

# Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

**Owner:** Richcraft Group of Companies

**File N°:** D07-16-21-0015 & D02-02-21-0046

**Applicant:** Fotenn Consultants

**Comments due date:** 10 September 2021

**Applicant Address:** 396 Cooper Street, Suite 300,  
Ottawa, ON K2P 2H7

**Development Review Planner:** Michael Boughton

**Applicant E-mail:** alain@fotenn.com

**Ward:** 2 - Innes

**Applicant Phone N°:** 613-730-5706, Ext. 231

**Ward Councillor:** Laura Dudas

---

## Site Location

3672, 3730 and 3828 Innes Road

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application to subdivide the subject lands for residential lots and blocks, three parks, open space blocks, future employment blocks and public streets to accommodate up to 2,040 dwellings.

## Proposal Details

The subject site is situated north of Brian Coburn Boulevard, south of Innes Road and immediately west of Mer Bleue Road within that portion of the recently Council-approved East Urban Community (EUC) Phase 3 Area north of the future Cumberland BRT Transitway and hydroelectric power transmission corridors that divide the community.

The subject irregularly shaped lands are vacant and have an area of 82 hectares (203 ac.) with approximately 480 metres of frontage along Mer Bleue Road. Despite the lands having an Innes Road address, the subject lands do not have any frontage along Innes Road.

Immediately south of the site are the planned Cumberland BRT Transitway and the hydroelectric power transmission corridor running parallel to each other. Farther south of the transitway and hydro corridors are the earlier phases of the developing Trailsedge community and the balance of the EUC Phase 3 Area undeveloped lands. The established commercial retail developments along Innes Road as well as the City-owned urban natural feature known as Innes Park Woods abut the lands to the north. The developing low- and medium-density residential communities of Orléans Village and Avalon West abut the site to the west and east, respectively. Please refer to the attached Location Map.

The proposed plan of subdivision is intended to implement the recently approved EUC Phase 3 Area Community Design Plan (CDP). In total, approximately 2,040 dwelling units are proposed throughout the lands. Approximately 983 low- and medium-density dwellings are proposed, including 340 single detached dwellings, 529 townhouses and 114 back-to-back townhouses fronting along a network of rectilinear public streets. In addition, approximately 200 dwelling units are proposed within a medium-density residential block, and up to 859 dwelling units are proposed within two high-density residential blocks in proximity to the future planned transitway station at Brian Coburn Boulevard and Fern Casey Street. These latter two development

blocks would be subject to individual applications for site plan control approval in the future. The proposed subdivision also accommodates three municipal parks, including a 0.586-ha. parkette, a 1.234-ha. neighbourhood park and a 4.591-ha. community park, and natural open space blocks.

The easternmost portion of the subject lands is designated as Urban Employment Area in the Official Plan. These lands are largely proposed to remain vacant for future employment-generating uses, which will be developed through individual applications for site plan control approval.

The accompanying zoning by-law amendment application proposes to put in place the appropriate permitted uses and zone provisions to support and permit the proposed subdivision development. Specifically, the application proposes to rezone the subject lands from, generally, "Light Industrial", which is reflective of the previous intended use of these lands until recently, to "Residential Third Density, Subzone Z" (R3Z) to permit the low- and medium-density residential uses, "Residential Fifth Density" (R5) to permit mid- and high-rise residential in the three identified medium- and high-density blocks, "Parks and Open Space" (O1) to permit the proposed municipal parks, stormwater management block and environmental lands, and "Light Industrial, Subzone 2" (IL2) to permit the future intended business park uses. See the attached subdivision plan to understand the general land uses proposed.

With respect to the three medium- and high-density residential (R5) blocks, Richcraft is proposing maximum height limits of 35 metres, or 12 storeys (medium density block), and 60 metres, or 20 storeys (high-density blocks).

### **Related Planning Applications**

Draft Plan of Subdivision Application (File No. D07-16-21-0015)

Zoning By-law Amendment Application (File No. D02-02-21-0046)

### **Timelines and Approval Authority**

The "On Time Decision Date", the target date on which a decision respecting the plan of subdivision application will be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is 29 October 2021.

The date the associated Zoning By-Law Amendment application will be considered by the City's Planning Committee, is to be determined. A Zoning By-Law Amendment is typically not considered by the Planning Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

### **Submission Requirements**

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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D07-16-21-0015 and D02-02-21-0046 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

### **Michael Boughton, RPP, MCIP**

Senior Planner, Development Review - East  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4th Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 27588  
Fax: 613-560-6006  
[Michael.Boughton@ottawa.ca](mailto:Michael.Boughton@ottawa.ca)

# Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement

**Propriétaire :** Richcraft Group of Companies

**N<sup>os</sup> de dossier :** D07-16-21-0015 et D02-02-21-0046

**Requérant :** Fotenn Consultants

**Date limite des commentaires :** 10 septembre 2021

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

**Urbaniste :** Michael Boughton

**Courriel du requérant :** alain@fotenn.com

**Quartier :** 2 – Innes

**Tél. du requérant :** 613-730-5706, poste 231

**Conseillère du quartier :** Laura Dudas

---

## Emplacement

3672, 3730 et 3828, chemin Innes

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement ayant pour objet de lotir le bien-fonds visé afin de créer des lots et des îlots résidentiels, trois parcs, des îlots d'espaces verts, des îlots d'emplois futurs et des rues publiques, en vue d'aménager jusqu'à 2 040 logements.

## Détails de la proposition

L'emplacement se trouve au nord du boulevard Brian Coburn, au sud du chemin Innes et immédiatement à l'ouest du chemin Mer Bleue, dans le secteur de la phase 3, récemment approuvée par le Conseil, de la collectivité urbaine de l'Est. Il est situé au nord du futur couloir du Transitway de transport en commun rapide par autobus de Cumberland et du couloir de transport de l'électricité qui divise le secteur.

Ces terrains inoccupés de forme irrégulière couvrent une superficie de 82 hectares (203 acres) et présentent une façade d'environ 480 mètres sur le chemin Mer Bleue. Bien que leur adresse municipale soit sur le chemin Innes, ces terrains ne présentent aucune façade sur le chemin Innes.

Le futur couloir du Transitway de transport en commun rapide par autobus de Cumberland et le couloir de transport de l'électricité longent parallèlement l'emplacement juste au sud. Plus au sud de ces couloirs, on retrouve le secteur des phases antérieures d'aménagement de la collectivité de Trilsedge et les autres terrains non aménagés de la phase 3 de la collectivité urbaine de l'Est. Les commerces de vente au détail qui longent le chemin Innes ainsi que le boisé du parc Innes, une caractéristique naturelle urbaine propriété de la Ville, jouxtent les terrains au nord. Orléans Village et Avalon West, des lotissements résidentiels de faible et moyenne densité en cours d'aménagement, ceinturent l'emplacement à l'ouest et à l'est, respectivement. Veuillez vous reporter à la carte de localisation ci-jointe.

Le plan de lotissement proposé a pour objet de mettre en œuvre le Plan de conception communautaire (PCC) récemment approuvé pour la phase 3 de la collectivité urbaine de l'Est. Au total, environ 2 040 logements seront aménagés sur les terrains visés. Environ 983 habitations de faible et moyenne densité seraient construites, c'est-à-dire 340 habitations isolées, 529 habitations en rangée et 114 habitations en rangée dos à dos donnant sur un réseau de rues publiques rectilignes. De plus, environ 200 logements seraient créés dans un îlot résidentiel de densité moyenne, et jusqu'à 859 logements seraient aménagés dans deux îlots résidentiels de densité élevée situés à proximité de la future station du Transitway dont la construction est

prévue à l'angle du boulevard Brian Coburn et de la rue Fern Casey. L'aménagement de ces deux derniers îlots ferait éventuellement l'objet de demandes distinctes de réglementation du plan d'implantation. Le lotissement proposé comprendrait également la création de trois parcs municipaux, soit un mini-parc de 0,586 ha, un parc de quartier de 1,234 ha et un parc communautaire de 4,591 ha, et d'îlots d'espaces ouverts naturels.

La partie la plus à l'est de l'emplacement visé est désignée Secteur d'emploi urbain dans le Plan officiel. Ces terrains resteraient essentiellement vacants en vue d'être ultérieurement occupés par des utilisations créatrices d'emploi, et seront aménagés par suite de demandes individuelles de réglementation du plan d'implantation.

La demande connexe de modification du Règlement de zonage permettrait de confirmer les utilisations autorisées et les dispositions de zonage requises pour soutenir et autoriser l'aménagement du lotissement. Plus précisément, la demande ferait passer, généralement, la désignation des terrains de « Zone d'industrie légère », un zonage qui tient compte de l'utilisation prévue jusqu'à récemment de ces terrains, à « Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z » (R3Z), afin de permettre les utilisations résidentielles de densité faible et moyenne, à « Zone résidentielle de densité 5 » (R5), afin de permettre les utilisations résidentielles de densité moyenne et élevée sur trois îlots de densité moyenne et élevée, à « Zone de parcs et d'espaces verts » (O1), afin de permettre l'aménagement des parcs municipaux proposés, de l'îlot de gestion des eaux pluviales et des terrains environnementaux, et à « Zone d'industrie légère, sous-zone 2 » (IL2), afin de permettre les futures utilisations de parc d'affaires. Veuillez vous reporter au plan de lotissement ci-joint, qui décrit plus précisément les utilisations du sol générales proposées.

En ce qui concerne les trois îlots résidentiels de densité moyenne et élevée (R5), la firme Richcraft propose des limites de hauteur maximales de 35 mètres, ou 12 étages (îlot de densité moyenne), et de 60 mètres, ou 20 étages (îlots de densité élevée).

### **Demandes d'aménagement connexes**

Demande d'approbation du plan de lotissement provisoire (dossier n° D07-16-21-0015)

Demande de modification du Règlement de zonage (dossier n° D02-02-21-0046)

### **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 29 octobre 2021.

La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification du Règlement de zonage n'est généralement examinée par le Comité de l'urbanisme que lorsque le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire.

### **Exigences de soumission**

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D07-16-21-0015 et/ou D02-02-21-0046 dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

### **Evode Rwagasore, UPC, MICU**

Urbaniste

Examen des projets d'aménagement – Est

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

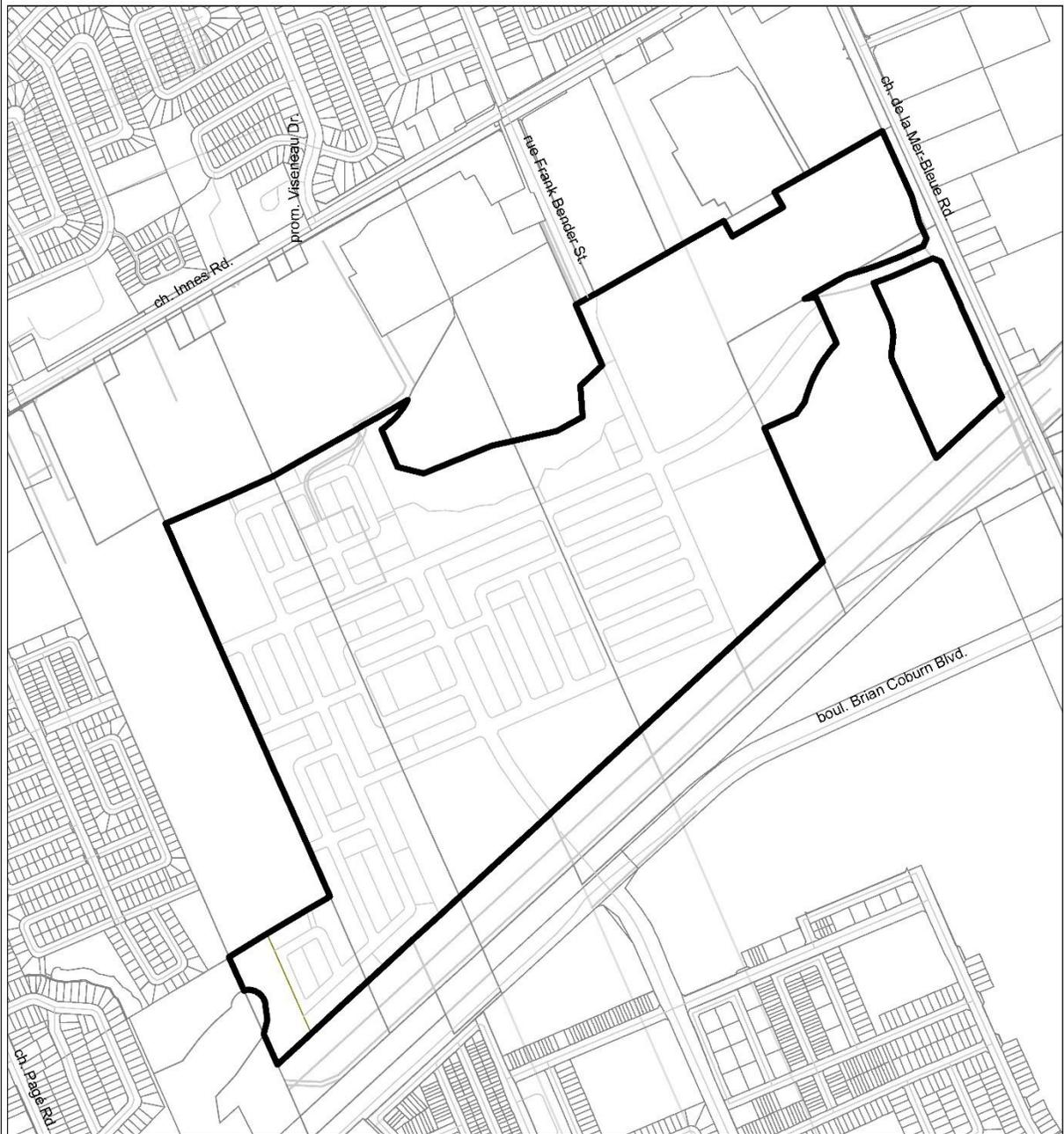
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 16483

Télécopieur : 613-560-6006

[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
B07-16-21-0015 B02-02-21-0046	21-0835-Y		<b>3730, chemin Innes Road and/et</b> <b>Part of / partie de 3672, 3828, chemin Innes Road</b>
I:\CO\2021\ZS\Innes3610			
©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 appartiennent à Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 06 / 29			
			 <small>NOT TO SCALE</small>

# Plan of Subdivision/ Plan de lotissement

