

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0024

Date: August 14, 2024

Applicant: Q9 Planning + Design c/o
Christine McCuaig

Comments due date: September 11, 2024

Applicant E-mail: christine@Q9planning.com

Planner: Lucy Ramirez

Applicant Phone Number: 618-850-8345

Ward: 1 - Orléans East-Cumberland

Owner: Trim Works Development Ltd.

Ward Councillor: Matthew Luloff

Site Location

1280 Trim Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to establish site-specific zone provisions via an urban exception to increase the permitted Gross Floor Area (GFA) for personal service, restaurant, and automobile service uses, to decrease required setbacks, and permit outdoor storage to enable a commercial development.

Proposal Details

The subject property is a 5,620 square metre parcel of land located on the west side of Trim Road, north of Saint Joseph Boulevard and south of Regional Road 174, in the Taylor Creek Business Park. The site is approximately 550 metres southwest of the future Trim [O-Train Station](#).

A 450 square metre commercial building occupies the northeast corner of the site and a food truck and accompanying outdoor seating occupy the southeast corner. The remainder of the site is vacant, with the east half of the lot surfaced in asphalt and packed gravel, and the balance of the lot unmaintained with grasses and other vegetation throughout.

The surrounding parcels of land are zoned for light industrial and institutional uses and contain a gas station, convenience store, and fast-food restaurant with drive-through facility to the north; a daycare to the northwest; a fitness and amusement centre and associated surface parking to the south and a place of worship to the west.

Per the Official Plan, the subject property is designated as [Suburban Transect](#), [Minor Corridor](#) (Schedule [A](#) and [B8](#)), and abuts land designated as Mixed Industrial. The site is designated as part of the Trim

Minor Corridor within the Orléans Corridor Secondary Plan. City Council approved the Secondary Plan at their [September 21, 2022 meeting \(see item 13.4\)](#).

The site is currently zoned [Light Industrial](#), subject to a height limit of 20 metres (IL (H20)). The zoning permits “...a variety of complementary uses such as recreational, health and fitness uses and service commercial (e.g. convenience store, personal service business, restaurant, automobile service station and gas bar), occupying small sites on individual pads or in groupings as part of a small plaza...” The uses are intended to serve passing traffic as well as employees and the general public in the immediate vicinity.

The applicant is proposing to develop the site with three one-storey buildings containing an automobile service centre, a fast-food restaurant with drive-through facility, and restaurant/office/personal service businesses. To accommodate this development, a Minor Zoning By-law Amendment is required to establish the following site-specific zone provisions:

- (1) Remove the gross floor area (GFA) limit for a personal service business, whereas a maximum GFA of 300 square metres is permitted;
- (2) Remove the gross floor area (GFA) limit for a restaurant, whereas a maximum GFA of 300 square metres is permitted.
- (3) Permit an automobile service station with a maximum GFA of 650 square metres, whereas a maximum GFA of 300 square metres is permitted;
- (4) Permit reduced interior side yard setbacks of 3 metres (north) and 1.2 metres (south), whereas a minimum of 7.5 metres is required;
- (5) Permit a reduced rear yard setback of 9.9 metres, whereas a minimum of 15 metres is required; and
- (6) Permit a reduced front yard setback of 3.0 metres, whereas a minimum of 7.5 metres is required.
- (7) Permit a fenced outdoor storage area limited to a maximum of 24 square metres, whereas no outdoor storage is permitted except in the case of the storage of motor vehicle associated with an automobile dealership and automobile rental establishment.

The proposed buildings are parallel to each other, oriented east to west, and share a two-lane vehicular access from Trim Road. Building 1 contains a stand alone restaurant. The restaurant’s drive-through aisle, parking, loading and exterior waste storage are located behind the building. Surface parking for the building containing a restaurant and four future personal service and/or office uses is adjacent to the building, set back from the front wall such that the parking stalls are interior to the site. The automobile service station building and its associated parking, loading and exterior waste storage are all located at the rear of the site.

Direct pedestrian connections to the multi-use pathway along Trim Road are proposed on either side of the vehicular entrance. The existing vehicular access will be removed and soft landscaping will be installed. Soft landscape buffers interior to the site will delineate the parking areas for the various uses and will be planted with trees, shrubs and grass. Raised sidewalks and pavement markings provide pedestrian connections between the various uses within the site.

Related Planning Applications

A Site Plan Control application will be filed in the future.

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 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. **D02-02-24-0024** in the subject line.
 - 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, 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. 23808
lucy.ramirez@ottawa.ca

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-24-0024

Date : 14 août 2024

Requérant : Q9 Planning + Design,
att. : Christine McQuaig

Date limite des commentaires : 11 septembre 2024

Courriel du requérant :
christine@Q9planning.com

Urbaniste : Lucy Ramirez

Quartier : 1 - Orléans-Est-Cumberland

N° de tél. du requérant : 618-850-8345

Conseiller : Matthew Luloff

Propriétaire : Trim Works Development Ltd.

Emplacement du site

1280, chemin Trim

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du *Règlement de zonage* dont l'objectif est d'établir des dispositions de zonage propres au site en adoptant une exception urbaine afin d'accroître la superficie brute (SB) autorisée pour les établissements de services personnels et de services automobiles et les restaurants, de même que pour réduire les marges de retrait obligatoires et autoriser l'entreposage extérieur afin de permettre d'aménager un bâtiment commercial.

Détails de la proposition

La propriété visée est constituée d'une parcelle de terrain de 5 620 mètres carrés située du côté ouest du chemin Trim, au nord du boulevard St-Joseph et au sud de la route régionale 174, dans le parc commercial du ruisseau Taylor. Le site se trouve à environ 550 mètres au sud-ouest de la future [station Trim de l'O-Train](#).

Un bâtiment commercial de 450 mètres carrés occupe le coin nord-est du site; un camion-restaurant et les bancs publics en plein air complémentaires occupent le coin sud-est. Le reste du site est inoccupé : la moitié est du lot est revêtue d'asphalte ou de gravier compacté, et le reste du lot est laissé en friche et couvert d'herbes et d'autres végétaux.

Les parcelles environnantes du terrain, qui sont zonées pour des établissements de l'industrie légère et des établissements institutionnels, comprennent une station-service, un magasin de proximité et un restaurant-minute doté d'une installation de service au volant au nord, d'une garderie dans le nord-ouest,

d'un centre de conditionnement physique et de jeux, ainsi que de places de stationnement en surface au sud et d'un lieu de culte à l'ouest.

Selon le Plan officiel, la propriété visée porte la désignation de [transect du secteur de banlieue](#) et de [couloir mineur](#) (annexe [A](#) et annexe [B8](#)) et jouxte le terrain portant la désignation de zone industrielle mixte. Le site porte cette désignation parce qu'il fait partie du couloir mineur de la station Trim dans le Plan secondaire du couloir d'Orléans. Le Conseil municipal a approuvé le Plan secondaire à sa [réunion du 21 septembre 2022 \(cf. le point 13.4\)](#).

Le site appartient aujourd'hui à la zone de l'[industrie légère](#) et est soumis à une limite de hauteur de 20 mètres (IL [H20]). Le zonage permet de réaliser « ... toutes sortes d'aménagements complémentaires, dont des établissements de loisirs, de santé et de remise en forme et des établissements commerciaux de service (par exemple des magasins de proximité, des entreprises de services personnels, des restaurants, des stations-service automobiles et des postes d'essence), sur de petites superficies occupées individuellement ou en groupes dans le cadre d'une petite esplanade... » Ces établissements sont destinés à servir les automobilistes de transit et les passants ainsi que les employés et le public des environs.

Le requérant propose d'aménager sur ce site trois bâtiments d'un étage, dont un centre de service automobile, un restaurant-minute avec service au volant, ainsi que des restaurants, des bureaux et des entreprises de services personnels. Pour permettre d'aménager ce site, il faut apporter une modification mineure au *Règlement de zonage* afin d'établir les dispositions de zonage suivantes pour ce site :

- (1) supprimer la limite de la superficie brute (SB) pour les entreprises de services personnels : le Règlement autorise une SB maximum de 300 mètres carrés;
- (2) supprimer la limite de la superficie brute (SB) pour les restaurants : le Règlement autorise une SB maximum de 300 mètres carrés;
- (3) autoriser l'aménagement d'une station-service automobile dont la SB maximum sera de 650 mètres carrés : le Règlement autorise une SB maximum de 300 mètres carrés;
- (4) autoriser des marges de retrait de la cour latérale intérieure de 3 mètres (au nord) et de 1,2 mètre (au sud) : le Règlement prévoit une marge de retrait minimum obligatoire de 7,5 mètres;
- (5) autoriser une marge de retrait réduite de 9,9 mètres dans la cour arrière : le Règlement prévoit une marge de retrait minimum obligatoire de 15 mètres;
- (6) autoriser une marge de retrait réduite de 3,0 mètres dans la cour avant : le Règlement prévoit une marge de retrait minimum obligatoire de 7,5 mètres.
- (7) autoriser une aire d'entreposage extérieure clôturée d'une superficie maximale de 24 mètres carrés : le Règlement n'autorise aucune aire d'entreposage, sauf dans le cas de l'entreposage

de véhicules motorisés en lien avec un concessionnaire automobile ou un établissement de location de voitures.

Les bâtiments proposés sont parallèles, orientés d'est en ouest et ont en commun un chemin d'accès automobile de deux voies à partir du chemin Trim. Le premier bâtiment comprend un restaurant autonome. La voie de service au volant du restaurant, le stationnement, le débarcadère et la zone extérieure de rangement des déchets sont situés derrière le bâtiment. Le stationnement en surface du bâtiment qui accueillera un restaurant et quatre établissements de services personnels ou bureaux, est attenant au bâtiment et aménagé en retrait par rapport à la façade avant, de sorte que les places de stationnement se situent à l'intérieur du site, plutôt qu'en façade. Le bâtiment de la station-service ainsi que les places de stationnement, l'aire de livraison et la zone extérieure d'entreposage des déchets correspondants sont tous situés à l'arrière du site.

On propose d'aménager des liaisons piétonnables directes menant au sentier polyvalent du chemin Trim de part et d'autre de l'entrée automobile. La voie d'accès automobile existante sera enlevée et végétalisée. À l'intérieur du site, des zones tampons végétalisées, dotées d'arbres et d'arbustes et gazonnées, viendront ceinturer les espaces de stationnement des différents établissements. Les trottoirs surélevés et le marquage de la chaussée définiront les liaisons piétonnables aménagées entre les différents établissements du site.

Demandes d'aménagement connexes

Une demande de réglementation du plan d'implantation sera éventuellement déposée.

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

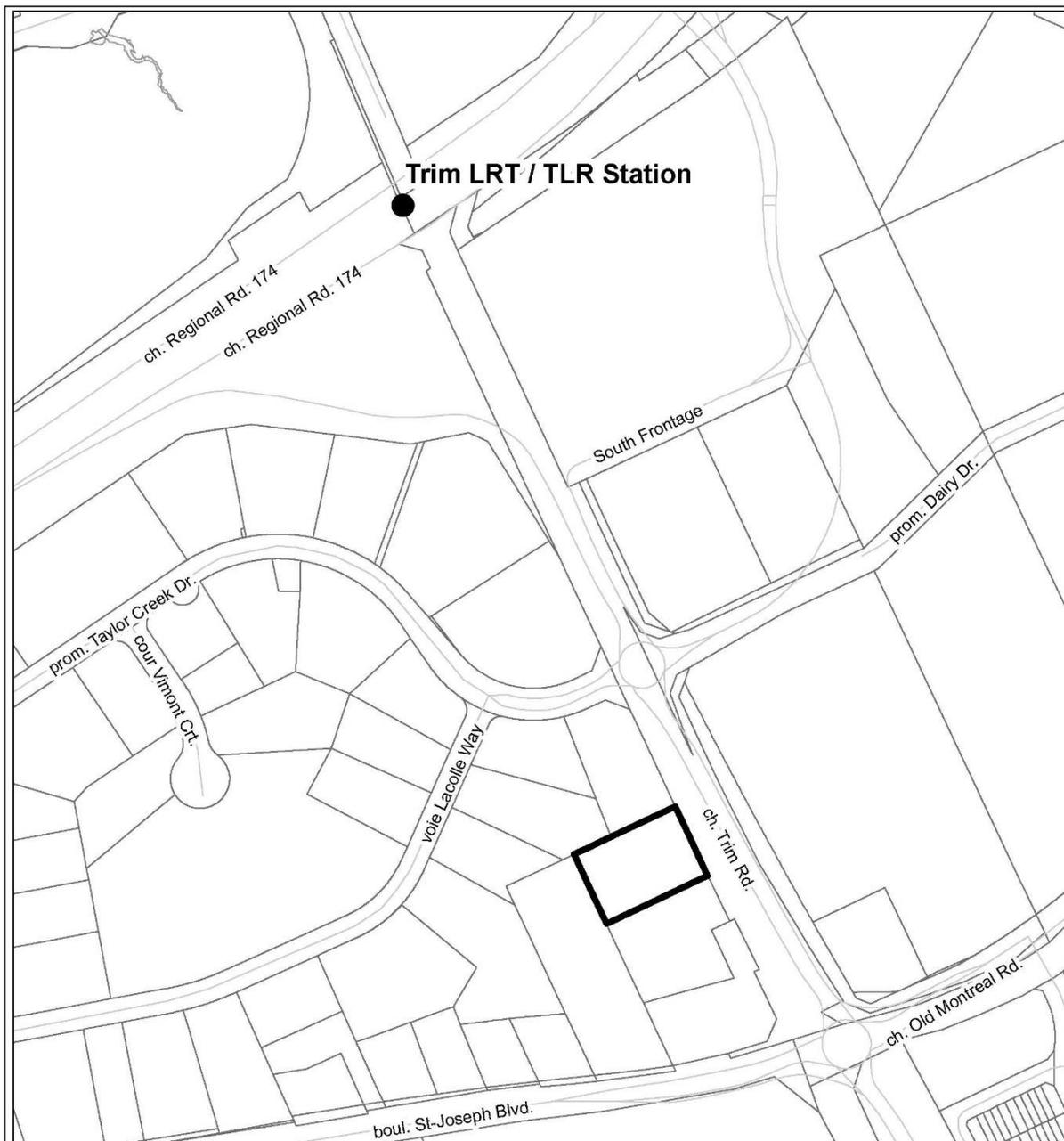
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

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 **D02-02-24-0024** 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

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0024	24-0785-X		1280 chemin Trim Road
I:\CO\2024\Zoning\Trim_1280			
©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 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 - 2024 / 07 / 19			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue



Figure 1: View along Trim Road, prepared by McRobie Architects.

Figure 1 : Vue le long du chemin Trim, préparée par McRobie Architects