

Official Plan Amendment, Zoning By-Law Amendment, and Site Plan Proposal Summary

Owner: Zena Investment Corporation

File N°: D01-01-19-0020, D02-02-19-0132, & D07-12-19-0182

Applicant: Adam Thompson, Novatech Consultants

Date Submitted: November 6, 2019

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Unit 200, Kanata, ON, K2M 1P6

Comments due date: January 9, 2020

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

Development Review Planner: Sean Moore

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: 3 – Barrhaven

Ward Councillor: Jan Harder

Site Location

The site is municipally addressed as 4149 Strandherd Drive (northwest corner of Dealership Drive and Strandherd Drive), as shown on the attached location map. The site has an area of 3.37 hectares with approximately 200 metres of frontage on Dealership Drive and approximately 175 metres along Strandherd Drive.

The site is located within the CitiGate Business Park, which is located in the northwest corner of Barrhaven, adjacent to the Strandherd Drive and Highway 416 interchange. The site forms a corner lot adjacent the existing automotive dealerships in the southern portion of the business park. The O’Keefe municipal drain abuts the property to the immediate west.

Applicant’s Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to permit the development of a two-storey automobile dealership, a five-storey office building, and a six-storey hotel.

This application intends to amend the Official Plan to permit an automotive dealership at this location within the South Nepean Urban Areas 9 and 10 Secondary Plan and increase the permitted height from 4 storeys to 6 storeys.

This application intends to amend the Zoning By-Law to add ‘automobile dealership’ and complimentary uses to the existing Business Park (IP) zone.

Proposal Details

The proposed two storey automotive dealership will be located closest to the Dealership Drive and Strandherd Drive intersection. The proposed 6 storey hotel will be located on Dealership Drive adjacent the O’Keefe municipal Drain, and the proposed 5 storey office will be located along Strandherd Drive

north of the proposed dealership. Access to the site will be via a right-in, right-out access from Strandherd Drive and a full movement access off of Dealership Drive.

The purpose of the Official Plan Amendment is to redesignate the site from 'Prestige Business Park' to 'Business Park' such that an automotive dealership can be permitted in the South Nepean Urban Areas 9 and 10 Secondary Plan. Further, the Secondary Plan limits height at this location to 18.0 metres or 4 storeys, and the applicant is seeking to increase height to 22.0 metres or 6 storeys.

The Purpose of the Zoning By-Law Amendment is to permit automobile dealership and related uses on the site. The site is currently zoned Business Park (IP[2298]) which does not currently permit an automobile dealership. The applicant requests that lands be rezoned to IP[xxxx] to permit the following additional uses to the IP[2298] zone:

- Automobile Dealership;
- Automobile Rental Establishment;
- Car Wash; and
- Drive-through Facility

The proposed Zoning By-law Amendment will increase the maximum building height on the subject property from 18.0 metres to 22.0 metres.

Related Planning Applications

There are three related applications D01-01-19-0020 (Official Plan Amendment), D02-02-19-0132 (Zoning By-law Amendment), & D07-12-19-0182 (Site Plan Control application)

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date upon which a decision on the Site Plan Control application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is **February 26, 2020**.

The target date the Official Plan Amendment and Zoning By-Law Amendment applications will be considered by the City's Planning Committee, is **February 26, 2020**.

Submission Requirements

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 is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Local Planning Appeal Tribunal.

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 Local Planning Appeal 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 plan of subdivision, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-19-0020, D02-02-19-0132, & D07-12-19-0182 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
3. If you wish to be notified of the decision of on the proposed plan of subdivision, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Sean Moore, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 16481
Sean.Moore@ottawa.ca

Résumé des propositions de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Zena Investment Corporation

N° de dossier : D01-01-19-0020, D02-02-19-0132, et D07-12-19-0182

Requérant : Adam Thompson, Novatech Consultants

Date de soumission : 6 novembre 2019

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

Date limite des commentaires : 9, janvier 2020

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

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Sean Moore

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

Quartier : 3 – Barrhaven

Conseillère du quartier : Jan Harder

Emplacement

L'emplacement, dont l'adresse municipale est le 4149, promenade Strandherd (angle nord-ouest des promenades Dealership et Strandherd, comme le montre la carte de localisation ci-jointe), couvre une superficie de 3,37 hectares et présente une façade d'environ 200 mètres sur la promenade Dealership et une façade d'environ 175 mètres sur la promenade Strandherd.

L'emplacement est situé dans le parc d'affaires CitiGate, qui se trouve à l'angle nord-ouest de Barrhaven, à proximité de la promenade Strandherd et de l'échangeur de l'autoroute 416. Il forme un lot d'angle adjacent à des concessionnaires d'automobiles installés dans la partie sud du parc d'affaires. Le drain municipal O'Keefe est contigu à la propriété à l'ouest.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation en vue de permettre la construction d'une concession d'automobiles de deux étages, d'un immeuble de bureaux de cinq étages et d'un hôtel de six étages.

Cette demande vise également à modifier le Plan officiel afin de permettre la présence d'un concessionnaire d'automobiles à cet endroit (Plan secondaire des secteurs urbains 9 et 10 de Nepean-Sud) et de faire passer la hauteur autorisée de quatre à six étages.

Cette demande a également pour objet de modifier le Règlement de zonage en ajoutant « concessionnaire d'automobiles » et des utilisations complémentaires à la liste des utilisations autorisées dans une Zone de parc d'affaires (IP).

Détails de la proposition

La concession d'automobiles de deux étages proposée sera construite le plus près possible de l'intersection des promenades Dealership et Strandherd. L'hôtel de six étages proposé donnera sur la promenade Dealership, près du drain municipal O'Keefe, et l'immeuble de bureaux de cinq étages proposé sera adjacent à la promenade Strandherd, au nord de la concession d'automobiles. On accédera à l'emplacement depuis une voie en virage à droite donnant sur la promenade Strandherd et une voie en accès libre donnant sur la promenade Dealership.

La modification au Plan officiel a pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement de « Parc d'affaires de gamme supérieure » à « Parc d'affaires », permettant ainsi la présence d'un concessionnaire d'automobiles dans le Plan secondaire des secteurs urbains 9 et 10 de Nepean-Sud. De plus, le Plan secondaire limite la hauteur à cet endroit à 18,0 mètres ou quatre étages, et le requérant souhaite faire passer cette hauteur à 22,0 mètres ou six étages.

La modification au Règlement de zonage vise à permettre la présence d'un concessionnaire d'automobiles et d'utilisations connexes à cet endroit. La désignation actuelle de l'emplacement est Zone de parc d'affaires (IP[2298]), une désignation qui ne permet pas actuellement la présence d'un concessionnaire d'automobiles. Le requérant demande l'application d'une nouvelle désignation IP[xxxx] afin de permettre les utilisations supplémentaires suivantes à la zone IP[2298] :

- un concessionnaire d'automobiles;
- une agence de location d'automobiles;
- un lave-auto;
- un service au volant.

La modification au Règlement de zonage permettrait d'accroître la hauteur de bâtiment maximale sur la propriété visée, qui passerait de 18,0 à 22,0 mètres.

Demands d'aménagement connexes

Trois demande connexes ont été présentées : D01-01-19-0020 (modification au Plan officiel), D02-02-19-0132 (modification au Règlement de zonage) et D07-12-19-0182 (réglementation du plan d'implantation)

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle une décision au sujet de la demande de réglementation du plan d'implantation sera rendue par la Direction générale de la planification, de l'environnement et du développement économique, en vertu d'une délégation de pouvoir, est fixée au **26 février 2020**.

La date limite à laquelle les demandes de modification au Règlement de zonage et de modification au Plan officiel seront étudiées par le Comité de l'urbanisme de la Ville a été fixée au **26 février 2020**.

Exigences de soumission

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 le Tribunal d'appel de l'aménagement local.

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 devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D01-01-19-0020, D02-02-19-0132 et D07-12-19-0182 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/demdam.
3. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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.

Sean Moore, urbaniste responsable des demandes d'aménagement
Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16481
Sean.Moore@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
19-1361-B		4149 prom. Strandherd Dr.	
I:\CO\2019\OPA\Standherd_4149		D01-01-19-0020 D02-02-19-0132 D07-12-19-0182	
©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		NOT TO SCALE	
©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2019 / 12 / 4			