

# Zoning By-law Amendment & Site Plan Control -Complex Application Summary

File Number: D02-02-26-0047 & D07-12-26-0067

Date: July 7, 2026

Applicant: Arcadis Professional Services (Canada) Inc. (c/o Nick Sutherland)

Comments due date: August 4, 2026

Planner: Shoma Murshid

Applicant E-mail: [nick.sutherland@arcadis.com](mailto:nick.sutherland@arcadis.com)

Ward: 19 - Orléans South-Navan

Applicant Phone Number: 613-225-1311

Ward Councillor: Catherine Kitts

Owner: NCTL Homes Inc.

---

## Site Location

6408 Renaud Road

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and a Site Plan Control to consider the development of 28 residential units in 3 low-rise buildings.

## Proposal Details

The City of Ottawa has received development review applications to consider a planned unit development (PUD) consisting of one 3.5 storey residential building with four units, one 3.5 storey low-rise apartment building with 12 units and four 3.5 storey vertically attached dwellings, each with three units. A communal outdoor amenity area, waste management, parking facility and exterior surface parking with 15 parking spaces are also included within the proposal. The vehicular entrance is off Renaud Road.

This Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application is for a 0.138-hectare site municipally known as 6408 Renaud Road and legally described as part of Lot 3, Concession 4 within the Geographic Township of Gloucester, City of Ottawa, as seen in Figure 1. The subject site has been previously developed with a single detached dwelling, which will be demolished before construction of the proposed development.

The site is located within Orleans, a suburban and largely residential neighbourhood on the east side of Ottawa. The immediate surroundings are generally characterized by residential uses, as well as an institutional use to the immediate north of the subject site. The site is bound by Renaud Road to the north, a future extension of Fern Casey Street to the west, and neighbouring residential properties to the south, east, and west. The presence of Fern Casey Street, Navan Road, Mer Bleue Road, and

Brian Coburn Boulevard in proximity connect the area to larger arterials. The surrounding development is predominantly low-rise and low- to mid-density residential.

The surrounding urban pattern is mostly characterized by single detached dwellings on large lots, often situated on small local streets with limited active transportation facilities. Collège catholique Mer Bleue (Mer Bleue Catholic High School) is located across Renaud Road to the north, while vacant and undeveloped forested lands are located to the south and east of the subject site.

The Zoning By-law Amendment requests the site be rezoned from Development Reserve to Residential Third Density, Subzone Z (R3Z) and Neighbourhood Zone 3, Subzone exception (N3[XXXX]). The exception is proposed to include provisions to allow for alternative setbacks and other zoning relief in line with the East Urban Community Design Plan provisions, for flexible zoning, where affordable housing is provided. Amendments are requested to allow for a reduced lot size for a PUD, reduced front, rear and side yard setbacks, a reduced setback from a private way reduced setbacks for projections, reduced soft landscaping for the site and parking lot, reduced amenity area, reduced number of large dwelling units, a reduced side yard setback for the waste management area, reduced width of a private way, and reduced parking.

## Related Planning Applications

N/A

## Roadway Modifications

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 September 15, 2026.

## Submission Requirements/Appeal Rights

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

1. The applicant;
2. A specified person<sup>[1]</sup> 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. D02-02-26-0047 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](http://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.

**Shoma Murshid**, Development Review Planner  
Planning, Development, and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 15430  
[Shoma.Murshid@ottawa.ca](mailto:Shoma.Murshid@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).

# **Demande de modification du *Règlement de zonage* et de réglementation du plan d'implantation – Sommaire de la proposition – Complexe**

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-26-0047 et D07-12-26-0067

Date : 7 juillet 2026

Requérant : Arcadis Professional Services (Canada) Inc. (a/s de Nick Sutherland)

Date limite des commentaires : 4 août 2026

Courriel du requérant :  
nick.sutherland@arcadis.com

Urbaniste : Shoma Murshid

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Conseillère : Catherine Kitts

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-225-1311

Propriétaire : NCTL Homes Inc.

---

## **Emplacement du site**

6408, chemin Renaud

## **Proposition du requérant**

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du *Règlement de zonage* et de réglementation du plan d'implantation en vue de permettre l'aménagement de 28 logements dans 3 bâtiments résidentiels de faible hauteur.

## **Détails de la proposition**

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes d'examen de projets d'aménagement visant à permettre l'aménagement d'un complexe immobilier comprenant un bâtiment de trois étages et demi doté de quatre logements, un immeuble d'habitation de faible hauteur (de trois étages et demi) doté de douze logements, et quatre habitations de trois étages et demi jointes verticalement, chacune dotée de trois logements. Un espace commun extérieur d'agrément, un espace de gestion des poubelles, une installation de stationnement et 15 places de stationnement en surface sont également compris dans la proposition. L'entrée des véhicules se fera par le chemin Renaud.

Cette demande de modification du *Règlement de zonage* et de réglementation du plan d'implantation concerne un terrain de 0,138 hectare ayant comme adresse municipale le 6408, chemin Renaud et légalement décrit comme une partie du lot 3, concession 4, dans le canton géographique de Gloucester, Ville d'Ottawa, comme le montre l'image 1. Le terrain en question a déjà été aménagé et comprend une maison unifamiliale qui sera démolie dans le but de construire le complexe proposé.

La propriété se trouve à Orléans, dans un voisinage de banlieue principalement résidentiel du côté est d'Ottawa. Dans le voisinage immédiat, on retrouve des utilisations résidentielles et une utilisation

institutionnelle directement au nord de la propriété en question. Le terrain est délimité par le chemin Renaud du côté nord, par le prolongement futur de la rue Fern Casey à l'ouest, et par des propriétés résidentielles voisines des côtés sud, est et ouest. La présence de la rue Fern Casey, des chemins Navan et Mer-Bleue et du boulevard Brian-Coburn à proximité permet de relier le bien-fonds à des artères plus importantes dans le secteur. Les aménagements environnants sont principalement de faible hauteur et comprennent des milieux résidentiels de densité faible à moyenne.

La tendance urbaine environnante est caractérisée par des maisons unifamiliales sur de grands terrains, souvent situés le long de petites rues locales avec peu d'accès aux installations de transport actif. Le Collège catholique Mer Bleue est situé de l'autre côté du chemin Renaud vers le nord et des terrains boisés non aménagés de trouvent des côtés nord et est de la propriété en question.

La demande de modification du *Règlement de zonage* vise à changer le zonage du bien-fonds de zone d'aménagement futur à zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z) et à zone de quartier 3, exception XXXX (N3[XXXX]). L'exception proposée vise à inclure des dispositions qui permettraient des marges de retrait différentes et d'autres dérogations de zonage conformes aux dispositions du Plan de conception communautaire de la collectivité urbaine de l'Est, en vue d'autoriser un zonage flexible où du logement abordable est fourni. Les modifications sont demandées afin de permettre une grandeur de lot réduite pour un complexe immobilier, des retraits de cour avant, arrière et latérale réduits, un retrait réduit d'une voie privée, des retraits réduits pour des éléments en saillie, un paysagement végétalisé réduit pour le bien-fonds et le terrain de stationnement, une aire d'agrément réduite, un nombre réduit de grands logements, un retrait de cour latérale réduit pour l'espace de gestion des déchets, une largeur de voie privée réduite et un terrain de stationnement réduit.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modification des chaussées**

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 *Insert scheduled Committee Meeting date*.

## **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<sup>[1]</sup> 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 D02-02-26-0047 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](http://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.

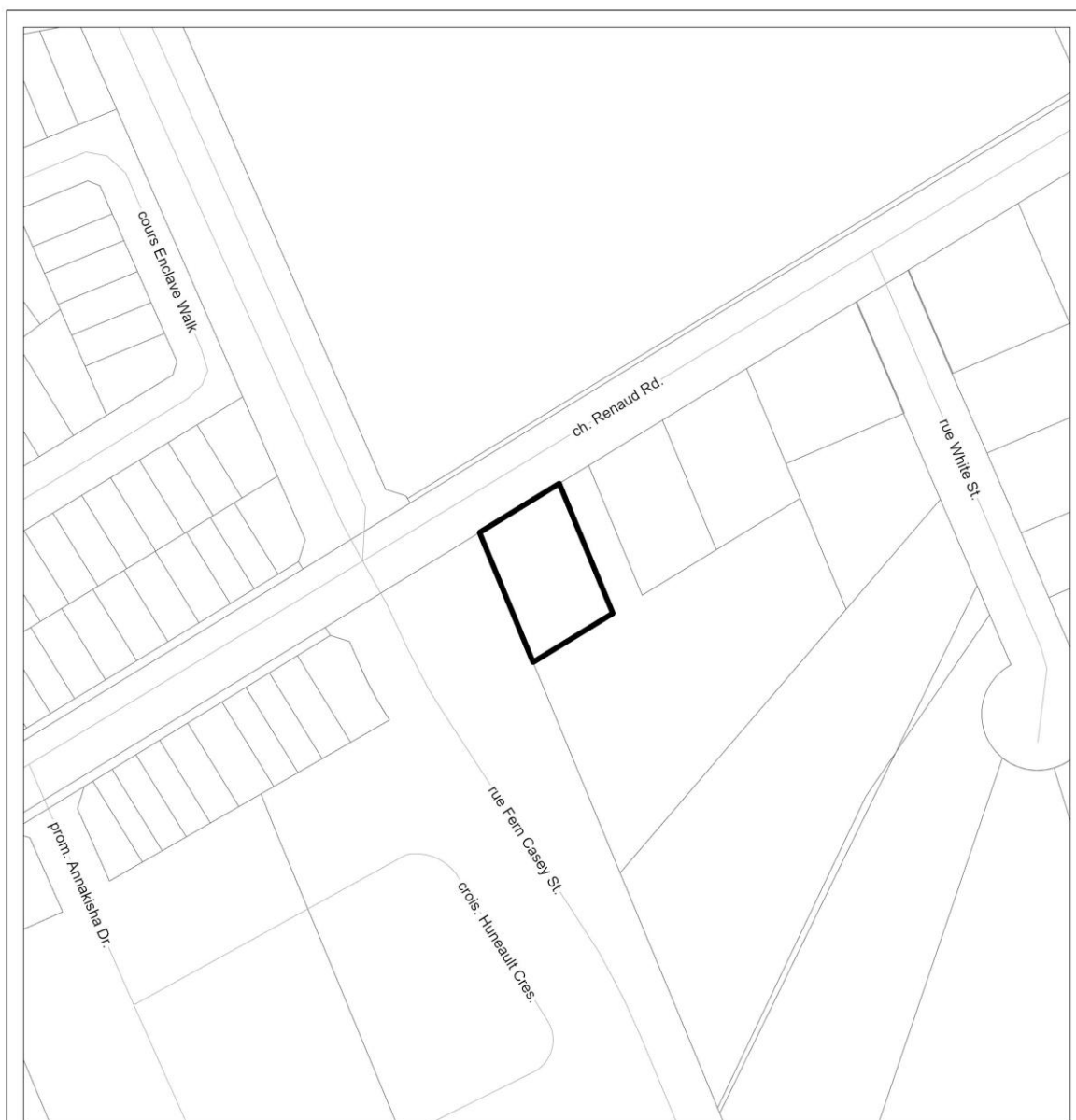
**Shoma Murshid**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Téléphone : 613-580-2424, poste 15430  
[Shoma.Murshid@ottawa.ca](mailto:Shoma.Murshid@ottawa.ca)

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1 (1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* :

« 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 /Plan de localisation



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT LANDS AFFECTED BY BY-LAW</p>
<p>D07-12-26-0067 D02-02-26-0047</p>	<p>26-0752-H</p>	
<p>I:\CO\2026\Site\Renaud_6408</p>		<b>6408 ch. Renaud Rd.</b>
<p><small>©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small></p> <p><small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small></p>		<p><small>NOT TO SCALE</small></p>
<p>REVISION / RÉVISION - 2026 / 06 / 25</p>		

