

## Official Plan and Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

---

**File Number:** OPA - D01-01-16-0012,  
Zoning - D02-02-16-0034, Site Plan - D07-  
12-16-0061

**Date:** June 08, 2016

**Applicant:** Carl Furney, FoTenn  
Consultants Inc. (Salvation Army)

**Email:** [furney@fotenn.com](mailto:furney@fotenn.com)

**Phone:** 613-730-5709 ext.245

**Planner:** Mike Schmidt

**Ward:** 22 - South Nepean

**Councillor:** Michael Qaqish

**Owner:** Salvation Army

---

### Site Location:

The subject property is municipally known as 102 Bill Leathem Drive and is located within the South Merivale Business Park which is situated on the north-eastern edge of the community of Barrhaven (see attached location map).

The subject site is a vacant parcel of land approximately two (2) hectares in size located at the southern edge of the business park with frontage on both Bill Leathem Drive and Leikin Drive. The surrounding land uses within the business park include a Royal Canadian Mounted Police (RCMP) complex to the east, a three-storey high-tech manufacturing and office building to the north and vacant undeveloped parcels to the north-east and west. Directly south of the site is municipal stormwater pond and south of the pond is an established residential development.

### Applicant's Proposal:

The City of Ottawa has received three associated applications including an Official Plan Amendment, a Zoning By-law Amendment and a Site Plan Control application to accommodate the development of a multi-purpose facility which is proposed to include place of worship, place of assembly and community centre uses which are to be operated by the Salvation Army.

### Site Plan Control Application:

The Site Plan Control application proposes the development of a one storey multi-purpose building consisting of place of worship, place of assembly and community centre uses. The proposed development is planned to occur in two phases with phase one having a gross floor area (GFA) of 1,128 m<sup>2</sup> and is to include a large gymnasium

that doubles as worship space, multi-purpose spaces, a commercial kitchen, meeting and convention spaces, and offices. Phase two proposes to expand the building to the west, adding a sanctuary with capacity for approximately 250 people and additional storage facilities. The total GFA of the building after phase two is completed is 1,672.6 m<sup>2</sup>.

The proposed building is to be located at the eastern edge of the site abutting Leikin Drive. A parking lot is proposed to the west of the building, containing 91 parking spaces in phase one, and a total of 124 parking spaces once phase two is completed. Vehicular access to the site will be via two two-way lanes off of Bill Leathem Drive. A pedestrian pathway network is proposed providing connections to the building, parking area, the sidewalk along Bill Leathem Drive and the southeast corner of the property at Leikin Drive.

In order to accommodate the proposed development an Official Plan Amendment and a Zoning By-law Amendment are required as detailed below.

### **Official Plan Designations and Details of Requested Official Plan Amendment Proposal:**

The subject site is designated in the City's Official Plan (O.P.) as 'Employment Area'. This designation permits a variety of industrial and employment-generating uses, such as warehousing and distribution, manufacturing, communications, storage, construction, office, institutional, and research and development uses as well as a variety of ancillary uses such as recreational, health and fitness uses, child care, and service commercial uses to serve the employees of the Business Park.

The South Nepean Urban Area Secondary Plan (Areas 1, 2, & 3) policies also apply to these lands which designates this area as 'Prestige Business Park'. This designation permits a wide range of uses including office, various forms of light manufacturing, warehousing research and development facilities, hotels and convention centres, sports and health and fitness recreational uses and other suitable uses.

Both the Official Plan and the Secondary Plan also identify the site as being within the 'Ottawa Airport Operating Influence Zone (AOIZ)'. This zone has been implemented in order to protect the economic potential of the city's airports as well as protect noise sensitive uses from the adverse impacts of unacceptable levels of noise. The policies within Section 4.8.6 – Land-Use Constraints Due to Airport and Aircraft Operations of the Official Plan prohibits new residential development and other noise-sensitive land uses, including institutional uses such as places of worships and community centres within the Ottawa Airport Operating Influence Zone (AOIZ).

The Official Plan Amendment application submitted proposes a site specific amendment to the City of Ottawa Official Plan to allow the proposed multi-purpose facility containing noise sensitive uses within the Ottawa Airport Operating Influence Zone (AOIZ).

## **Zoning By-law Amendment Proposal:**

The subject site is zoned as Light Industrial Subzone 9 (IL9) per the City's Zoning By-law 2008-250. The purpose of the Light Industrial zone is to permit a wide range of low impact light industrial uses, as well as office and office-type uses in a campus-like industrial park setting in accordance with the Employment Area designation of the Official Plan.

Under the IL9 zone place of worship and community centre uses are not permitted and a place of assembly is limited to a convention facility.

The Zoning By-law Amendment application submitted proposes a site specific zoning amendment to permit community centre, place of assembly, and place of worship uses in order to allow the development of the proposed multi-purpose facility.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Roadway Modifications**

Roadway Modifications may be required.

## **Timelines and Approval Authority - Official Plan and Zoning By-law Amendments**

The "On Time Decision Date", the target date the application will be considered by the City's Planning Committee, is **August 23, 2016**.

## **Timelines and Approval Authority - Site Plan**

The timing of the decision on the site plan application to be rendered by the Planning and Growth Management Department, via delegated authority is dependent on the approval of the Official Plan and Zoning By-law amendment applications.

## **Notification and Submission Requirements Official Plan and Zoning By-law Amendments**

If you wish to be notified of the decision on the proposed Official Plan and Zoning By-law amendments, you must make a written request (i.e., return the attached comment sheet) to the City of Ottawa.

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 the proposed Zoning By-law and proposed Official Plan amendments are passed or refused, the person or public body is

not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed Zoning By-law and proposed Official Plan amendments are passed or refused, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

## **Stay Informed and Involved**

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-16-0012, D02-02-16-0034, D07-12-16-0061 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
3. Should you have questions, please contact me. My contact information is below.

### **Mike Schmidt**

Planner

Development Review, Suburban Services

110 Laurier Avenue West, 4th floor

Ottawa, ON K1P 1J1

613-580-2424, ext. 13431

Fax No.: 613-580-2576

Mike.Schmidt@ottawa.ca

Please provide comments by **July 6, 2016**.

## Résumé de la proposition de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

**N<sup>os</sup> de dossier :** Plan officiel - D01-01-16-0012, zonage - D02-02-16-0034, plan d'implantation D07-12-16-0061

**Date :** 8 juin 2016

**Requérant :** Carl Furney, FoTenn Consultants Inc. (l'Armée du Salut)

**Courriel :** furney@fotenn.com

**Téléphone :** 613-730-5709, poste 245

**Urbaniste :** Kathy Rygus

**Quartier :** 22 - Gloucester-Nepean-Sud

**Conseiller :** Michael Qaqish

**Propriétaire :** Armée du Salut

### Emplacement

La propriété visée est située au 102, promenade Bill-Leathem dans le parc d'affaires de Merivale Sud; ce dernier se trouve à la limite nord-est de la communauté de Barrhaven (voir le plan de situation joint).

Il s'agit d'une parcelle vacante d'une superficie d'environ deux (2) hectares, située à la limite sud du parc d'affaires; elle a des façades sur les promenades Bill-Leathem et Leikin. Les terrains aux alentours dans le parc d'affaires sont occupés par un complexe de la Gendarmerie royale du Canada (GRC) à l'est, un bâtiment de trois étages de bureaux et de fabrication de haute technologie au nord, tandis qu'au nord-est et à l'ouest les parcelles contiguës sont vacantes et non aménagées. Immédiatement au sud de l'emplacement en question se trouve un bassin municipal de gestion des eaux pluviales et au-delà de celui-ci, s'étend un aménagement résidentiel établi.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu trois demandes connexes, soit de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation, qui visent à permettre l'aménagement d'une installation polyvalente comprenant un lieu de culte, une salle de réunion et un centre communautaire, qui seront gérés par l'Armée du Salut.

### Demande de réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation vise l'aménagement d'un bâtiment de plain-pied à utilisations multiples qui servira de lieu de culte, de salle de réunion et de centre communautaire. L'aménagement est prévu procéder en

deux phases. La phase 1 d'une surface de plancher hors œuvre brute de 1 128 m<sup>2</sup> comprendra un grand gymnase, qui servira également de lieu de culte et d'espace polyvalent, une cuisine commerciale, une salle de réunion et d'assemblée ainsi que des bureaux. Dans la phase 2, le bâtiment sera élargi vers l'ouest. Cette phase comprendra l'ajout d'un lieu de culte pouvant accueillir environ 250 personnes et de locaux d'entreposage additionnels. Une fois la phase 2 terminée, la surface de plancher hors œuvre brute du bâtiment passera à 1 672,6 m<sup>2</sup>.

Il est proposé que le bâtiment soit situé près de la limite est de l'emplacement et jouxte la promenade Leikin. À l'ouest du bâtiment sera aménagé un parc de stationnement qui comprendra 91 places dans la phase 1 et 124 places lorsque la phase 2 sera parachevée. L'accès motorisé se fera par deux voies doubles depuis la promenade Bill-Leathem. Un réseau piétonnier reliera le bâtiment, le stationnement, le trottoir le long de la promenade Bill-Leathem et l'angle sud-est de la propriété contigu à la promenade Leikin.

Pour permettre la réalisation du projet d'aménagement, il est nécessaire d'obtenir une modification au Plan officiel et une modification au Règlement de zonage, comme suit.

### **Désignation dans le Plan officiel et modification proposée au Plan officiel**

L'emplacement visé est désigné « Secteur d'emploi » dans le Plan officiel. Ceci permet une variété d'utilisations industrielles et créatrices d'emploi telles que l'entreposage et la distribution, la fabrication, les communications, l'entreposage et la construction ainsi que les bureaux, les institutions, les centres de recherche-développement et les utilisations connexes récréatives, de santé et de conditionnement physique, de garde d'enfants et autres utilisations commerciales au service des employés d'un parc d'affaires.

Les politiques du Plan secondaire du secteur urbain de Nepean Sud (secteurs 1, 2 et 3) désignent l'emplacement visé « Parc d'affaires de prestige ». Dans un tel parc d'affaires sont permises des utilisations aussi variées que des bureaux, diverses formes d'industrie légère, les entrepôts et les centres de recherche-développement, les hôtels et les centres de congrès, les installations récréatives et sportives et d'autres utilisations appropriées.

Le Plan officiel et le Plan secondaire précisent tous deux que l'emplacement se trouve dans une Zone sous l'influence de l'exploitation de l'aéroport d'Ottawa (ZIEAO). Cette zone vise à protéger le potentiel économique de l'aéroport et également à protéger les utilisations sensibles au bruit des effets négatifs causés par des niveaux inacceptables de bruit. Les politiques de l'alinéa 4.8.6 du Plan officiel – utilisations du sol dans la zone ZIEAO interdisent les nouveaux aménagements résidentiels et autres utilisations du sol sensibles au bruit dont les lieux de culte et les centres communautaires.

La modification proposée au Plan officiel consiste en une modification propre à l'emplacement qui permettrait qu'une utilisation polyvalente comprenant des utilisations sensibles au bruit puisse être aménagée dans la Zone AOIZ.

## **Proposition de modification au Règlement de zonage**

L'emplacement visé est désigné Zone d'industrie légère, sous-zone 9 (IL9) dans le Règlement de zonage 2008-250. Dans une zone d'industrie légère sont permises diverses utilisations d'industrie légère à faible impact et également des bureaux et des utilisations de type bureau dans un cadre de parc industriel ou de campus tel que prévu dans un Secteur d'emploi désigné dans le Plan officiel.

Toutefois, dans la Zone IL9 un lieu de culte et un centre communautaire ne font pas partie des utilisations permises et un lieu de rassemblement est limité à un centre de congrès.

La modification au Règlement de zonage proposée vise à obtenir des dispositions propres à l'emplacement permettant un centre communautaire, un lieu de rassemblement et un lieu de culte afin de pouvoir aller de l'avant avec l'aménagement polyvalent proposé.

## **Demandes connexes de planification**

S.O

## **Modifications à la chaussée**

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation de la modification au Règlement de zonage et de la modification au Plan officiel**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera étudiée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au **23 août 2016**.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation du plan d'implantation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance rendra, par pouvoir délégué, une décision relativement à la demande de réglementation du plan d'implantation dépend de l'approbation des demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage.

## **Avis et exigences de soumission modification au Plan officiel et au Règlement de zonage**

Si vous souhaitez être avisé de la décision de la Ville d'Ottawa concernant la proposition de modification du Plan officiel et au règlement de zonage, vous devez en faire la demande par écrit (c'est-à-dire vous devez retourner la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

## **Restez informé et participez**

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et fournir vos commentaires, soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D01-01-16-0012, D02-02-16-0034, D07-12-16-0061 dans la ligne objet.
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 avez des questions, veuillez communiquer avec moi. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

### **Kathy Rygus**

Urbaniste

Examen des demandes d'aménagement, Services suburbains

110, avenue Laurier Ouest, 4e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 28318

Télécopieur 613-580-2576

[kathy.rygus@ottawa.ca](mailto:kathy.rygus@ottawa.ca)

Veillez présenter vos commentaires d'ici le **6 juillet 2016**.