central portion of the site and extend around the rear end of both buildings, as well as further into the northwestern quadrant of the property. A combined total of 69 parking spaces are provided. Dedicated space for four (4) bicycle parking spaces is also proposed at the southwest and southeast corners of the parking lot, adjacent to the storefronts of each building, providing a total of eight (8) parking spaces on site.

Related Planning Applications

N/A

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 April 19, 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 Nos. D02-02-22-0128 & D07-12-22-0189 (3493 to 3497 Innes Road)**' 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**.
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.

Shoma Murshid, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 15430
Shoma.Murshid@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 6587712 Canada Inc. (att. : Les Matelas Lapensee Inc.)

N^{os} de dossier : D02-02-22-0128 et D07-12-22-0189

Requérant : Novatech (Kamal Chaouni-Benabdallah)

Date limite des commentaires : le 1^{er} mars 2023

Urbaniste : Shoma Murshid

Adresse du requérant : 240, promenade Michael Cowpland, bureau 200, Ottawa K2M 1P6

Quartier : 2 – Orléans-Ouest-Innes

Conseillère du quartier : Laura Dudas

Courriel du requérant : k.chaouni@novatech-eng.com

N^o de tél. du requérant : 613-254-9643, poste 224

Emplacement

3493, 3495 et 3497, chemin Innes

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant deux nouveaux immeubles commerciaux.

Détails de la proposition

L'emplacement visé par ce projet d'aménagement commercial se trouve dans le secteur Chapel Hill Nord du quartier Orléans-Ouest-Innes (quartier 2) et donne du côté nord du chemin Innes, à l'est du chemin Pagé.

La propriété est composée d'une parcelle en forme de drapeau d'environ 6 137 m², qui donne sur le chemin Innes, dont une partie encercle l'extrémité arrière de la propriété adjacente à l'ouest, dont l'adresse est le 3469, chemin Innes. Les trois propriétés contiguës ont vu leur titre fusionné et constituent à présent une seule et unique parcelle.

L'emplacement est délimité par le chemin Innes au sud, une propriété commerciale à l'ouest, une entreprise à domicile de services personnels à l'est et des propriétés résidentielles au nord et au nord-ouest (figure 1). Cet emplacement, actuellement accessible par une entrée privée simple, était jusqu'à récemment occupé par un vieux garage isolé de plain-pied et un autre bâtiment isolé de plain-pied ayant déjà servi de centre de vente de matériaux de construction, tous les deux vacants et en état d'abandon (figure 2). Les bâtiments et les structures ont depuis été enlevés. Les autres

terrains, vacants et non aménagés, contiennent essentiellement des aires ouvertes gazonnées et quelques arbres adultes concentrés aux extrémités est, nord et sud-ouest de l'emplacement. La topographie de la propriété est relativement plate, malgré quelques dénivellements mineurs vers l'extrémité nord-ouest, où une légère élévation du sol peut être observée par rapport à la partie avant de l'emplacement.

Aux alentours de la propriété, on retrouve essentiellement des secteurs résidentiels de faible hauteur ainsi que quelques commerces locaux et utilisations d'industrie légère, concentrés le long du chemin Innes, particulièrement à l'est de la propriété. Ce secteur devrait continuer de se développer avec des commerces et des utilisations résidentielles et polyvalentes plus variées et de plus forte densité, en particulier du côté sud de la route, où de grands terrains sont propices à un réaménagement. Aux environs immédiats de la propriété, on retrouve un petit centre commercial linéaire et un poste d'essence à l'ouest, des habitations isolées à l'est, au nord et au nord-ouest ainsi qu'une artère (chemin Innes) au sud. Il est à noter que l'habitation isolée située immédiatement à l'est de la propriété abriterait un établissement de massothérapie à domicile. De l'autre côté du chemin Innes, on retrouve une maison de retraite de quatre étages à l'angle sud-est des chemins Innes et Pagé, ainsi qu'une habitation isolée et un ancien terrain d'exercice de golf.

Les deux (2) bâtiments proposés seront de plain-pied mais leur hauteur sera doublée et atteindra 6,5 m. Ils présenteront chacun une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) d'environ 821 m². Chaque bâtiment abriterait des commerces ainsi qu'un quai de chargement à l'arrière, à des fins d'expédition et de réception. Une aire de stationnement de surface serait aménagée au centre de l'emplacement et se prolongerait jusqu'à l'arrière des deux bâtiments ainsi que dans le quadrant nord-ouest de la propriété. Au total, 69 places de stationnement seraient créées. Quatre (4) places de stationnement pour vélos sont en outre prévues aux angles sud-ouest et sud-est de l'aire de stationnement, adjacentes aux vitrines de chaque bâtiment, portant au total ce nombre à huit (8) places de stationnement.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

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 Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 19 avril 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

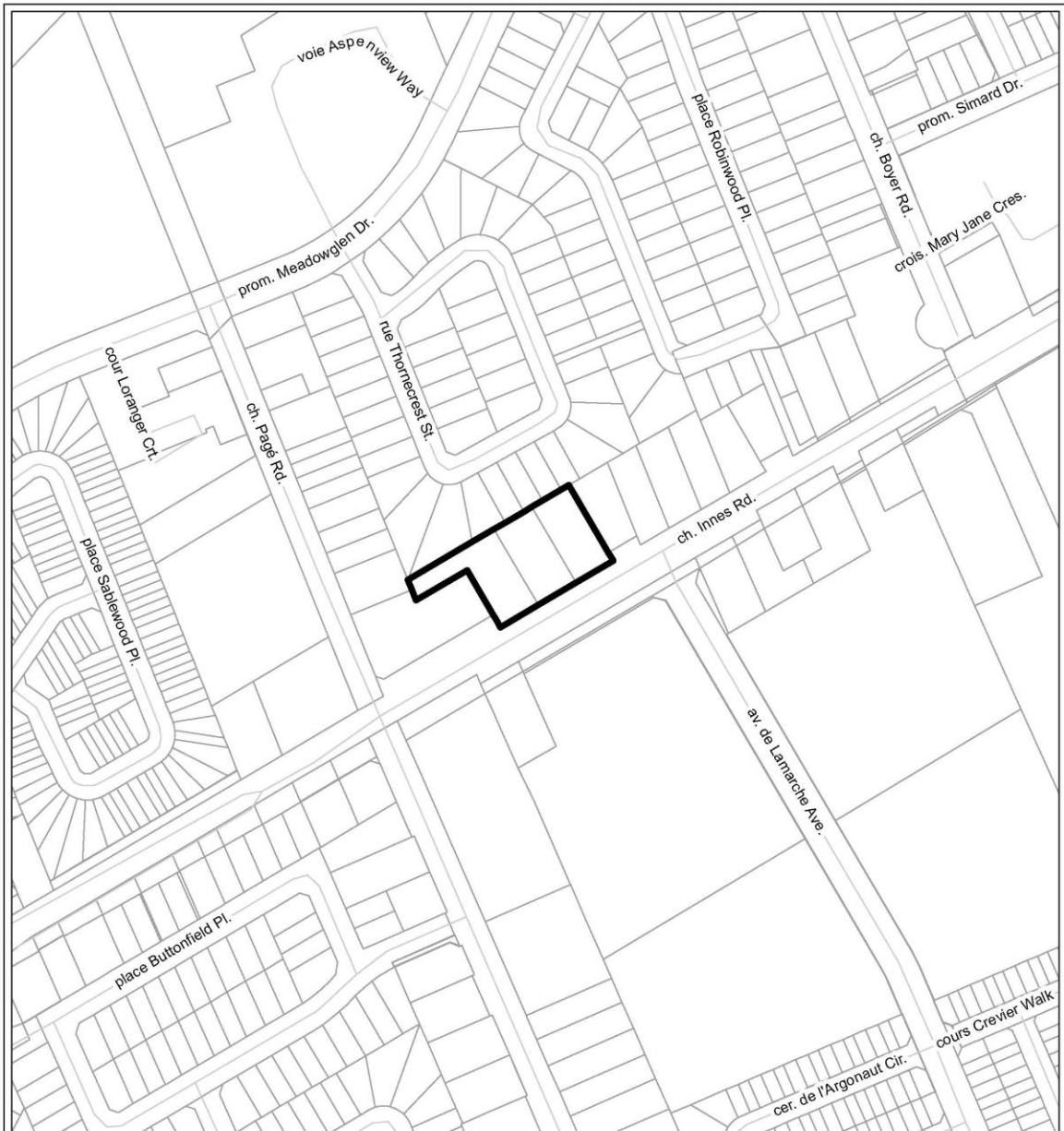
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

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 la mention « **Dossiers n^{os} D02-02-22-0128 et D07-12-22-0189 (3493 à 3497, chemin Innes)** » 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**.
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.

Shoma Murshid, 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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 15430
Shoma.Murshid@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-22-0128	23-0101-X		3493, 3497, 3499 chemin Innes Road
D07-12-22-0189			
I:\CO\2023\Zoning\Innes_3493_3497_3499			
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 - 2023 / 01 / 30		 <small>NOT TO SCALE</small>	