

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File N°: D02-02-24-0025

Date: August 6, 2024

Applicant: FOTENN C/O Nico Church

Comments due date: September 3, 2024

Applicant E-mail: church@fotenn.com

Planner: Lucy Ramirez

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: Ward 19 - Orléans South-Navan

Owner: Glenview Homes

Ward Councillor: Catherine Kitts

Site Location

Part of 3636 Innes Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone a small rectangular portion of the property from Light Industrial Subzone 2, 14-metre height limit, holding zone (IL2 H(14)-h) to Arterial Mainstreet Subzone 10, Urban Exception XXXX, 13.5-metre height limit (AM10 [XXXX] H (13.5)) to permit a low-rise, mixed-use building.

Proposal Details

The subject property is just east of the Chapel Hill South neighbourhood and has frontage along Innes Road, an arterial road. Arterial roads are the major roads designated to carry large volumes of traffic over the longest distances.

The subject property is large and irregularly shaped. The larger western portion of the lot is occupied by a U-Haul Storage facility with surface parking. The smaller eastern portion of the lot is approximately 1,164 square metres in area and corresponds with the portion of the lot proposed for rezoning. Currently occupied by a Glenview Homes temporary sales centre, this portion of the lot is to be rezoned to permit the construction of a low-rise, mixed-use building with approximately 137 square metres of commercial space, 30 dwelling units, and underground parking.

The eastern portion of the lot is currently zoned Light Industrial Subzone 2, 14-metre height limit, holding zone (IL2 H(14)-h). The Light Industrial Zone permits a wide range of low-impact, light industrial uses, as well as office and office-type uses in a campus-like industrial park setting. The current zoning is a carryover from the previous City of Gloucester Zoning By-law 1999-333, in which the lands were zoned General Industrial Zone and subject to a holding zone. The holding zone was

imposed due to a lack of municipal water and wastewater infrastructure along that portion of Innes Road at the time the zoning was implemented. Under the previous Official Plan (2003), the subject property was designated Employment, but with the later adoption of OPA 180 (2016) it was redesignated to Arterial Mainstreet.

Per the current Official Plan (2022), the subject property is designated as [Suburban Transect, Corridor – Mainstreet](#) (Schedule [A](#) and [B8](#)). Municipal services are now installed along Innes Road, and this segment of Innes Road has been identified as a Design Priority Area (Schedule [C7-A](#)). The proposed Zoning By-law Amendment will align the zoning with the Official Plan.

Innes Road runs in a straight line west to east for approximately 20 kilometres, beginning at St. Laurent Boulevard in the Outer Urban Transect and ending at Dunning Road in the Rural Transect. Inside the urban boundary, Innes Road is an eclectic corridor characterized by large-format retail, soft landscaping and large trees, rear yard fences, window streets, and the hydro corridor. There is a mix of residential, commercial, and institutional uses along the road. Inside the urban boundary, most of Innes Road is identified as a Transit Priority Corridor with transit service (Schedule [C2](#)). There is active transportation infrastructure, including sidewalks and bike lanes, in the transportation corridor.

The Applicant is proposing to rezone the small eastern portion of the property to Arterial Mainstreet Subzone 10, Urban Exception XXXX, 13.5 metre height limit (AM10 [XXXX] H (13.5)). The purpose of the AM 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. AM10 is a subzone with zoning provisions that encourage active street frontages. Exceptions ([XXXX]) are modifications to the zoning of a site. The following exception is being requested, to require a rear yard setback of 4.5 metres unencumbered by above or below grade buildings and structures, whereas the Zoning By-law permits a 0-metre setback. The unencumbered rear yard area will provide space for tree plantings.

Related Planning Applications

A future consent application will be filed with the Committee of Adjustment to sever the rezoned portion of the lot for the development of a low-rise, mixed-use building.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date by which the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is October 23, 2024.

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. **D02-02-24-0025** in the subject line.
 - a. 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**.
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.

Lucy Ramirez, 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. 23808
Lucy.Ramirez@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0025

Date : 6 août 2024

Requérant : FOTENN, att. : Nico Church

Date limite des commentaires : 3 septembre 2024

Courriel du requérant : church@fotenn.com

Urbaniste : Lucy Ramirez

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

Quartier : 19 - Orléans Sud-Navan

Propriétaire : Glenview Homes

Conseillère du quartier : Catherine Kitts

Emplacement du site

Partie du 3636, chemin Innes

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de faire passer la désignation d'une petite partie rectangulaire du bien-fonds de Zone d'industrie légère, sous-zone 2, limite de hauteur de 14 mètres, zone d'aménagement différé (IL2 H (14) -h) à Zone d'artère principale, sous-zone 10, exception urbaine XXXX, limite de hauteur de 13,5 mètres (AM10 [XXXX] H (13.5)) et ainsi permettre la construction d'un immeuble polyvalent de faible hauteur.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé, situé juste à l'est du secteur Chapel Hill Sud, présente une façade sur le chemin Innes, une artère. Une artère est un axe principal conçu pour recevoir de grands volumes de circulation sur les distances les plus longues.

Le bien-fonds visé est de forme irrégulière. Sa partie ouest, la plus étendue, est occupée par un entrepôt U-Haul et une aire de stationnement de surface. Sa partie située à l'est, plus petite, couvre une superficie d'environ 1 164 mètres carrés et correspond à celle dont le zonage serait modifié. Actuellement occupée par un centre de vente temporaire de Glenview Homes, cette partie du lot verrait son zonage modifié pour permettre la construction d'un immeuble polyvalent de faible hauteur, abritant environ 137 mètres carrés de locaux commerciaux, 30 logements et une aire de stationnement souterraine.

La partie du lot située à l'est est actuellement désignée Zone d'industrie légère, sous-zone 2, limite de hauteur de 14 mètres, zone d'aménagement différé (IL2 H(14)-h). Ce zonage permet la présence de diverses utilisations d'industrie légère à faible incidence, ainsi que des bureaux ou des utilisations similaires dans un contexte de parc industriel de type campus. Le zonage actuel est issu de l'ancien

Règlement de zonage 1999-333 de la Ville de Gloucester, dans lequel les terrains étaient désignés Zone d'industrie générale et assujettis à une disposition d'aménagement différé. Cette disposition d'aménagement différé a été imposée en raison de l'absence d'aqueducs et d'égouts municipaux sur ce tronçon du chemin Innes au moment de la mise en œuvre du zonage. Aux termes du précédent Plan officiel (2003), le bien-fonds visé était désigné Secteur d'emploi, mais l'adoption subséquente de la MPO 180 (2016) a entraîné sa nouvelle désignation de Zone d'artère principale.

Conformément aux dispositions du Plan officiel actuel (2022), le bien-fonds visé est désigné [transect du secteur de banlieue](#), [Couloir de rue principale](#) (annexes [A](#) et [B8](#)). Les services municipaux ont été installés le long du chemin Innes, et le tronçon de la voie dont il est question a été désigné secteur prioritaire de conception (annexe [C7-A](#)). La modification du Règlement de zonage proposée permettra une correspondance avec le zonage du Plan officiel.

Le chemin Innes s'étend en ligne droite d'ouest en est, sur une distance d'environ 20 kilomètres, entre le boulevard Saint-Laurent, dans le transect du secteur urbain extérieur, et le chemin Dunning, dans le transect du secteur rural. À l'intérieur de la limite urbaine, le chemin Innes est un couloir éclectique caractérisé par la présence de vastes commerces, d'éléments paysagers végétaux, de grands arbres, de cours arrière clôturées, de voies de desserte et d'un couloir de transport d'électricité. Diverses utilisations résidentielles, commerciales et institutionnelles longent cette voie. À l'intérieur de la limite urbaine, la plus grande partie du chemin Innes est désignée Couloir prioritaire de transport en commun avec service de transport en commun (annexe [C2](#)). On y retrouve une infrastructure de transport actif, notamment des trottoirs et des voies cyclables aménagées dans le couloir de transport.

Le requérant souhaite attribuer à la petite partie située à l'est de la propriété une désignation de Zone d'artère principale, sous-zone 10, exception urbaine XXXX, limite de hauteur de 13,5 mètres (AM10 [XXXX] H (13.5)). Le zonage AM permet toute une gamme d'utilisations, notamment de vente au détail, de services commerciaux, de bureaux, résidentielles et institutionnelles, implantées dans des immeubles polyvalents ou côte à côte dans des immeubles distincts. La mention AM10 indique une sous-zone assortie de dispositions de zonage qui encouragent la présence de façades actives. Les exceptions ([XXXX]) sont des modifications apportées au zonage d'un emplacement. L'exception dont il est ici question est demandée en vue d'exiger un retrait de cour arrière de 4,5 mètres, non obstrué par des bâtiments et des structures en surface ou souterrains, alors que le Règlement de zonage autorise un retrait de 0 mètre. La cour arrière non obstruée permettra la plantation d'arbres.

Demandes d'aménagement connexes

Une demande d'autorisation sera ultérieurement présentée au Comité de dérogation en vue de séparer la partie du lot dont le zonage aura été modifié, permettant ainsi la construction d'un immeuble polyvalent de faible hauteur.

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 23 octobre 2024.

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 D02-02-24-0025 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**.
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.



Lucy Ramirez,

urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique

Ville d'Ottawa

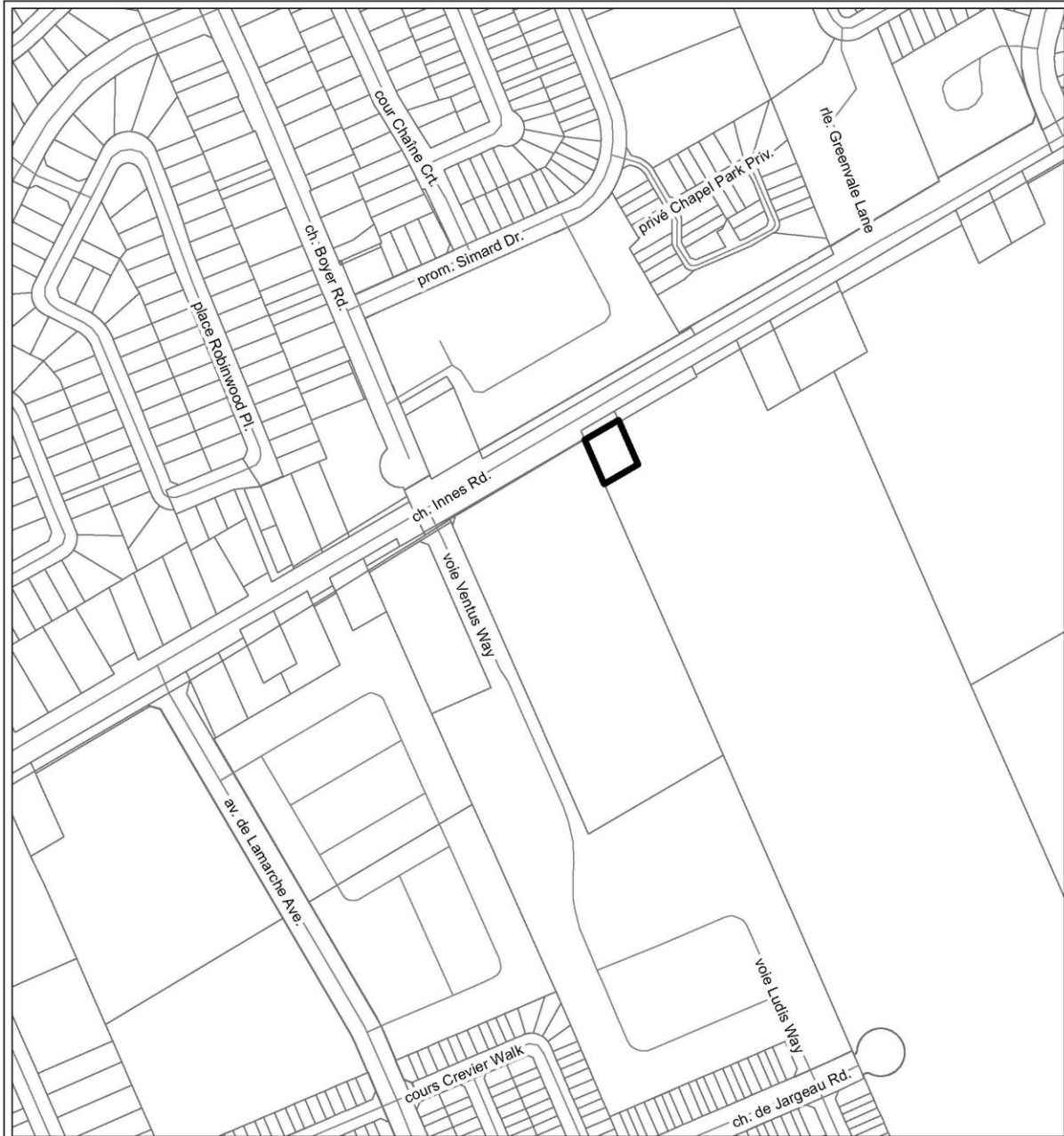
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 23808

Lucy.Ramirez@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0025	24-0385-X		Part of / partie de 3636 chemin Innes Road
I:\CO\2024\Zoning\Innes_3636			
<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 / 04 / 10			
			 <small>NOT TO SCALE</small>

Street-level View/ Vue au niveau de la rue



Figure 1: The proposed building mass along Innes Road looking south. Source: 3636 Innes Road Ottawa Concept Plan, Drawing P4, prepared by Fotenn Planning + Design, dated January 9, 2023, revision 4 dated November 8, 2023.

Figure 1 : Volumétrie du bâtiment proposé le long du chemin Innes, en regardant vers le sud. Source : plan conceptuel du 3636, chemin Innes à Ottawa, croquis P4, préparé par Fotenn Planning + Design le 9 janvier 2023, révision 4 datée du 8 novembre 2023