



# SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY

## COMPLEX

**File Number:** D07-12-24-0038

**Date:** January 29, 2025

**Applicant:** Tim Beed

**Comments due date:** February 12, 2025

**Email:** [beed@fotenn.com](mailto:beed@fotenn.com)

**Planner:** Lucy Ramirez

**Phone:** 613-730-5709 ext 235

**Ward:** 2 - Orléans West-Innes

**Owner:** Concorde Properties

**Councillor:** Laura Dudas

### Site Location

2506 Innes Road

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a Planned Unit Development (PUD) with two three-storey residential buildings with a total of 44 dwelling units and a proposed gross floor area (GFA) of 4,716.8 square metres.

### Proposal Details

The property is located on the south side of Innes Road, east of Glen Park Drive and west of Beddoe Lane in Blackburn Hamlet.

The surrounding parcels of land are zoned for residential and commercial uses, a planned unit development with two three-storey townhouse dwellings to the west, commercial uses to the east, and two-storey townhouse dwellings to the south. Please refer to the attached location map.

The subject property has an area of 3,948 square metres (0.39 ha) and contains a service station building and office, which has ceased operations.

The applicant is proposing to redevelop the site with two three-storey buildings, Building A is parallel to Innes Road and has 20 units, Building B abuts the westerly lot line and has 24 units. A surface parking area with 58 motor vehicle parking spaces is located

behind Building A and is accessed via a two-lane driveway. Two outdoor bicycle areas are provided with a total of 25 bicycle spaces. Amenity space is provided outside in the rear yard and via private balconies. Waste storage is at the rear of the site.

The subject site is zoned Arterial Mainstreet Zone, Subzone 11, urban exception 2208 (AM11[2208]). The subzone is specific to Blackburn Hamlet which recognizes the character of the Innes Road Mainstreet and includes active street frontage provisions. Stacked Dwelling are permitted and are defined as a residential use building of four or fewer storeys in height containing four or more principal dwelling units where the units are divided horizontally and vertically, and in which each dwelling unit has an independent entrance to the interior.

There are 38 protected trees on the adjacent and subject properties. Nine protected trees will be retained, the remainder will be removed.

## Related Planning Applications

In the future, a minor variance application will be filed with the Committee of Adjustment to seek the following reliefs to the existing zoning:

- (1) reduce the required rear yard setback,
- (2) reduce the westerly interior side yard setback,
- (3) increase the permitted building height for a portion of the building
- (4) vary the minimum height of the first storey,
- (5) to permit a reduced residential parking space rate,
- (6) to permit less glazing on the ground floor,
- (7) to permit less of the building to be at the minimum front yard setback, and
- (8) to reduce the distance of the outdoor refuse collection to the adjacent lot lines.

## 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. 23808  
[Lucy.Ramirez@ottawa.ca](mailto:Lucy.Ramirez@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **February 12, 2025**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

# RESUME DE LA PROPOSITION DE REGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

---

N° de dossier : D07-12-24-0038

Date : 29 janvier 2025

Requérant : Tim Beed

Date limite des commentaires : 12  
février 2025

**Courriel** : [beed@fotenn.com](mailto:beed@fotenn.com)

**Urbaniste** : Lucy Ramirez

**Téléphone** : 613-730-5709 ext 235

**Quartier** : 2 - Orléans-Ouest-Innes

**Propriétaire** : Concorde Properties

Conseillère : Laura Dudas

---

## Emplacement

2506, chemin Innes

## Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation devant permettre la construction d'un complexe immobilier composé de deux immeubles résidentiels de trois étages, abritant au total 44 logements et d'une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de 4 716,8 m<sup>2</sup>.

## Détails de la proposition

Le bien-fonds, situé à Blackburn Hamlet, se trouve du côté sud du chemin Innes, à l'est de la promenade Glen Park et à l'ouest de la ruelle Beddoe.

Les parcelles voisines sont à vocation résidentielle et commerciale. On peut observer un complexe immobilier composé de deux habitations en rangée de trois étages à l'ouest, des commerces à l'est et des habitations en rangée de deux étages au sud. Veuillez vous reporter à la carte de localisation ci-jointe.

L'emplacement, d'une superficie de 3 948 mètres carrés (0,39 ha), est occupé par une station-service et un bureau, dont les activités ont pris fin.

Le requérant propose de réaménager l'emplacement en y construisant deux immeubles de trois étages. Le bâtiment A serait parallèle au chemin Innes et abriterait 20 logements, tandis que le bâtiment B jouxterait la ligne de lot ouest et abriterait 24 logements. Une aire de stationnement de surface d'une capacité de 58 véhicules à moteur serait aménagée derrière le bâtiment A et serait accessible par une entrée privée à deux voies. Deux aires extérieures de stationnement pour vélos seraient créées et pourraient accueillir 25 vélos. Les aires d'agrément extérieures prendraient la forme d'une aire aménagée dans la cour arrière et de balcons privés. Le stockage des ordures serait effectué à l'arrière de l'emplacement.

Le bien-fonds est désigné Zone d'artère principale, sous-zone 11, exception urbaine 2208 (AM11[2208]). La sous-zone, propre au secteur de Blackburn Hamlet, tient compte du caractère de rue principale du chemin Innes et comporte des dispositions relatives aux façades actives. Les habitations superposées sont autorisées et sont définies en tant qu'immeubles résidentiels de quatre étages ou moins, abritant quatre logements principaux ou plus s'ils sont séparés horizontalement et verticalement, et disposant chacun d'une entrée indépendante menant à l'intérieur des logements.

## Demandes connexes de planification

Une demande de dérogation mineure sera éventuellement présentée au Comité de dérogation, afin d'obtenir les dispenses suivantes au zonage actuel :

- (1) réduction du retrait de cour arrière;
- (2) réduction du retrait de cour latérale intérieure ouest;
- (3) augmentation de la hauteur de bâtiment autorisée d'une partie des immeubles;
- (4) variation de la hauteur minimale du rez-de-chaussée;
- (5) réduction du taux de stationnement résidentiel;
- (6) diminution de la fenestration au rez-de-chaussée;
- (7) diminution de la façade des bâtiments devant présenter le retrait minimal de cour avant; et
- (8) réduction de la distance de l'aire extérieure de stockage des ordures par rapport aux lignes de lot adjacentes.

## 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)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **12 février 2025**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

# Location Map / Carte de l'emplacement



## Street-level Vue/Vue au niveau de la rue



Figure 1: view along from Innes Road Source: 2506 Innes Road – Architectural Design Package, prepared by Muzaiko dated December 22, 2023, revision C dated September 9, 2024.

Image 1 : Vue depuis le chemin Innes. Source : 2506, chemin Innes – Avant-projet architectural préparé par Muzaiko et daté du 22 décembre 2023. Révision C datée du 9 septembre 2024.