

Minor Zoning By-law Amendment Summary

Owner: Dymon Group of Companies

File N°: D02-02-26-0068

Applicant: Nico Church, Fotenn Planning + Design

Comments due date: October 8, 2026

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa ON, K2P2H7

Development Review Planner: Colleen Ivits

Ward: Ward 19 - Orléans South-Navan

Applicant E-mail: church@fotenn.com

Ward Councillor: Catherine Kitts

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 287

Site Location

5210 Innes Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a five-storey Dymon self-storage facility at the southeast corner of Trim Road and Innes Road.

Proposal Details

The subject lands are located at the southeast corner of the Innes Road and Trim Road intersection. The lands are 0.46 hectares in size with approximately 64m of frontage on each road. The site is currently vacant. Surrounding lands are primarily commercial, with a residential retirement building at the northwest corner of the same intersection.

The proposed warehouse use is permitted within the Neighbourhood Mixed Use Zone, Urban Exception 2943 (NMU[2943]) in the City of Ottawa Comprehensive Zoning By-law (2026-50). A minor Zoning By-law Amendment is required to permit the following:

- An increase to the permitted building height from 18 metres to 22 metres;
- An increase to the lantern feature projection from 7 metres above the permitted height to 10 metres above the permitted height;
- An increase to the lantern feature's canopy projection from 1.5 metres (half of the front yard depth) to 2.4 metres into a required front yard, up to a distance of 0.6 metres from the front lot line;
- A reduction to the minimum required vehicle parking from 20 spaces (as required under the existing site-specific zoning) to 0 spaces;
- A reduction to the minimum required width of an aisle providing access to a regular or oversized loading space from 9 metres to 6 metres;
- To permit a pedestrian pathway to cross a required soft landscaped buffer surrounding a parking lot; and,

- To permit vehicle parking to be located within the exterior side yard.

The Site Plan Control application is required for the proposed development. The proposal includes two right-in/right-out vehicle accesses via Trim Road and Innes Road. There are ten outdoor parking spaces proposed along the Trim Road frontage (west of the building), with additional parking located in an interior parking and loading area directly accessible from the Trim Road access.

The building itself is proposed to be five storeys and use glass, masonry, and metal panels to articulate the building and break up its façades. The façades facing the public streets will also incorporate tall lantern features, while the front entrances are articulated by glass doors flush with the ground level.

Related Planning Applications

D07-12-23-0001

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the Planning and Housing Committee targeted to be on **November 4, 2026**.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[i] 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. D02-02-26-0068 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.

Colleen Ivits, Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 70170
colleen.ivits@ottawa.ca

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).

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Dymon Group of Companies

N° de dossier : D02-02-26-0068

Requérant : Nico Church | Fotenn Planning + Design

Date limite des commentaires : 8 octobre 2026

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario), K2P 2H7

Urbaniste : Evode Rwagasore

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Courriel du requérant : church@fotenn.com

Conseiller du quartier : Catherine Kitts

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 287

Emplacement du site

5210, chemin Innes

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de permis de construire concernant un centre d'entreposage libre-service Dymon de cinq étages qui serait situé à l'angle sud-est de l'intersection entre les chemins Trim et Innes.

Détails de la proposition

Les terrains en question sont situés à l'angle sud-est de l'intersection entre les chemins Innes et Trim. D'une superficie de 0,46 hectare, ils présentent une façade d'environ 64 mètres sur chaque chemin. Le site est actuellement inoccupé. Les terrains environnants sont principalement à vocation commerciale. Un immeuble résidentiel destiné aux retraités se trouve à l'angle nord-ouest de cette même intersection.

L'utilisation du site en tant que centre d'entreposage est autorisée dans la zone d'utilisation polyvalente de quartier, exception urbaine 2943 (NMU[2943]), en vertu du Règlement de zonage général de la Ville d'Ottawa (2026-50). Une modification mineure doit être apportée au Règlement de zonage afin d'autoriser ce qui suit :

- augmentation de la hauteur des bâtiments autorisée, qui passerait de 18 à 22 mètres;
- augmentation de la saillie de la lanterne, qui passerait de 7 mètres au-dessus de la hauteur autorisée à 10 mètres au-dessus de cette hauteur ;
- augmentation de la saillie de l'auvent de la lanterne, qui passerait de 1,5 mètre (la moitié de la profondeur de la cour avant) à 2,4 mètres dans la cour avant obligatoire, jusqu'à une distance de 0,6 mètre de la limite avant du terrain ;
- réduction du nombre minimal de places de stationnement requis, qui passerait de 20 places (conformément au zonage actuel) à aucune place ;

- réduction de la largeur minimale requise d'une allée donnant accès à une aire de chargement standard ou surdimensionnée de 9 mètres à 6 mètres ;
- autorisation de l'aménagement d'un sentier piétonnier traversant la zone tampon végétalisée obligatoire entourant un terrain de stationnement ;
- autorisation d'aménager des places de stationnement dans la cour latérale extérieure.

La réglementation du plan d'implantation est requise pour le projet d'aménagement proposé. La proposition prévoit deux accès pour véhicules (entrée et sortie par la même voie) donnant sur les chemins Trim et Innes. Dix places de stationnement extérieures sont proposées le long de la façade donnant sur le chemin Trim (à l'ouest du bâtiment), avec des places supplémentaires situées dans une zone intérieure de stationnement et de chargement directement accessible depuis l'accès du chemin Trim.

Le bâtiment lui-même doit compter cinq étages et faire appel à du verre, à de la maçonnerie et à des panneaux métalliques pour structurer ses façades et les articuler. Les façades donnant sur les voies publiques intégreront également de hautes lanternes, tandis que les entrées principales seront mises en valeur par des portes vitrées affleurant le niveau du sol.

Demandes d'aménagement connexes

D07-12-23-0001

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande en temps opportun. La modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Le conseiller ou la conseillère aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués.

Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, lors de sa réunion prévue le **4 novembre 2026**.

Appel au Tribunal foncier de l'Ontario

Modification du Règlement de zonage (minor)

Conformément au paragraphe 34 (19) 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 D02-02-26-0068 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.

Evode Rwagasore, 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 16483
Evode.Rwagasore@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

