

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0073

Date: October 31, 2025

Applicant: Fotenn Planning + Design (c/o Mark Ouseley)

Comments due date: November 28, 2025

Applicant E-mail: ouseley@fotenn.com

Planner: Eric Forhan

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: 12 - Rideau-Vanier

Owner: Ottawa Humane Society

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Site Location

258 Durocher Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the land uses of "animal hospital", "animal care establishment", "retail store", "training centre" and "retail food store" within the existing building to facilitate the development of an Animal Welfare Hub.

Proposal Details

The subject property is located in the Vanier neighbourhood, on a rectangular, corner through lot. The subject property is approximately 3,930 square metres (sqm.) in size, with approximately 65 metres (m) frontage along Durocher Street, 61m along St. Paul Street and 65m frontage along Desrosiers Street. The subject property is occupied by an existing, single-storey, low-rise institutional building which once served as a Canada Post mail depot and other institutional uses. A parking lot is located on the northern portion of the site with access from Durocher and Desrosiers streets. A loading dock/area is located at the west end of the existing building with access from Desrosiers Street.

The surrounding context consists of a mix of uses. To the north, the subject property abuts low-rise apartment buildings. To the east, the subject property abuts a public road and then low-rise apartment buildings, semi- and single detached buildings. To the south, the property abuts a public road and then a shopping plaza with a parking lot and low-rise commercial buildings. To the west, the subject property abuts a public road and Vanier Parkway, separated by a landscaped buffer, beyond which is a residential neighbourhood featuring a mixture of building typologies.

The Zoning By-law Amendment application proposes to rezone the subject property from "Minor Institutional, with Subzone A (I1A)" to "General Mixed Use Zone (GM)" to permit the following land uses: animal hospital, animal care establishment, retail store, training centre and retail food store.

The subject property is designated Neighbourhood within the Inner Urban Transect Policy Area and is subject to the Evolving Neighbourhood overlay under the Official Plan. The Neighbourhood

designation is planned for ongoing, gradual, integrated development and permits a range of complementary, small-scale, non-residential land uses to support the creation of 15-minute neighbourhoods. The existing building is proposed for an Animal Welfare Hub, consisting of the non-residential uses noted above. These uses will be primarily accessed from Durocher Street. No changes to the building's exterior are proposed.

Related Planning Applications

N/A

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 **December 17, 2025**.

Submission Requirements/Appeal Rights

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

1. The applicant;
2. A specified person^[1] 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. D02-02-25-0073 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.

Eric Forhan, 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. 21891
eric.forhan@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 du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0073

Date : 31 octobre 2025

Requérant : Fotenn Planning + Design (a/s de Mark Ouseley)

Date limite des commentaires : 28 novembre 2025

Courriel du requérant : ouseley@fotenn.com

Urbaniste : Eric Forhan

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

Quartier : 12 - Rideau-Vanier

Propriétaire : Société protectrice des animaux d'Ottawa

Conseillère : Stéphanie Plante

Emplacement

258, rue Durocher

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de MRZ pour permettre les utilisations d'« hôpital vétérinaire », d'« établissement de soins des animaux », de « magasin de détail », de « centre de formation » et de « magasin d'alimentation au détail » dans le bâtiment existant, et ainsi créer un carrefour de bien-être animal.

Détails de la proposition

Situé à Vanier, le bien-fonds visé est un lot d'angle traversant rectangulaire d'environ 3 930 mètres carrés et présentant des façades d'environ 65 mètres (m) sur la rue Durocher, de 61 m sur la rue St-Paul et de 65 m sur la rue Desrosiers. Le bien-fonds est occupé par un bâtiment institutionnel de plain-pied ayant déjà abrité un centre de dépôt de Postes Canada et d'autres utilisations institutionnelles. Une aire de stationnement recouvre la partie nord de l'emplacement et est accessible par les rues Durocher et Desrosiers. Un quai de chargement, accessible par la rue Desrosiers, est situé à l'extrémité ouest du bâtiment existant.

On retrouve aux alentours diverses utilisations. Au nord, l'emplacement est contigu à des immeubles résidentiels de faible hauteur. À l'est, on retrouve une voie publique et des immeubles résidentiels de faible hauteur, des habitations jumelées et des habitations isolées. Au sud, l'emplacement donne sur une voie publique, au-delà de laquelle on peut apercevoir un centre commercial, son aire de stationnement et des bâtiments commerciaux de faible hauteur. À l'ouest, l'emplacement donne sur une voie publique et la promenade Vanier, séparées par une zone tampon paysagée, au-delà desquelles on retrouve un secteur résidentiel constitué d'une variété de typologies de bâtiments.

La demande de modification du Règlement de zonage vise à faire passer la désignation du bien-fonds de « Zone de petites institutions, sous-zone A (I1A) » à « Zone d'utilisations polyvalentes générale (GM) » et ainsi permettre la présence des utilisations suivantes : hôpital vétérinaire,

établissement de soins des animaux, magasin de détail, centre de formation et magasin d'alimentation au détail.

Le bien-fonds visé est désigné « Quartier » dans le secteur-cadre du transect du secteur urbain intérieur et fait l'objet d'une surzone des quartiers évolutifs en vertu du Plan officiel. La désignation de « Quartier » est destinée à des aménagements continus graduels et intégrés, et permet une variété d'utilisations du sol complémentaires, non résidentielles et à petite échelle, capables de favoriser la création de quartiers du quart d'heure. Le bâtiment existant est destiné à accueillir un carrefour de bien-être animal, comprenant les utilisations non résidentielles énoncées ci-dessus. Ces utilisations seront principalement accessibles par la rue Durocher. Aucun changement n'est proposé à l'extérieur du bâtiment.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

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 **17 décembre 2025**.

Exigences de soumission

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 D02-02-25-0073 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.

Eric Forhan, 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 21891
eric.forhan@ottawa.ca

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

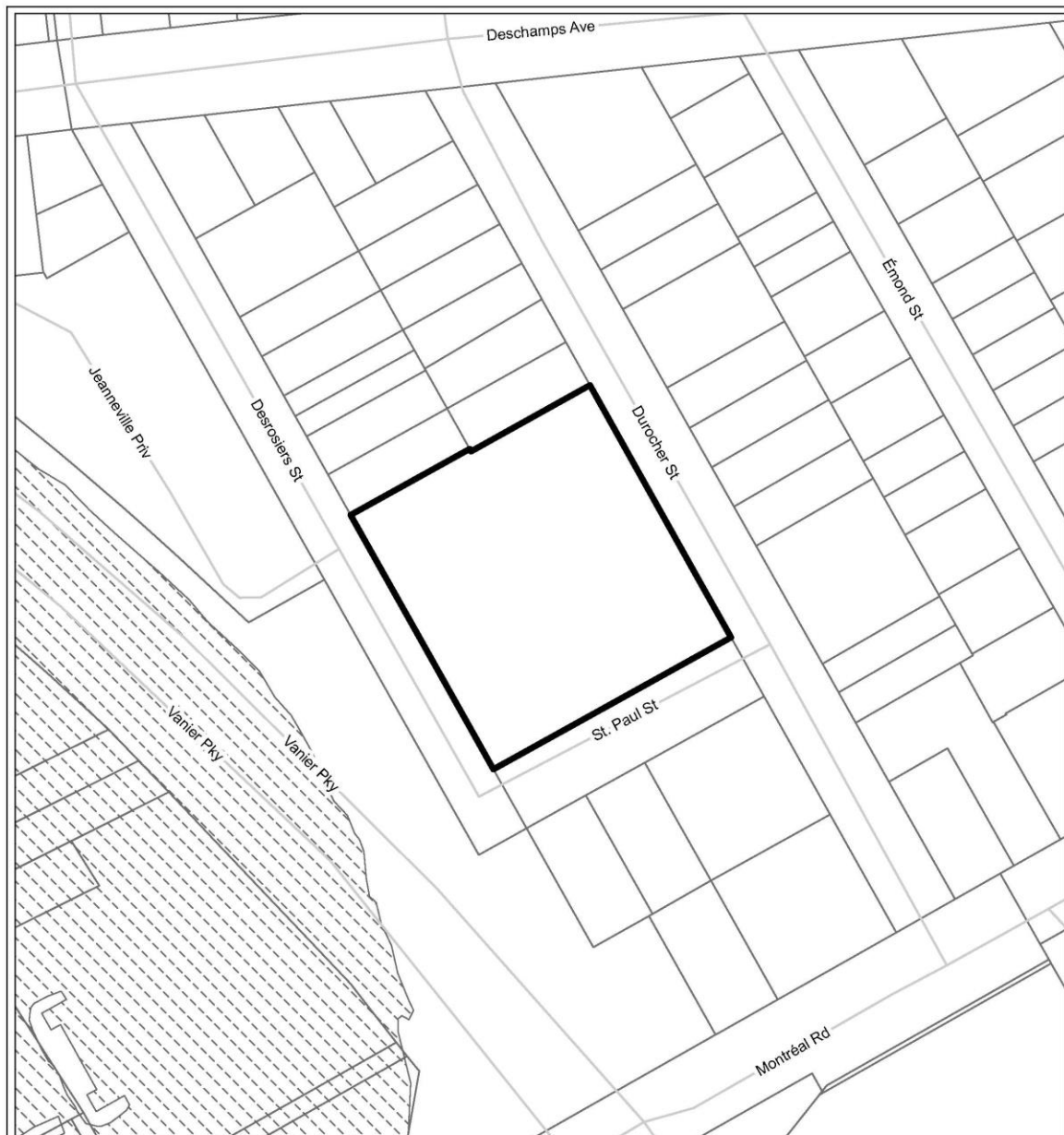
«personne précisée» S'entend :

- (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



D02-02-25-0073

25-1361-X

I:\CO\2025\ZKP\Durocher_258

©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 / 10 / 14

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



258 rue Durocher Street



Flood Plain - Area Specific Provisions (Section 58) / Plaine
inondable - Dispositions propres à des emplacements (Article 58)



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

