Zoning By-law Amendment (Minor)
Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0044

Applicant: Q9 Planning + Design, Christine McCuaig

Applicant E-mail: christine@q9planning.com

Applicant Phone Number: 613-850-8345

Owner: Trim Works Development Limited

Date: August 13, 2025

Comments due date: August 27, 2025

Planner: Kelly Livingstone

Ward: 1 - Orléans East-Cumberland

Ward Councillor: Matthew Luloff

Site Location

1280 Trim Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment (Minor) application to add the "retail store" use to the existing zoning.

Proposal Details

The site is located along the west side of Trim Road, and it is generally equidistant betweem the Taylor Creek Drive and St. Joseph Boulevard roundabouts. The parcel is about 0.56 hectares in size, with about 62 metres of frontage on Trim Road and about 90 metres in lot depth. The site is within the Taylor Creek Business Park area.

The site has already been subject to a Minor Zoning By-law Amendment (MZBLA, D02-02-24-0024), which rezoned the lands from IL H(21) Light Industrial to IL[2988] H(21) Light Industrial with exception provisions to permit personal service businesses and a restaurant. This previous MZBLA was approved by City Council on November 13, 2024.

A Site Plan Control application (D07-12-24-0089) was also approved for the site, for the construction of three one-storey commercial buildings with a mix of personal service, office, restaurant, and automobile service centre uses. Two of the buildings are located along the south property line with a number of units for future tenants, with the third building containing a restaurant with a drive-through at the northeast corner of the site. Vehicular access is located in the middle of the site's frontage, providing access to 68 parking spaces and the restaurant drive-through. The Site Plan Control application was approved on January 9, 2025, and a Site Plan Agreement has since been registered on title.

The present application has been requested to add an additional permitted use, "retail store", on the lands to add further leasing flexibility for potential tenants in the approved buildings. The application is being considered as "minor" as it is "*a change in use that is wholly contained within an existing building's*

envelope, where no building permit has been issued within the previous two years to increase the size of the building and which is not located within a residential zone, as defined by Zoning By-law 2008-250, to introduce one new non-residential use. No additional amendments to performance standards may be sought and the change in use cannot result in the establishment of any [restricted uses]".

Related Planning Applications

D02-02-24-0024 – Minor Zoning By-law Amendment
D07-12-24-0089 – Site Plan Control (Complex)

Timelines and Approval Authority

The Zoning By-law Amendment (Minor) application will be considered by Staff by October 7, 2025, unless delegated authority is lifted by the respective Councillor and/or significant issues must be resolved.

Submission Requirements

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

> *Not later than 20 days after the day that the giving of notice as required by subsection (18) is completed, any of the following may appeal to the Tribunal by filing with the clerk of the municipality a notice of appeal setting out the objection to the by-law and the reasons in support of the objection, accompanied by the fee charged by the Tribunal:*
>
> *1. The applicant.*
>
> *2. A specified person who, before the by-law was passed, made oral submissions at a public meeting or written submissions to the council.*
>
> *2.1 A public body that, before the by-law was passed, made oral submissions at a public meeting or written submissions to the council.*
>
> *2.2 The registered owner of any land to which the by-law would apply, if, before the by-law was passed, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to the council.*
>
> *3. The Minister.*

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. D02-02-25-0044 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.

Kelly Livingstone, RPP MCIP, 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. 64764
kelly.livingstone@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).

Résumé de la proposition de modification (mineure) du Règlement de zonage

Nº de dossier : D02-02-25-0044

Requérant : Q9 Planning + Design, a/s de Christine McCuaig

Courriel du requérant : christine@q9planning.com

Nº de tél. du requérant : 613-850-8345

Propriétaire : Trim Works Development Limited

Date : 13 août 2025

Date limite des commentaires : 27 août 2025

Urbaniste : Kelly Livingstone

Quartier : 1 - Orléans-Est-Cumberland

Conseiller : Matthew Luloff

Emplacement

1280, chemin Trim

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification (mineure) du Règlement de zonage ayant pour objet d'ajouter l'utilisation de « magasin de détail » à la liste des utilisations du zonage actuel.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté ouest du chemin Trim, globalement à mi-distance entre les carrefours giratoires de la promenade Taylor Creek et du boulevard St-Joseph. Couvrant une superficie d'environ 0,56 hectare, il présente une façade d'environ 62 mètres sur le chemin Trim, pour une profondeur d'environ 90 mètres. Il est situé dans le parc d'affaires Taylor Creek.

Ce terrain a déjà fait l'objet d'une demande de modification mineure du Règlement de zonage (D02-02-24-0024), qui a eu pour effet de faire passer sa désignation de Zone d'industrie légère IL H(21) à Zone d'industrie légère IL[2988] H(21), assortie d'exceptions permettant la présence d'entreprises de services personnels et d'un restaurant. Cette modification mineure du Règlement de zonage a été approuvée par le Conseil municipal le 13 novembre 2024.

Une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-24-0089) a par ailleurs été approuvée afin de permettre la construction sur cet emplacement de trois bâtiments commerciaux de plain-pied abritant des entreprises de services personnels, des bureaux, un restaurant et un centre de service automobile. Deux de ces bâtiments sont situés le long de la limite de propriété sud et abritent un certain nombre de locaux pour d'éventuels locataires, tandis que le troisième, qui abrite un restaurant et un service au volant, se trouve à l'angle nord-est de l'emplacement. L'entrée de cour, située au centre de la façade, donne accès à 68 places de stationnement et au service au volant du restaurant. La

demande de réglementation du plan d'implantation a été approuvée le 9 janvier 2025, et une entente de plan d'implantation a depuis été enregistrée sur le titre de propriété.

La présente demande vise à autoriser une utilisation supplémentaire de « magasin de détail », afin d'offrir une plus grande souplesse dans les choix de location proposés dans les bâtiments ayant fait l'objet d'une approbation. Cette demande est considérée comme étant mineure car il s'agirait d'un « *changement d'une utilisation qui est entièrement située à l'intérieur de l'enveloppe existante d'un bâtiment, pour laquelle aucun permis de construire n'a été délivré au cours des deux années précédentes afin d'accroître la taille du bâtiment et qui ne se trouve pas dans une zone résidentielle, telle que définie par le* Règlement de zonage 2008-250*, en vue d'introduire une nouvelle utilisation non résidentielle. Aucune autre modification des normes de rendement ne peut être demandée, et le changement de vocation ne peut pas avoir pour effet d'établir l'une des [utilisations interdites]*. »

Demandes d'aménagement connexes

D02-02-24-0024 – Modification mineure du Règlement de zonage
D07-12-24-0089 – Réglementation du plan d'implantation (complexe)

Calendrier et pouvoir d'approbation

La demande de modification (mineure) du Règlement de zonage sera examinée par le personnel le 7 octobre 2025, à moins que le conseiller municipal concerné ne révoque la délégation de pouvoir ou que des questions importantes doivent être résolues.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 34(19)[i] de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

N'importe laquelle des personnes ou entités suivantes peut, au plus tard 20 jours après le jour où l'avis visé au paragraphe (18) est donné, interjeter appel devant le Tribunal en déposant auprès du greffier de la municipalité un avis d'appel qui expose l'opposition au règlement municipal et les motifs à l'appui, accompagné des droits prescrits par le Tribunal :

1. *L'auteur de la demande ;*
2. *La personne précisée[ii] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ;*

2,1 *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 ;*

2,2 *Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le règlement 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,*

3. *Le ministre.*

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 nº de dossier D02-02-25-0044 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.

Kelly Livingstone, RPP, MICU, 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, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 64764
kelly.livingstone@ottawa.ca

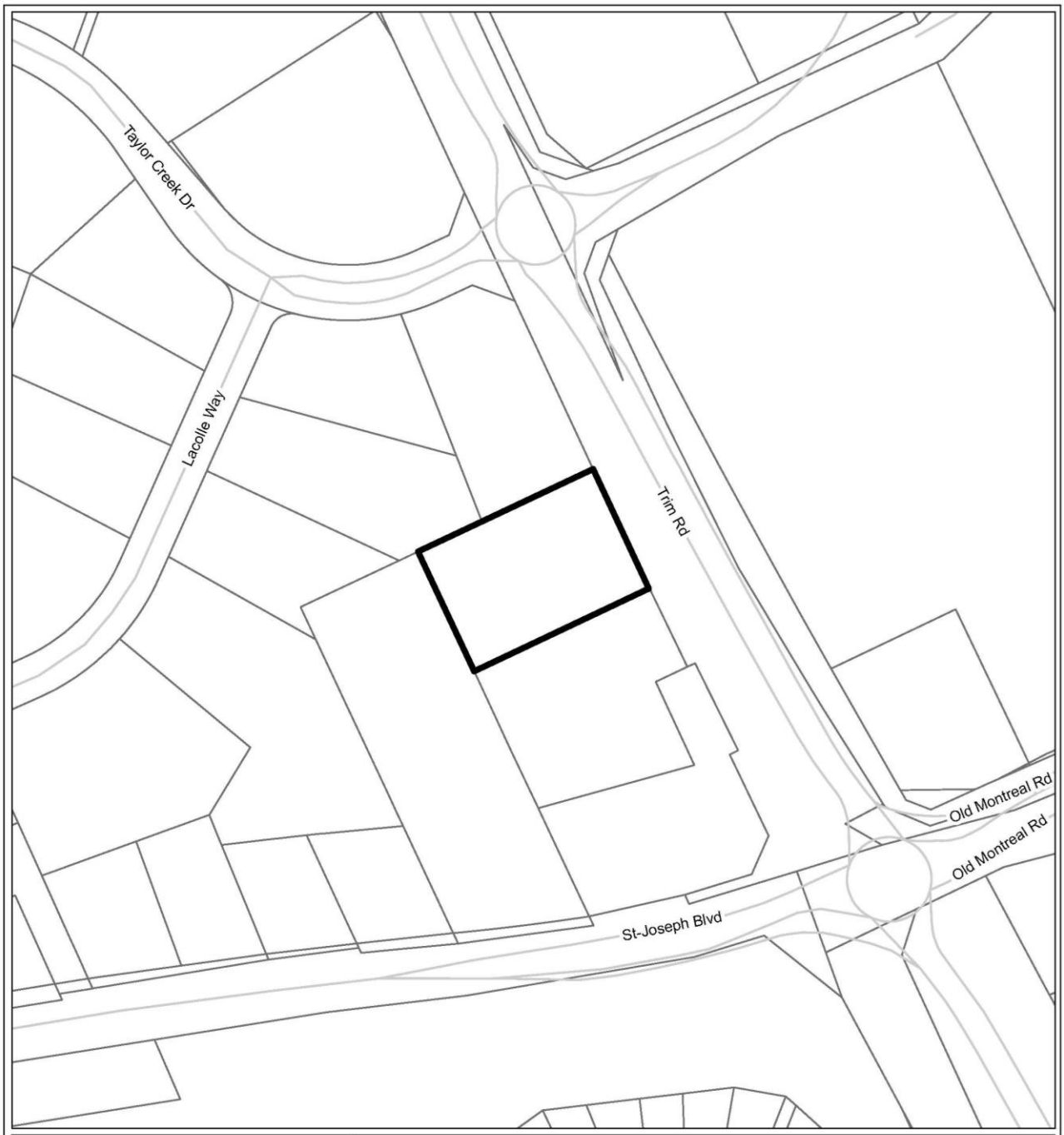
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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



D02-02-25-0044	25-0901-X
I:\CO\2025\ZKP\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. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2025 / 07 / 11

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

1280 chemin Trim Road

Street-level View/ Vue au niveau de la rue