

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-08-0121

Date: January 6, 2025

Applicant: Adam Thompson, Novatech
Engineers, Planners, & Landscape Architects

Comments due date: February 3, 2025

Applicant E-mail: a.thompson@novatech-
eng.com

Planner: Kimberley Baldwin

Ward: 9 - Knoxdale-Merivale

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: Sean Devine

Owner: Myers Automotive

Site Location

2175 Prince of Wales Drive

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the subject site General Industrial (IG) zone. The rezoning will permit a range of industrial, commercial, and institutional uses to allow future development of the site.

Proposal Details

The subject site is located on the east side of Prince of Wales Drive, the north side of Waterbend Lane, and southeast of the Prince of Wales/West Hunt Club intersection. The Rideau River, which is part of the Rideau Canal World UNESCO Heritage Site, runs along the east side of the property. On the opposite side of the Rideau River is the Ottawa International Airport.

The 3.23 hectare site is irregularly shaped and undeveloped. The site has approximately 181 metres of frontage on Prince of Wales Drive and approximately 238 metres of frontage along Waterbend lane. The lands were historically utilized for agricultural purposes, with no cultivation in recent years. Adjacent land uses consist of low-rise residential uses to the south; institutional, general commercial, and industrial (office) uses to the west; and, vacant land and Hunt Club Road to the north. The subject site falls within the airport operating influence area and subject to Airport Zoning Regulations in relation to the Ottawa International Airport.

The purpose of the application is to rezone the subject site from DR (Development Reserve) to IG (General Industrial) to permit light industrial uses, office and professional uses, retail and service commercial uses, automobile-related uses, entertainment uses, a hotel, a funeral home, and institutional uses.

The full list of uses requested are as follows:

- **Light Industrial Uses:** catering establishment, garden nursery, kennel, instructional facility, light industrial uses, printing plant, production studio, small batch brewery, service and repair shop, technology industry, warehouse
- **Office and Professional Uses:** broadcasting studio, medical facility, office, post office, research & development centre, training centre
- **Retail and Service Commercial Uses:** animal care establishment, animal hospital, bank, bank machine, convenience store, drive-through facility, personal service business, recreational and athletic facility, retail food store, retail store
- **Automobile-related Uses:** automobile body shop, automobile dealership, automobile rental establishment, automobile service station, car wash
- **Entertainment Uses:** bar, cinema, nightclub, place of assembly, restaurant, theatre.
- **Hotel**
- **Funeral Home**
- **Institutional Uses:** emergency service, library, municipal service centre.

The amendment proposes to utilize the standard height provisions for General Industrial (IG) zones, which is to permit a maximum height of 22 metres, except within 20 metres of a property line abutting a residential zone where the maximum height is 11 metres.

The amendment proposes a 7.5 metre corner side yard setback abutting Waterbend Lane to provide a landscape buffer along this property line. Site-specific setbacks from the watercourse and from the property line abutting Hunt Club Road will be established in accordance with the findings of the slope stability report. A 3.0 metre front yard setback is proposed abutting Prince of Wales Drive.

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 March 19, 2025.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D02-02-08-0121 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.

Kimberley Baldwin, 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. 23032
kimberley.baldwin@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-08-0121

Date : 6 janvier 2025

Requérant : Adam Thompson, Novatech
Engineers, Planners, & Landscape Architects

Date limite des commentaires : 3 février 2025

Courriel du requérant : a.thompson@novatech-
eng.com

Urbaniste : Kimberley Baldwin

Quartier : 9 - Knoxdale-Merivale

N° de tél. du requérant : 613-254-9643

Conseiller : Sean Devine

Propriétaire : Myers Automotive

Emplacement

2175, promenade Prince of Wales

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet d'attribuer à l'emplacement visé une désignation de Zone d'industrie générale (IG). Cette modification de zonage permettra la présence à cet endroit de diverses utilisations industrielles, commerciales et institutionnelles, en prévision de l'aménagement éventuel de l'emplacement.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté est de la promenade Prince of Wales, du côté nord de la ruelle Waterbend et au sud-est de l'intersection de Prince of Wales et West Hunt Club. La rivière Rideau, qui constitue un élément du site du patrimoine mondial de l'UNESCO du canal Rideau, coule à l'est de cet emplacement. De l'autre côté de la rivière Rideau, on peut apercevoir l'aéroport international d'Ottawa.

Ce terrain de 3,23 hectares, de forme irrégulière et non aménagé, présente des façades d'environ 181 mètres sur la promenade Prince of Wales et d'environ 238 mètres sur la ruelle Waterbend. Il sert de tout temps à des fins agricoles, bien qu'il n'ait pas été cultivé au cours des dernières années. Aux alentours, on retrouve des habitations de faible hauteur au sud, des utilisations institutionnelles, commerciales générales et industrielles (bureaux) à l'ouest ainsi que des terrains vacants et le chemin Hunt Club au nord. Cet emplacement est situé dans la zone d'influence de l'exploitation de l'aéroport et est assujéti aux règlements de zonage de l'aéroport international d'Ottawa.

Cette demande vise à faire passer la désignation de l'emplacement visé de DR (Zone d'aménagement futur) à IG (Zone d'industrie générale) afin de permettre la présence d'utilisations d'industrie légère, d'utilisations de bureau et professionnelles, d'utilisations de vente au détail et de commerces de service, d'utilisations liées à l'automobile ou au divertissement, d'un hôtel, d'un salon funéraire et d'institutions.

Voici la liste des utilisations demandées :

- **Utilisations d'industrie légère** : un établissement de traiteur, une pépinière, un chenil, un établissement d'enseignement, une industrie légère, une imprimerie, un studio de production, une brasserie artisanale, un atelier de service et de réparation, une industrie de haute technologie, un entrepôt
- **Utilisations de bureau et professionnelles** : un studio de diffusion, une clinique, un bureau, un bureau de poste, un centre de recherche-développement, un centre de formation
- **Utilisations de vente au détail et de commerces de service** : un établissement de soins pour animaux, un hôpital vétérinaire, une banque, un guichet automatique, un dépanneur, un établissement de service au volant, une entreprise de services personnels, une installation récréative et sportive, un commerce d'aliments au détail, un commerce de détail
- **Utilisations liées à l'automobile** : un atelier de carrosserie, un concessionnaire automobile, une agence de location d'automobiles, une station-service, un lave-auto
- **Utilisations liées au divertissement** : un bar, un cinéma, une boîte de nuit, un lieu de rassemblement, un restaurant, un théâtre.
- **Hôtels**
- **Salons funéraires**
- **Utilisations institutionnelles** : un service d'urgence, une bibliothèque, un centre de services municipaux

Cette modification a pour objet d'appliquer les dispositions de hauteur standard dans les zones d'industrie générale (IG) et ainsi permettre une hauteur maximale de 22 mètres, sauf à moins de 20 mètres d'une limite de propriété donnant sur une zone résidentielle, où la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres.

Cette modification permettrait en outre d'appliquer un retrait de cour latérale d'angle de 7,5 mètres le long de la ruelle Waterbend, permettant ainsi l'aménagement d'une zone-tampon paysagée sur cette limite de propriété. Des retraits propres à l'emplacement depuis le cours d'eau et la limite de propriété longeant le chemin Hunt Club seront fixés conformément aux résultats figurant dans le rapport sur la stabilité de la pente. Un retrait de cour avant de 3,0 mètres est proposé le long de la promenade Prince of Wales.

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 19 mars 2025.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du

territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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

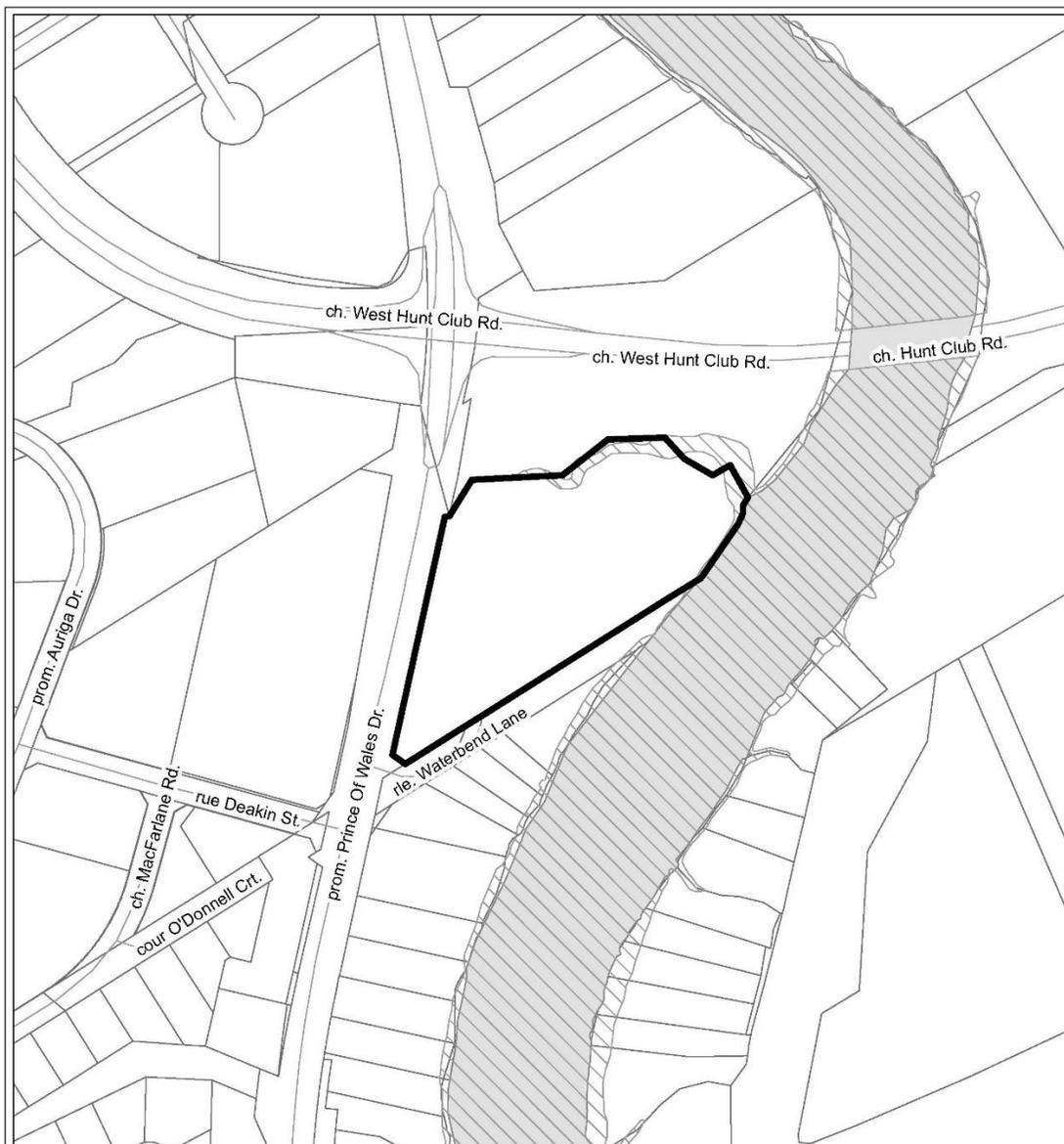
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

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 D02-02-08-0121 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.

Kimberley Baldwin, 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 23032
kimberley.baldwin@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-08-0121	24-1076-X		2175 promenade Prince of Wales Drive
I:\CO\2024\Zoning\Prince_of_Wales_2175			
<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>		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 09 / 27			

