

Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: Canadian Rental Development Services Inc.

File N°: D02-02-21-0118 & D07-16-21-0033

Applicant: Fotenn Consultants

Comments due date: 4 January 2022

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

Development Review Planner: Michael Boughton

Applicant E-mail: aird@fotenn.com

Ward: 2 – Innes

Applicant Phone N°: 613-408-6286

Ward Councillor: Councillor Laura Dudas

Site Location

3484 Innes Road, 240 & 270 Lamarche Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application to divide the lands into three blocks for residential apartment and potentially retail and/or institutional purposes, one park block and a public street to accommodate in the first of three planned phases 285 apartment dwellings.

Proposal Details

The site is located on the south side of Innes Road and east of Pagé Road adjacent to the Chapel Hill Retirement Residence. The 5.2-hectare rectangular, mostly vacant and featureless site comprises two of the four planned mixed-use blocks within the developing Orléans Village subdivision and the existing property addressed 3484 Innes Road situated in the northwest corner of the site. The subject parcels of land have substantial frontage along both Innes Road and the west side of Lamarche Avenue. The lands were the site of the former Innes Road Golf Land. A few of the buildings related to the previous land use remain, including the commercial office at 3484 Innes Road. The attached Location Map identifies the subject lands.

To the north of the site across Innes Road is a predominantly low-rise residential neighbourhood. A neighbourhood retail plaza is located on the northeast corner of Pagé Road and Innes Road. Directly east across Lamarche Avenue are the other two largely vacant planned mixed-use blocks within the Orléans Village subdivision. The lands directly south and west of the site are characterized by a mix of single detached and low-rise multiple attached dwellings. The Chapel Hill Retirement Residence abuts the northwest corner of the site. Farther west of the site is the Chapel Hill South community.

The proposed plan of subdivision consists of three development blocks, one crescent-shaped public road, and a public park. The applicant proposes to register the plan of subdivision in phases so that the park block and southernmost development block abutting the single detached and townhouse dwellings along Pagé Road and Argonaut Circle are registered first, while the remaining development blocks along Innes Road and Lamarche Avenue and the remainder of the crescent street are registered in subsequent phases.

The first phase of development consists of 285 apartment units in three mid-rise apartment buildings of six and seven storeys in graduated height. Parking, vehicular circulation and operations and delivery functions are to be fully integrated on site and shared between the three buildings. A looped on-site driveway intersecting the new municipal road provides access to a two-level underground garage containing 354 spaces and a surface

parking area accommodating 41 spaces. A small complementary retail/service commercial space is proposed on the ground floor of the building fronting Lamarche Avenue. At present, there is no firm plan for the remaining development blocks. While several development concepts are presented in the supporting materials submitted, it is proposed that the balance of the subdivision lands remain vacant for the time being.

Most of the subject site is currently zoned “Development Reserve” (DR) in the City’s Zoning By-law. The property addressed 3484 Innes Road is zoned “Light Industrial” [IL2 H(14)-h], which is a remnant of the zoning that was in effect over the entire lands until late 2017. The accompanying zoning by-law amendment application proposes to rezone the entire site from the existing Development Reserve and Light Industrial zones to “Arterial Mainstreet” (AM). Site-specific exception zone provisions are also proposed to permit lesser parking rates of 1.1 spaces per dwelling unit and 0.1 visitor spaces per dwelling unit instead of the required 1.2 and 0.2 spaces per dwelling unit, respectively, and a maximum building height of 15 metres within 20 metres of an R3 zone (townhouse dwellings along Argonaut Circle) whereas the current height restriction is 11 metres. The planned municipal park block would be rezoned to “Open Space” (O1).

Related Planning Applications

Draft Plan of Subdivision Application (File No. D07-16-21-0033)

Zoning By-Law Amendment Application (File No. D02-02-21-0118)

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision respecting the plan of subdivision application will be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is 20 January 2022.

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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D07-16-21-0033 and/or D02-02-21-0118 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.
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

Modification du Règlement de zonage et plan de lotissement

Sommaire de la proposition

Propriétaire : Canadian Rental Development Services Inc. **N^{os} de dossier** : D02-02-21-0118 et D07-16-21-0033 Inc.

Requérant : Fotenn Consultants

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

Courriel du requérant : aird@fotenn.com

N^o de tél. du requérant : 613-408-6286

Date limite des commentaires : 4 janvier 2022

Urbaniste : Michael Boughton

Quartier : 2 – Innes

Conseillère du quartier : Laura Dudas

Emplacement du site

3484, chemin Innes, 240 et 270, avenue Lamarche

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement visant à lotir les terrains en trois îlots devant accueillir des immeubles résidentiels et peut-être des utilisations de vente au détail et/ou institutionnelles, un parc et une rue publique, dans le cadre de la première des trois phases d'aménagement de 285 logements.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté sud du chemin Innes et à l'est du chemin Pagé, à côté de la maison de retraite Chapel Hill. Ce terrain rectangulaire de 5,2 hectares, globalement vacant et sans trait caractéristique, comprend deux des quatre îlots polyvalents prévus dans le cadre du projet de lotissement Orléans Village ainsi que la propriété dont l'adresse municipale est le 3484, chemin Innes et située à l'angle nord-ouest de l'emplacement. Les parcelles visées présentent une façade importante sur le chemin Innes et sur le côté ouest de l'avenue Lamarche. Elles étaient auparavant occupées par l'ancien terrain de golf du chemin Innes. On peut encore y observer quelques bâtiments de cette ancienne utilisation du sol, notamment le bureau commercial situé au 3484, chemin Innes. La carte de localisation ci-jointe indique l'emplacement des terrains en question.

Un quartier résidentiel de faible hauteur couvre l'essentiel du secteur situé au nord de l'emplacement. Un centre commercial de quartier se trouve à l'angle nord-est des chemins Pagé et Innes. Directement à l'est, de l'autre côté de l'avenue Lamarche, on retrouve les deux autres îlots polyvalents, essentiellement inoccupés, du lotissement Orléans Village. Les terrains directement au sud et à l'ouest sont caractérisés par la présence d'habitations isolées et multifamiliales contiguës de faible hauteur. La maison de retraite Chapel Hill jouxte l'angle nord-ouest de l'emplacement. Plus à l'ouest, on retrouve la collectivité de Chapel Hill Sud.

Le plan de lotissement proposé concerne trois îlots d'aménagement, une voie publique en forme de croissant et un parc public. Le requérant propose d'enregistrer le plan de lotissement par étapes de manière à ce que l'îlot de parc et celui le plus au sud, qui jouxte les habitations isolées et en rangée le long du chemin Pagé et du cercle Argonaut, soient enregistrés en premier, et que les autres îlots à aménager, ceux longeant le chemin

Innes et l'avenue Lamarche ainsi que le reste de la voie publique en forme de croissant, soient enregistrés lors de phases ultérieures.

La première phase d'aménagement consiste à créer 285 logements dans trois immeubles résidentiels de hauteur moyenne et progressive allant de six à sept étages. Les places de stationnement, la circulation automobile ainsi que les opérations et les fonctions de livraison seront entièrement intégrées sur place et partagées entre les trois immeubles. Une entrée privée en boucle, croisant la nouvelle voie municipale, donnera accès à un garage de stationnement de deux niveaux et d'une capacité de 354 véhicules, ainsi qu'à une aire de stationnement de surface de 41 places. Un petit local de vente au détail et de services commerciaux serait aménagé au rez-de-chaussée de l'immeuble donnant sur l'avenue Lamarche. Aucun plan définitif n'a pour le moment été élaboré pour les autres îlots d'aménagement. Bien que plusieurs concepts d'aménagement soient présentés dans les documents à l'appui fournis, il est proposé de garder vacants, pour le moment, les autres terrains lotis.

La plus grande partie de l'emplacement visé est désignée « Zone d'aménagement futur » (DR) dans le Règlement de zonage de la Ville. La propriété dont l'adresse est le 3484, chemin Innes est désignée « Zone d'industrie légère » [IL2 H(14)-h], une désignation qui découle du zonage en vigueur sur l'intégralité de ce bien-fonds jusqu'à la fin de l'année 2017. La demande connexe de modification du Règlement de zonage propose de faire passer la désignation de l'intégralité de l'emplacement de « Zone d'aménagement futur » et « Zone d'industrie légère » à « Zone d'artère principale » (AM). Des dispositions d'exception propres à l'emplacement sont également proposées afin de permettre une réduction des taux de stationnement, qui passeraient à 1,1 place par logement et 0,1 place pour visiteur par logement, au lieu des taux requis de 1,2 et 0,2 place par logement, respectivement, et de permettre une hauteur de bâtiment maximale de 15 mètres à moins de 20 mètres d'une zone R3 (habitations en rangée le long du cercle Argonaut), alors que la limite actuelle est fixée à 11 mètres. L'îlot devant accueillir le parc municipal verrait sa désignation passer à « Zone de parc et d'espace vert » (O1).

Demandes d'aménagement connexes

Demande de plan de lotissement provisoire (dossier n° D07-16-21-0033)

Demande de modification du Règlement de zonage (dossier n° D02-02-21-0118)

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 20 janvier 2022.

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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D07-16-21-0033 et/ou D02-02-21-0118 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.
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^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 16483

Télécopieur : 613-560-6006

Evode.Rwagasore@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-21-0118	21-1359-X	3484 chemin Innes Road, 240, 270 avenue Lamarche Avenue	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
D07-16-21-0033			
I:\CO\2021\Zoning_Sub\Innes_3484_Lamarche_240_270		NOT TO SCALE	
<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 Entreprises 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 / 10 / 20			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue



View of Proposed First Phase of Development, Looking Southeast
Vue de la première phase d'aménagement proposée, en regardant vers le sud-est