

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File N°: D02-02-24-0080

Applicant: Fontenn Consultants Inc. (c/o
Thomas Freeman)

Applicant E-mail: freeman@fotenn.com

Applicant Phone Number: (613) 730-5709 ext.
246

Owner: 2852196 Ontario Inc.

Date: February 4, 2025

Comments due date: March 4, 2025

Planner: Samantha Gatchene

Ward: Ward 21 - Rideau-Jock

Ward Councillor: David Brown

Site Location

7628 Flewellyn Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the expansion of the existing automobile salvage operation. The proposed development includes a two-storey, 1,989 square metre joint office and warehouse; a two-storey, 937 square metre repair building; and a parking lot with 224 spaces.

Proposal Details

The site is located on the south side of Flewellyn Road, between Munster Road and Conley Road. The site is irregular shape and has an area of 20.2 hectares and approximately 100 metres of frontage along Flewellyn Road. The site is currently occupied by an automobile salvage operation. The operation includes a end-of-life vehicle waste disposal and recycling facility, which includes a one-storey office building, a gravel parking lot, truck scale, an automobile fluid drainage station with various sheds, temporary storage buildings and stockpiles of automobile parts and scrap metal products. A used automobile dealership is located in the northwest corner of the site, along Flewellyn Road. There is an existing vehicle access from Flewellyn Road. An inactive airstrip crosses the site from the southwest corner to the northeast corner. The site also includes a forested area and a watercourse along the eastern property line.

The surrounding properties are zoned for mineral extraction and rural-based uses. West of the site is zoned Mineral Extraction Zone (ME) where there is an active quarry. The lands to north, south and west are zoned Rural Countryside Zone (RU) which are occupied by detached dwellings fronting along Flewellyn Road, lands used for aggregate fill storage to the south and east and a wetland further north.

The site is split zoned. The northwest corner of the site along Flewellyn Road is zoned Rural General Industrial Zone, Subzone 1, Rural Exception 21 (RG1[21r]). The intent of the RG zone is to accommodate a range of light industrial use and limited service commercial uses for the travelling public. Rural Exception 21 permits detached dwellings which are accessory to a permitted use. The remainder of the site is zoned Rural Countryside Zone (RU). The purpose of the RU zone is to accommodate a range of rural-based land uses that often have large lot or separation distance requirements. The existing automobile salvage operation consists of the following uses: waste processing and transfer facility, storage yard and automobile dealership. These uses are permitted in the RG zone but are not permitted in the RU zone.

The proposed Zoning By-law Amendment seeks to enable the expansion of the existing automobile salvage operation by rezoning approximately 10 hectares of the lands in the northwest corner of the site from RU to RG1. The remainder of the site, including the forested area, wetland and watercourse are proposed to remain zoned RU. The Applicant is proposing a site-specific exception for both the lands that are currently zoned RG1 and the lands that are proposed to be zoned RG1. The site-specific exception would prohibit a number of sensitive uses, including bar, restaurant, animal hospital and convenience store and to require a minimum front yard setback of 14.8 metres for the existing automobile dealership office.

The proposed expansion of the automobile salvage operation includes the construction of two new primary buildings: (1) a two-storey (6.85 metre), administrative office and warehouse building with a Gross Floor Area of 1,989 square metres; and (2) a two-storey (6.15 metre), repair and mechanical shop with a Gross Floor Area of 937 square metres. The truck scale is proposed to be located deeper into the site. The existing automobile dealership at the front of the site off Flewellyn Road is proposed to be retained. The salvage operation and recycling facility is proposed to be moved deeper south into the site. The development would include areas for outdoor storage. The existing access off of Flewellyn Road would be used and lead to a reconfigured surface parking lot containing a total of 224 parking spaces. The proposed expansion will be subject to review and approval through a future Site Plan Control application.

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 Agriculture and Rural Affairs Committee, is April 3, 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. D02-02-24-0080 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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.

Samantha Gatchene, 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. 25478
Samantha.Gatchene@ottawa.ca

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).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0080

Date : 4 Février 2025

Requérant : Fotenn Consultants (a/s de Thomas Freeman)

Date limite des commentaires : 4 Mars, 2025

Courriel du requérant : freeman@fotenn.com

Urbaniste : Evode Rwagasore

N° de tél. du requérant : (613) 730-5709, poste 246

Quartier : 21 Rideau-Jock

Conseiller du quartier : David Brown

Propriétaire : 2852196 Ontario Inc.

Emplacement

7628, chemin Flewellyn

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre l'agrandissement de l'entreprise de récupération de pièces automobiles existante. L'aménagement proposé comprend la construction d'un entrepôt de deux étages et de 1 989 mètres carrés abritant également un bureau, d'un atelier de réparation de deux étages et de 937 mètres carrés ainsi que la création d'une aire de stationnement de 224 places.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté sud du chemin Flewellyn, entre les chemins Munster et Conley. De forme irrégulière, il couvre une superficie de 20,2 hectares et présente une façade d'environ 100 mètres sur le chemin Flewellyn. Il est actuellement occupé par une entreprise de récupération de pièces automobiles, comprenant notamment un bâtiment de plain-pied d'élimination et de recyclage des pièces de véhicules en fin de vie, une aire de stationnement en gravier, une bascule pour camions, un poste de vidange des fluides automobiles avec divers hangars, des bâtiments de stockage temporaire et des stocks de pièces d'automobiles et de ferraille. Un concessionnaire d'automobiles d'occasion est situé à l'angle nord-ouest de l'emplacement, sur le chemin Flewellyn. Une entrée privée donne sur le chemin Flewellyn. Une piste d'atterrissage inexploitée traverse l'emplacement de l'angle sud-ouest à l'angle nord-est. On retrouve également sur place une zone boisée et un cours d'eau qui longe la limite de propriété est.

Les propriétés voisines sont désignées de manière à permettre l'extraction de minerai et les activités rurales. Les terrains situés à l'ouest de l'emplacement sont désignés Zone d'extraction de minerai (ME) et sont occupés par une carrière en cours d'exploitation. Les terrains situés au nord, au sud et à l'ouest sont désignés Zone d'espace rural (RU). Ils sont occupés par des habitations isolées qui

longent le chemin Flewellyn. Ceux au sud et à l'est servent au stockage de granulats au sud et à l'est et une zone humide se trouve plus au nord.

Cet emplacement est visé par deux zonages. L'angle nord-ouest, le long du chemin Flewellyn, est désigné Zone d'industrie générale rurale, sous-zone 1, exception rurale 21 (RG1[21r]). La désignation RG a pour objet de permettre diverses utilisations d'industrie légère et certaines utilisations commerciales de service destinées au transport public. L'exception rurale 21 permet la présence d'habitations isolées accessoires à une utilisation autorisée. Le reste de l'emplacement est désigné Zone d'espace rural (RU). La désignation RU permet diverses utilisations à vocation rurale qui sont souvent assorties d'exigences de superficie de lot ou de distance de séparation importantes. L'entreprise de récupération de pièces automobiles existante comprend les utilisations suivantes : installation de traitement et de transfert des déchets, cour de stockage et concessionnaire automobile. Ces utilisations sont autorisées dans la zone RG, mais pas dans la zone RU.

La modification du Règlement de zonage proposée a pour objet de permettre l'agrandissement de l'entreprise de récupération de pièces automobiles existante, en faisant passer de RU à RG1 le zonage d'environ 10 hectares de terrain situés dans l'angle nord-ouest de l'emplacement. La partie restante de l'emplacement, y compris la zone boisée, la zone humide et le cours d'eau, conserverait sa désignation RU. Le requérant propose d'ajouter une exception propre à l'emplacement aux deux terrains actuellement désignés RG1 et à ceux qui prendraient la désignation RG1. Cette exception propre à l'emplacement interdirait certaines utilisations sensibles, notamment un bar, un restaurant, un hôpital vétérinaire et un dépanneur, et exigerait un retrait de cour avant minimal de 14,8 mètres pour le bureau du concessionnaire automobile.

L'agrandissement proposé de l'entreprise de récupération de pièces automobiles comprend la construction de deux bâtiments principaux : (1) un entrepôt de deux étages (6,85 mètres) abritant également un bureau administratif d'une (6.85 mètres), d'une surface de plancher hors œuvre brute de 1 989 mètres carrés; et (2) un atelier de réparation et de mécanique de deux étages (6,15 mètres), d'une surface de plancher hors œuvre brute de 937 mètres carrés. La bascule pour camions serait située plus au fond du terrain. Le concessionnaire automobile situé à l'avant de l'emplacement, face au chemin Flewellyn, serait conservé. L'installation de récupération de pièces automobiles et de recyclage serait déplacée plus au sud de l'emplacement. Des aires de stockage extérieur seraient aménagées. L'accès donnant actuellement sur le chemin Flewellyn mènerait à une aire de stationnement redessinée d'une capacité totale de 224 véhicules. L'agrandissement proposé fera l'objet d'un examen et d'une approbation dans le cadre d'une demande de réglementation du plan d'implantation.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux 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 l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 3 avril 2025.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

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 D02-02-24-0080 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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.

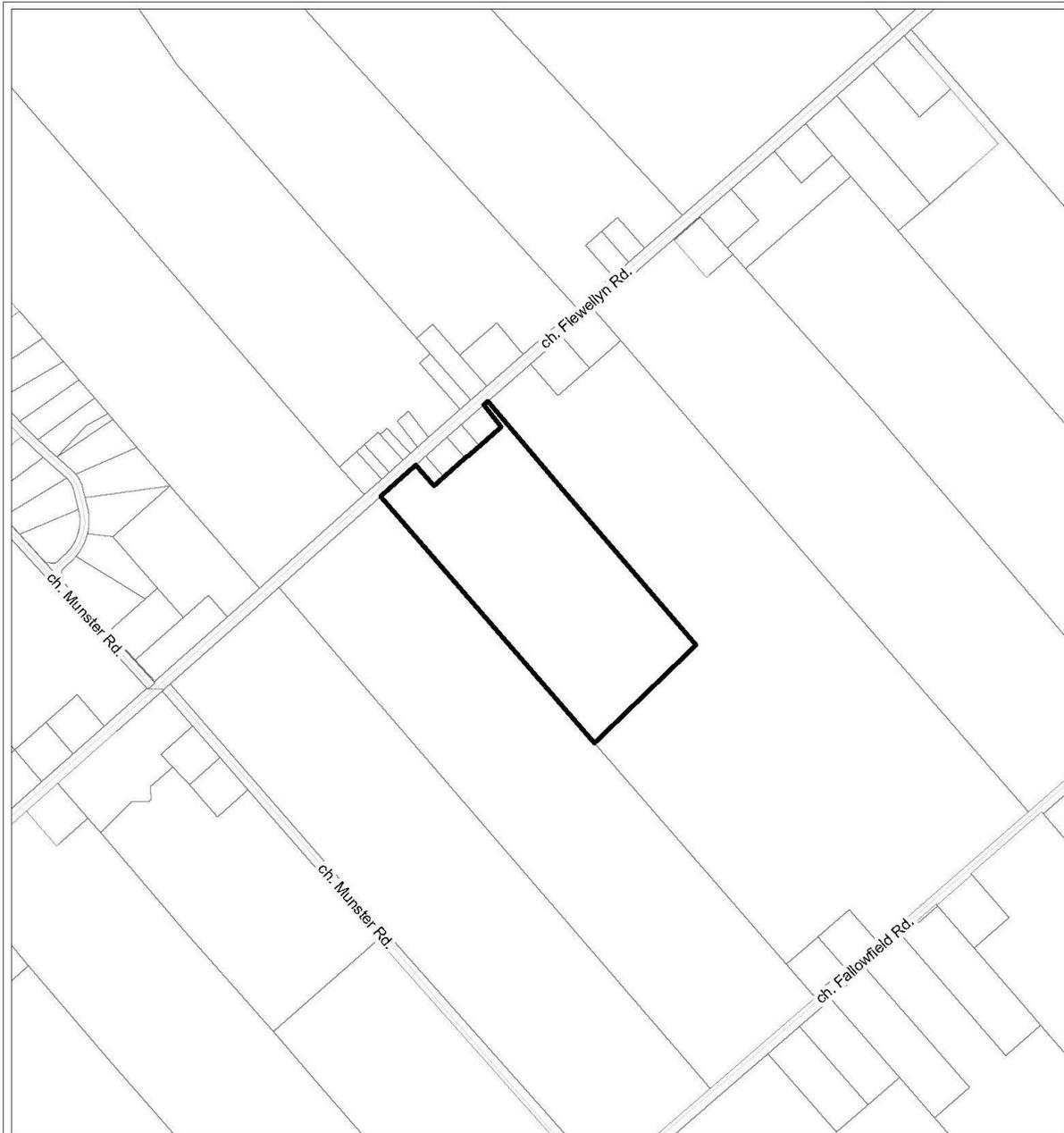
Evode Rwagasore, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

Pour votre gouverne, le paragraphe 1 (1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* est libellé comme suit:

“specified person” means

- 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 le 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, ou
- n. le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0080	25-0085-D		7628 ch. Flewellyn Road
I:\CO\2025\ZKP\Flewellyn_7628			
<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 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 - 2025 / 01 / 22			