



## Site Plan Control Application Summary Complex

---

**File Number:** D07-12-21-0209  
**Applicant:** Ammar A. Aldujaili  
**Email:** ammar.aldy@gmail.com  
**Phone:** 613-709-0721  
**Owner:** 2809354 Ontario Inc.

**Date:** 23 December 2021  
**Comments due date:** 24 January 2022  
**Planner:** Michael Boughton  
**Ward:** Ward 2 – Innes  
**Councillor:** Laura Dudas

---

### Site Location

3996 Innes Road

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a 5-storey, mixed-use building comprising 369 m<sup>2</sup> GFA of medical and pharmacy uses on the ground floor and 20 residential apartment units on the floors above. A total of 34 surface and underground parking spaces is provided.

### Proposal Details

The site is situated on the south side of Innes Road and west of Mer-Bleue Road within the Orléans community.

The 1.525-hectare rectangular property is currently occupied by a semi-detached bungalow dwelling constructed in the 1960s when Innes Road was a rural road. The site currently features an asphalt driveway access in each side yard and private amenity space in the rear yard, which features three mature coniferous trees along the rear lot line. Immediately east of the site to the intersection of Mer-Bleue Road and Innes Road are the Jehovah Witness place of worship and Mr. Gas service station; to the west and south are the fenced rear service areas of the abutting SmartCentres Shopping Centre, and to the north across Innes Road is the noise fence screening the rear yards of the established residential neighbourhood beyond. Another retail plaza occupies the northeast corner of Innes Road and Jeanne d'Arc Boulevard. A wood fence line screens the shopping centre buildings along the south and west lot lines; a 1.2-metre-high retaining wall follows the west property line atop of which continues the wood screen fence.

The proposal is to demolish the existing dwelling and redevelop the site to house a 5-storey, mixed-use, rectangular slab building of contemporary architectural design. The proposed building features 369 m<sup>2</sup> GFA of medical and pharmacy uses on the ground floor and 18, one- and two-bedroom residential apartment units on the second to fourth floors above. An additional two penthouse suites occupy the fifth floor. A total of 34 parking spaces is proposed, all of which are accessible from a single private driveway that accesses Innes Road. One level of underground parking accommodates 19 resident spaces, while a surface parking area containing 15 spaces accommodates visitors and patrons of the non-residential uses. A sizeable screened exterior refuse enclosure is featured at the end of the driveway. The remaining site area features a combination of trees and shrubs within the front yard along Innes Road and along the rear of the site to screen the adjacent shopping centre service area.

## **Related Planning Applications**

N/A.

## **Roadway Modifications**

N/A.

## **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments, go to [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact:\*

**Michael J. Boughton**, RPP, MCIP

Development Review Planner

Planning, Infrastructure and Economic Development Department

City of Ottawa

110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor

Ottawa, ON K1P 1J1

Tel.: 613-580-2424, ext. 27588

Fax: 613-560-6006

[Michael.Boughton@ottawa.ca](mailto:Michael.Boughton@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **24 January 2022**.

## Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Complexe

**N° de dossier :** D07-12-21-0209  
**Requérant :** Ammar A. Aldujaili  
**Courriel :** ammar.aldy@gmail.com  
**Téléphone :** 613-709-0721  
**Propriétaire :** 2809354 Ontario Inc

**Date :** 23 décembre 2021  
**Date d'échéance :** 24 janvier 2022  
**Urbaniste :** Evode Rwagasore  
**Quartier :** 2 Innes  
**Conseillère :** Laura Dudas

### Emplacement

3996, chemin Innes

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de cinq étages avec une SHOB de 369 m<sup>2</sup> d'utilisations médicales et de pharmacie au rez-de-chaussée, ainsi que 20 logements aux étages. Il est prévu de créer 34 places de stationnement de surface et souterraines.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté sud du chemin Innes et à l'ouest du chemin Mer-Bleue à Orléans.

Cette propriété rectangulaire de 1,525 hectare est actuellement occupée par une habitation jumelée construite dans les années 1960, à l'époque où le chemin Innes était une route rurale. On y trouve actuellement une voie d'accès asphaltée dans chaque cour latérale et une aire d'agrément privée dans la cour arrière, qu'occupent également trois conifères à maturité le long de la ligne de lot arrière. Immédiatement à l'est de l'emplacement, à l'angle des chemins Mer-Bleue et Innes, on retrouve le lieu de culte des Témoins de Jéhovah et la station-service Mr. Gas; à l'ouest et au sud, on retrouve des aires de service clôturées à l'arrière du centre commercial SmartCentres contigu, et au nord, de l'autre côté du chemin Innes, on retrouve l'écran antibruit et les cours arrière du quartier résidentiel établi qui s'étend au-delà. Un autre centre commercial occupe l'angle nord-est du chemin Innes et du boulevard Jeanne d'Arc. Une clôture de bois dissimule les bâtiments du centre commercial sur les lignes de lot sud et ouest; un mur de soutènement de 1,2 mètre suit la limite de propriété ouest, au-dessus duquel l'écran de bois se poursuit.

Le projet consiste à démolir l'habitation existante et à réaménager l'emplacement en y construisant un immeuble polyvalent de cinq étages sur une dalle rectangulaire, à l'architecture contemporaine. L'immeuble proposé abriterait une SHOB de 369 m<sup>2</sup> d'utilisations médicales et de pharmacie au rez-de-chaussée et 18 logements d'une ou deux chambres à coucher du deuxième au quatrième étage. Deux appartements terrasses occuperaient le cinquième étage. Au total, 34 places de stationnement seraient créées, toutes accessibles par une entrée privée à voie unique donnant sur le chemin Innes. Un niveau de stationnement souterrain contiendrait 19 pour les résidents, tandis qu'une aire de stationnement de surface de 15 places serait

destinée aux visiteurs et aux clients des utilisations non résidentielles. Un enclos extérieur de bonne superficie servirait au stockage des ordures et serait aménagé derrière un écran au fond de l'entrée privée. On retrouverait également sur l'emplacement une variété d'arbres et d'arbustes dans la cour avant, le long du chemin Innes et à l'arrière, afin de dissimuler l'aire de service du centre commercial adjacent.

### **Demandes connexes de planification**

S.O.

### **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\* :

### **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)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici **le 24 janvier 2022**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D07-12-21-0209	21-1550-X		<b>3996 chemin Innes Road</b>
I:\CO\2021\Site\Innes_3996			
<small>©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</small>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc.          et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit          sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 12 / 14			
			 <small>NOT TO SCALE</small>