

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Day & Ross

File N°: D02-02-21-0036

Applicant: Novatech

Comments due date: March 11, 2024

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Suite 200, Ottawa, ON, K2M 1P6

Development Review Planner: Jeffrey Ostafichuk

Applicant E-mail: g.winters@novatech-eng.com

Ward: Ward 20 - Osgoode

Applicant Phone Number: (613) 261-4990

Ward Councillor: George Darouze

Site Location

5494 Boundary Road, 5500 Boundary Road, 5510 Boundary Road, and a portion of 5900 Thunder Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the development of a truck transport terminal and warehouse and establish development setbacks to the realigned watercourse.

Proposal Details

The Subject Site is located south of Highway 417 and has frontage onto Boundary Road. The site is mainly comprised of three parcels, 5494 Boundary Road, 5500 Boundary Road, and 5510 Boundary Road and has a total area of approximately 8.4 hectares. In addition, small portions of 5900 Thunder Road (adjacent land-owner), are included in the application. The 5494, 5500, and 5510 Boundary Road parcels are designated as Rural Industrial and Logistics on Schedule B9 of the Official Plan; and the 5900 Thunder Road portions are designated as Rural Countryside. The site is also identified on Schedule C11-C – Natural Heritage System (East) as potentially containing natural heritage features.

The subject site is mostly vacant with one single detached dwelling located in the northeast corner (5494 Boundary Road), surrounded by regenerated vegetation. As a result of changes to the grade from previous uses, a pond of standing water has been identified on the northern portion of the Subject Site. Highway 417 and a mix of residential, commercial, and light/heavy industrial uses are situated north and east of the subject site. Agricultural lands abut the subject site to the West and wooded lands abut the site to the South.

The property is currently zoned RU (Rural Countryside), and RH1 [260r] (Rural Heavy Industrial, rural exception 260) which prohibits all uses except for waste processing facilities and heavy equipment and vehicle sales. As such, the Zoning By-law Amendment application is required to rezone the portions of the land identified as 'Area A' and 'Area D' on the attached location map as RG (Rural General Industrial

Zone) to permit the proposed truck transport terminal and warehouse. The application will further rezone the portions identified as 'Area B', 'Area C' and 'Area E' on the attached location map to O1R (Parks and Open Space Zone R Subzone) to establish appropriate development setbacks to the watercourse along the northern portion of 5494 and 5500 Boundary Road, and the wetlands present on the southern portion of 5900 Thunder Road. 'Area F' on the attached location map will be rezoned to RU [xxxx] (Rural exception xxxx) to acknowledge that the watercourse setback provisions required by Section 69 of the Zoning By-law are not applicable to the adjacent watercourse located on northernmost section of 5494 and 5500 Boundary Road, as the appropriate setbacks will be maintained through the O1R rezonings.

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 Agriculture and Rural Affairs Committee, is *Insert scheduled Committee Meeting date*.

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. D02-02-21-0036 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.



Jeffrey Ostafichuk, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 31329
jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Day & Ross

N° de dossier : D02-02-21-0036

Requérant : Novatech

Date limite des commentaires : Mars 11, 2024

Adresse du requérant : 240, promenade
Michael Cowpland, bureau 200, Ottawa
(Ontario) K2M 1P6

Urbaniste : Sarah McCormick

Quartier : 20 – Osgoode

Courriel du requérant : g.winters@novatech-
eng.com

Conseiller du quartier : George Darouze

N° de tél. du requérant : (613) 261-4990

Emplacement du site

5494, chemin Boundary, 5500, chemin Boundary, 5510, chemin Boundary et une partie du 5900, chemin Thunder

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un terminal routier et d'un entrepôt, et d'établir des retraits d'aménagement tenant compte du nouveau tracé du cours d'eau.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé au sud de l'autoroute 417, présente sa façade sur le chemin Boundary. Essentiellement constitué de trois parcelles, le 5494, chemin Boundary, le 5500, chemin Boundary et le 5510, chemin Boundary, il couvre une superficie totale d'environ 8,4 hectares. De petites parties du 5900, chemin Thunder (le bien-fonds adjacent) sont également visées par cette demande. Les parcelles du 5494, du 5500 et du 5510, chemin Boundary sont désignées Zone industrielle et logistique rurale dans l'annexe B9 du Plan officiel, et les parties du 5900, chemin Thunder y sont désignées Zone d'espace rural. L'emplacement est par ailleurs désigné dans l'annexe C11-C – Infrastructures du patrimoine naturel (Est) – comme susceptible de comprendre des éléments du patrimoine naturel.

L'emplacement visé est essentiellement vacant, à l'exception d'une habitation isolée située à l'angle nord-est (5494, chemin Boundary), et est entouré de végétation régénérée. Par suite de changements de niveau par rapport aux utilisations précédentes, un étang s'est formé dans la partie nord de l'emplacement. L'autoroute 417 et diverses utilisations résidentielles, commerciales et d'industrie légère ou lourde longent les limites nord et est de l'emplacement. Des terres agricoles longent la limite ouest et des terrains boisés longent la limite sud.

Le bien-fonds est actuellement désigné RU (Zone d'espace rural) et RH1 [260r] (Zone d'industrie lourde rurale, exception rurale 260), des zonages qui interdisent toutes les utilisations sauf celles destinées au traitement des déchets et à la vente d'équipements lourds et de véhicules. Une demande de modification du Règlement de zonage doit donc être présentée afin d'attribuer aux parties de terrain identifiées comme étant les secteurs A et D sur la carte de localisation ci-jointe un zonage RG (Zone d'industrie générale rurale) et ainsi permettre la présence du terminal routier et de l'entrepôt proposés. La demande permettra en outre d'attribuer aux parties identifiées comme étant les secteurs B, C et E sur la carte de localisation un zonage O1R (Zone de parc et d'espace, sous-zone R) afin d'établir des retraits appropriés face au cours d'eau qui longe la partie nord des 5494 et 5500, chemin Boundary, et face aux terres humides observées sur la partie sud du 5900, chemin Thunder. Le secteur F de la carte de localisation se verra attribuer un zonage RU [xxxxr] (Zone d'espace rural, exception rurale xxxxr) afin de tenir compte du fait que les retraits depuis le cours d'eau exigés à l'article 69 du Règlement de zonage ne s'appliquent pas au cours d'eau adjacent situé dans la partie la plus au nord des 5494 et 5500, chemin Boundary, puisque des retraits appropriés seront appliqués grâce à l'attribution du zonage O1R.

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 l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au *Insert scheduled Committee Meeting date*.

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

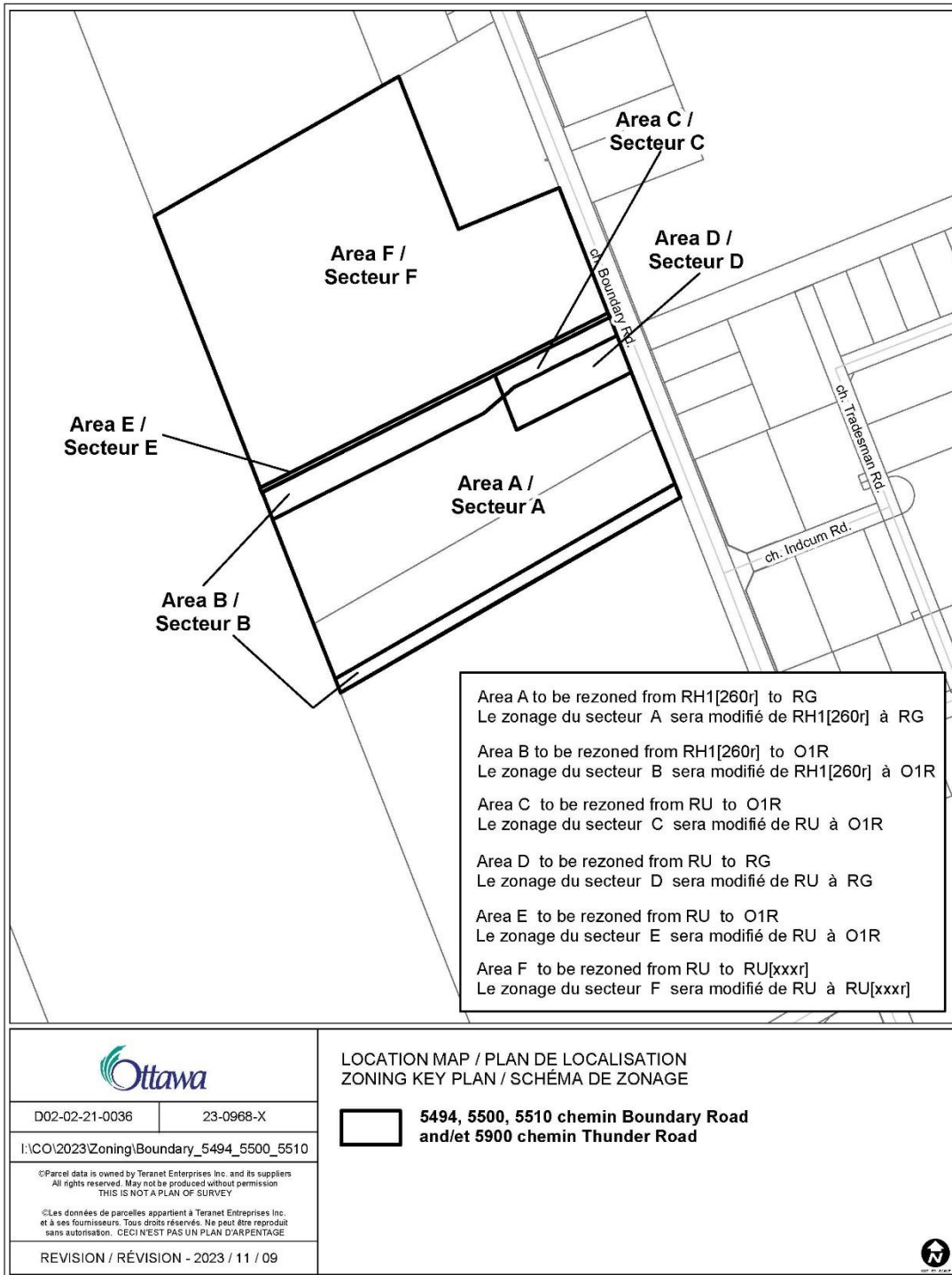
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit

en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-21-0036 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.

Sarah McCormick, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 24487
Sarah.Mccormick@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

