

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0077

Applicant: Fotenn Planning + Design

Applicant E-mail: blouin@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Owner: Minto Communities Inc.

Date: Monday, May 06, 2025

Comments due date: June 3, 2025

Planner: Lucy Ramirez

Ward: 19 - Orléans South-Navan

Ward Councillor: Catherine Kitts

Site Location

298 Axis Way

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the site from "Development Reserve" (DR) to "Residential Fifth Density, Subzone E with an exception and a maximum building height of 13.5 metres" (R5E[XXXX] H (13.5)) to permit a planned unit development with associated parking and amenity area.

Proposal Details

The property is located at the southwest corner of the Brian Coburn Boulevard and Fern Casey Street intersection in the Trailsedge neighbourhood in the East Urban Community of Orléans. The property is undeveloped and vegetated, it's generally flat. The subject property is a large 27,315 square metre (2.7 ha), irregular corner lot, with 163-metres of frontage along Brian Coburn Boulevard, an arterial road, 176-metre of frontage along Fern Casey Street, a major collector road, and 26 metres of frontage along Axis Way, a local road. Please refer to the attached location map.

Per the Official Plan (2022) the property is in the [Suburban Transect](#) and mostly designated [Minor Corridor](#) and partly [Evolving Neighbourhood](#) (Schedules [A](#) and [B8](#)). Per the [East Urban Community Phase 3 Secondary Plan](#) (2022) the property is designated Highest-Density Neighbourhood (Schedule A). The secondary plan is closely linked to the [East Urban Community Phase 3 Area Community Design Plan \(CDP\)](#) (2020) and the two documents should be read together to assist with the interpretation and implementation of the secondary plan policies. The CDP envisions that the Highest Density Residential designation will be characterized by stacked back-to-back townhomes, low-rise apartments (up to 4 storeys) and mid-rise apartments (5 to 9 storeys) (Policies 5.2.1.3).

The current zoning in effect on the site is "[Development Reserve](#)" (DR), which recognizes those lands intended for future urban development and limits the range of permitted uses to

those that will not preclude future planned development. The applicant proposes to change the zoning of the site to “[Residential Fifth Density](#), Subzone E with an exception and a maximum building height of 13.5 metres (R5E [XXXX] H (13.5)). A purpose of the R5 zone is to allow a mix of residential built forms. Exception provisions ([XXXX]) are modifications to the zoning of a site. In the proposed zoning, additional exceptions are required to permit back-to-back townhouses, to reduce the interior side yard setback from 7.5 metre to 4 metres, to permit a maximum height of 13.5 metres versus 11 metres, to permit a 1:1 residential parking space rate for the stacked dwelling units and a lower visitor parking ratio for the stacked dwellings, 0.1 per unit rather than 0.2 per unit.

The Owner is proposing to build twelve residential blocks, comprised of eight three-storey stacked dwellings (160 units) and four three-storey back-to-back townhouses (40 units), in total 200 units are proposed. Most of the stacked dwellings front onto the public streets, three stacked dwellings are internal to the site. The back-to-back townhouses are internal to the site. Both stacked and townhouse dwellings are residential use buildings. A stacked dwelling is four or fewer storeys in height, consists of four or more principal dwelling units that are divided horizontally and vertically, and each dwelling unit has its own entrance. A townhouse dwelling has three or more attached principal dwelling units divided vertically. The main vehicular access to the site is via Axis Way and there is also a right-in/right-out access proposed on Fern Casey Street. There is a private way that serves as a driveway for the units. Each back-to-back townhouse has an attached garage on the ground floor. The applicant is proposing 160 surface parking spaces for the stacked dwelling units and 16 visitor parking spaces, parking is internal to the site. The development includes 80 outdoor bicycle parking spaces distributed throughout the site. An outdoor communal amenity area is proposed internal to the site and each unit has private amenity space either via a balcony or a patio. Walkways are provided for pedestrian circulation.

Related Planning Applications

D07-12-24-0164

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 July 23, 2025.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;

2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. D02-02-24-0077
 - 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**.
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

Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor, Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 23808
Lucy.Ramirez@ottawa.ca

i) For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- (a) a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- (b) Ontario Power Generation Inc.,
- (c) Hydro One Inc.,
- (d) a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- (e) a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- (f) a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- (g) a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- (h) a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- (i) NAV Canada,
- (j) the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- (k) a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- (l) the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- (m) a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- (n) the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Modification du Règlement de zonage

Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-24-0077

Date : 5 mai 2025

Requérant : Fotenn Planning + Design

Date limite des commentaires : 2 juin 2025

Courriel du requérant : blouin@fotenn.com

Urbaniste : Lucy Ramirez

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

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Propriétaire : Minto Communities Inc.

Conseillère : Catherine Kitts

Emplacement du site

298, voie Axis

Proposition du requérant

Demande de modification du Règlement de zonage pour faire passer le site de « Zone d'aménagement futur » (DR) à « Zone résidentielle de densité 5, sous-zone E, exception et hauteur de bâtiment maximale de 13,5 mètres » (R5E[XXXX] H (13.5)), en vue d'un complexe immobilier assorti d'un stationnement et d'une aire d'agrément.

Détails de la proposition

Le bien-fonds se trouve à l'angle sud-ouest du boulevard Brian Coburn et de la rue Fern Casey, dans le secteur Trailsedge d'Orléans, au sein de la collectivité urbaine de l'Est. Non aménagé et végétalisé, il est généralement plat. Ce vaste lot d'angle de forme irrégulière et couvrant 27 315 mètres carrés (2,7 ha) présente une façade de 163 mètres sur le boulevard Brian Coburn, une artère, une façade de 176 mètres sur la rue Fern Casey, une route collectrice principale, et une façade de 26 mètres sur la voie Axis, une route locale. Veuillez vous reporter à la carte d'emplacement ci-jointe.

Conformément au Plan officiel (2022), le bien-fonds se trouve dans le [transect du secteur de banlieue](#). Il est essentiellement désigné [Couloir mineur](#) et partiellement désigné [Surzone des quartiers évolutifs](#) (annexes [A](#) et [B8](#)). Selon le [Plan secondaire de la phase 3 de la collectivité urbaine de l'Est](#) (2022), le bien-fonds est désigné Quartier à densité la plus élevée (annexe A). Le plan secondaire est étroitement lié au [Plan de conception communautaire \(PCC\) du secteur de la phase 3 de la collectivité urbaine de l'Est](#) (2020), et les deux documents doivent être consultés de concert pour aider à l'interprétation et à l'application des politiques du plan secondaire. Le PCC considère que la désignation de zone résidentielle de densité maximum

est caractérisée par des habitations en rangée dos à dos, des immeubles résidentiels de faible hauteur (d'au plus quatre étages) et des immeubles résidentiels de moyenne hauteur (de cinq à neuf étages) (politiques 5.2.1.3).

Le zonage actuellement en vigueur sur l'emplacement est « [Zone d'aménagement futur](#) » (DR), une désignation qui tient compte des terrains destinés à un aménagement urbain et qui limite la portée des utilisations autorisées à celles qui n'empêchent aucune option d'aménagement futur. Le requérant propose d'attribuer plutôt à l'emplacement une désignation de « [Zone résidentielle de densité 5](#), sous-zone E, assortie d'une exception et d'une hauteur de bâtiment maximale de 13,5 mètres (R5E [XXXX] H (13.5)) ». Le zonage R5 permet entre autres une variété de formes bâties résidentielles. Les dispositions d'exception ([XXXX]) sont des modifications apportées au zonage d'un site. Dans le zonage proposé, d'autres exceptions sont requises afin de permettre la présence d'habitations dos à dos, de réduire le retrait de cour latérale intérieure de 7,5 mètres à 4 mètres, de permettre une hauteur maximale de 13,5 mètres au lieu de 11 mètres, de permettre un taux de stationnement résidentiel de 1:1 pour les logements des habitations superposées et de permettre un taux réduit de stationnement pour visiteurs pour les logements des habitations superposées, qui serait de 0,1 par logement au lieu de 0,2 par logement.

Le propriétaire souhaite construire douze îlots résidentiels comprenant huit habitations superposées de trois étages (160 logements) et quatre habitations en rangée dos à dos de trois étages (40 logements), pour un total de 200 logements. La plupart des habitations superposées donneront sur des rues publiques, mais trois d'entre elles donneront à l'intérieur de l'emplacement. Les habitations en rangée dos à dos donneront à l'intérieur de l'emplacement. Les habitations superposées et en rangée seront à vocation résidentielle. Une habitation superposée s'élève à quatre étages ou moins et abrite quatre logements principaux ou plus, divisés horizontalement et verticalement, disposant chacun de sa propre entrée. Une habitation en rangée compte trois logements principaux ou plus divisés verticalement. Le principal accès automobile se fera depuis la voie Axis, et un accès en virage à droite est proposé face à la rue Fern Casey. Une voie privée sert d'entrée de cour aux logements. Chaque habitation en rangée dos à dos disposera d'un garage attenant au niveau du sol. Le requérant propose de créer 160 places de stationnement de surface pour les occupants des habitations superposées et 16 places de stationnement pour visiteurs, à l'intérieur de l'emplacement. Le projet comprend la création de 80 places de stationnement extérieures pour vélos, réparties sur toute la propriété. Une aire d'agrément extérieure commune serait aménagée sur l'emplacement, et chaque logement disposerait d'une aire d'agrément privée sous la forme d'un balcon ou d'une terrasse. Des allées piétonnières permettront les déplacements à pied.

Demandes d'aménagement connexes

D07-12-24-0164

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Règlement de zonage sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 23 juillet 2025.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) de la Loi sur l'aménagement du territoire, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 D02-02-24-0077 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 des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 23808

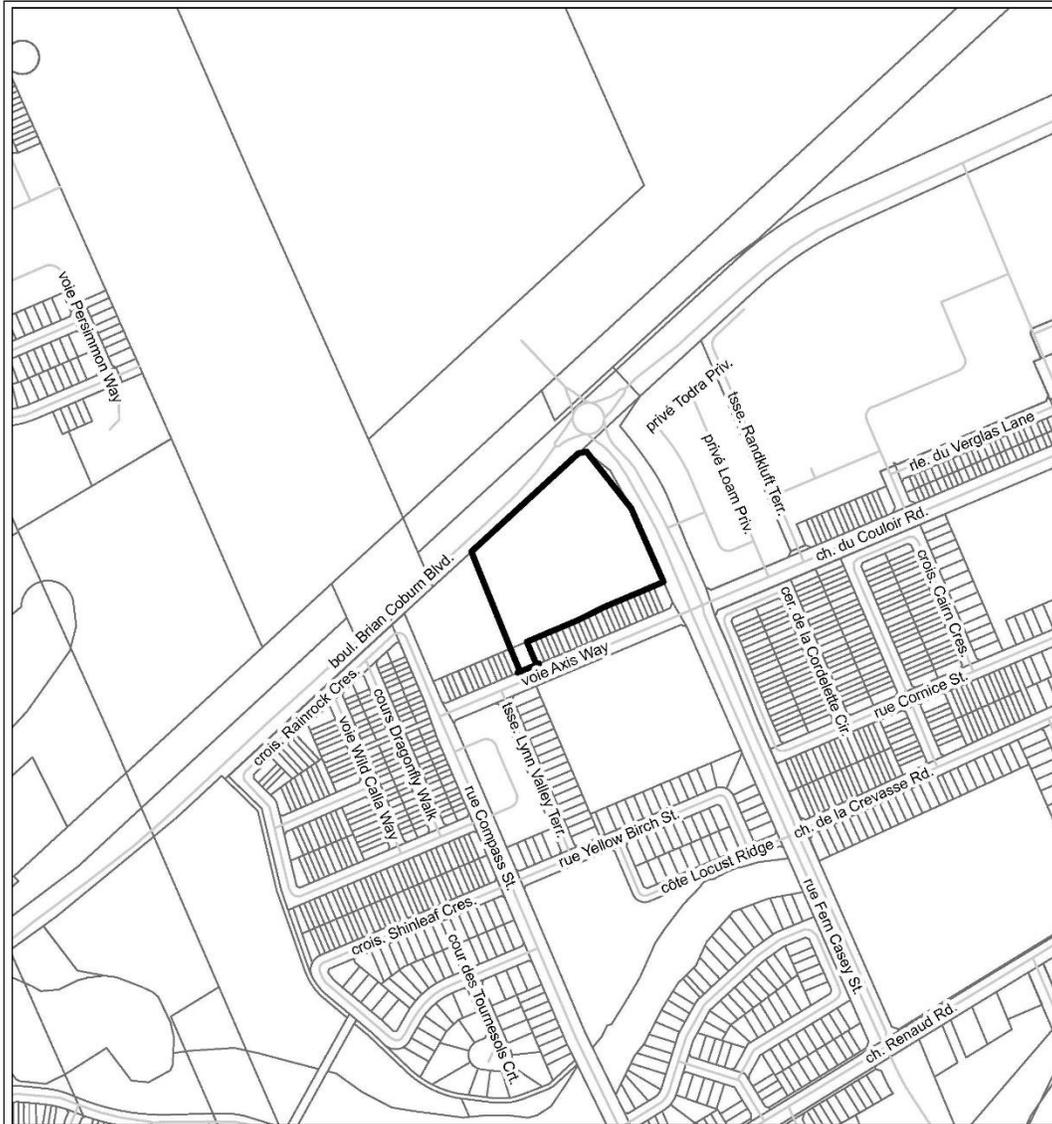
Lucy.Ramirez@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la Loi sur l'aéronautique (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les ressources en agrégats, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0077	25-0409-X		298 voie Axis Way
I:\CO\2025\ZKP\Axis_298			
©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			
©Les données de parcelles appartient 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			
REVISION / RÉVISION - 2025 / 04 / 30			

Building Elevations/ Élévations des bâtiments



Elevation A

Figure 1: Elevation of Block 12, four three-storey back-to-back townhouse blocks are proposed (Blocks 9 to 12) with a total of 40 units. Source: 298 Axis Way Urban Desing Brief, date November 2024 prepared by FOTENN Planning and Design.

Figure 1 : Élévation de l'îlot 12, quatre îlots d'habitations en rangée dos à dos de trois étages sont proposés (îlots 9 à 12) et compteraient 40 logements au total. Source : Mémoire sur l'esthétique urbaine visant le 298, voie Axis, novembre 2024, préparé par FOTENN Planning and Design.



Figure 2: Elevation of Block 7, eight three-storey stacked dwelling blocks are proposed (Blocks 1 to 8) with a total 160 units. Source: 298 Axis Way Urban Desing Brief, date November 2024 prepared by FOTENN Planning and Design.

Figure 3 : Élévation de l'îlot 7, huit îlots d'habitations superposées de trois étages sont proposés (îlots 1 à 8) et compteraient 160 logements au total. Source : Mémoire sur l'esthétique urbaine visant le 298, voie Axis, novembre 2024, préparé par FOTENN Planning and Design.