

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

Owner: Zena Investment Corporation

File N°: D02-02-22-0023 & D07-12-22-0040

Applicant: Novatech

Comments due date: June 24, 2022

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

Development Review Planner: Urja Modi

Ward: 3 – Barrhaven

Applicant E-mail: [a.thompson@novatech-eng.com](mailto:a.thompson@novatech-eng.com)

Ward Councillor: Jan Harder

Applicant Phone Number: (613) 254-9643 ext 270

---

### Site Location

4149 Strandherd Drive, Ottawa

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-Law Amendment and Site Plan Control Revision application to permit the development of two two-storey automobile dealerships on the south-west and north-east areas of the site. Additionally, the application intends to amend the Zoning By-Law to remove the prohibited use of 'automobile dealership'.

### Proposal Details

The subject property is located in Ward 3 – Barrhaven, at the northwest corner of the intersection of Dealership Drive and Strandherd Drive. It is located within the CitiGate Business Park, adjacent to the Strandherd Drive and the 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. The remainder of the surrounding area includes vacant employment-lands to the north, low-rise mixed-use commercial/residential to the east, and low-rise residential to the north-east and south-east.

The overall 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 portion of the site that is subject to this application, as shown on the attached location map, is currently vacant. A Volkswagen dealership is currently being constructed on the south-east portion of the overall site ("Building A"). This area of the site is not subject to this application.

The proposal consists of two-automobile dealerships; a Nissan dealership at the south-west corner of the site ("Building B") and a Subaru dealership at the north-east of the site ("Building C"). Building B will be approximately 2,000 square metres in area and will front Dealership Drive. Building C will be approximately 3,430 square metres in area and will front Strandherd Drive. As per the Site Plan Control

Revision application, the two dealerships will replace the previously approved five-storey office building and six-storey hotel that were proposed on site by previous applications (File Numbers D01-01-19-0020, D02-02-19-0132, & D07-12-19-0182). The proposal also includes 388 additional parking spaces, accumulating to an overall-site total of 571 parking spaces. Access to the site will be via a right-in, right-out access from Strandherd Drive and three full movement accesses off of Dealership Drive.

The site is currently zoned Business Park Industrial, Urban Exception 2636 with a Height Restriction of 22 metres (IP[2636] H(22)). Urban Exception 2636 currently prohibits automobile dealerships on the site. Through the Zoning By-Law Amendment application, the applicant requests to extend the zone for the portion of the site permitting 'automobile dealerships' to the subject site. This would amend the zoning of the subject site to IP[2635] H(18) and permit the use of 'automobile dealership' throughout the site.

## 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 Committee, is July 14, 2022. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-Law Amendment application.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

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 Ontario Land 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 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. D02-02-22-0023 & D07-12-22-0040 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://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.

**Urja Modi**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 16912  
[Urja.Modi@ottawa.ca](mailto:Urja.Modi@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Zena Investment Corporation

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-22-0023 et D07-12-22-0040

Requérant : Novatech

Date limite de réception des commentaires :  
24 juin 2022

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

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Urja Modi

Courriel du requérant : j.kelly@novatech-eng.com

Quartier : 3 — Barrhaven

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : (613) 254-9643 poste 270

Conseillère du quartier : Jan Harder

---

## Emplacement

4149, promenade Strandherd, Ottawa

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour l'aménagement de deux concessions automobiles de deux étages dans les parties sud-ouest et nord-est de l'emplacement. De plus, le requérant demande une modification du Règlement de zonage afin d'éliminer l'interdiction d'utilisation en tant que « concession automobile ».

## Détails de la proposition

La propriété en question est située dans le quartier 3, Barrhaven, à l'angle nord-ouest de l'intersection de la promenade Dealership et de la promenade Strandherd. Elle est située dans le parc d'affaires CitiGate, à côté de l'échangeur de la promenade Strandherd et de l'autoroute 416. L'emplacement forme un lot d'angle adjacent aux concessionnaires automobiles installés dans la partie sud du parc d'affaires. Le drain municipal O'Keefe est contigu à la propriété à l'ouest. Le reste de la zone environnante comprend des biens-fonds destinés à l'emploi qui sont vacants au nord, des immeubles commerciaux/résidentiels à usage mixte de faible hauteur à l'est et des immeubles résidentiels de faible hauteur au nord-est et au sud-est.

Le site présente en tout une superficie de 3,37 hectares et possède des façades d'environ 200 mètres sur la promenade Dealership et d'environ 175 mètres sur la promenade Strandherd. La partie de l'emplacement visée par la présente demande, comme le montre la carte de l'emplacement ci-jointe, est actuellement vacante. Une concession Volkswagen est en cours de construction sur la

partie sud-est du bien-fonds (« bâtiment A »). Cette partie de l'emplacement n'est pas couverte par la présente demande.

Le projet consiste à aménager deux concessions automobiles : une concession Nissan à l'angle sud-ouest de l'emplacement (« bâtiment B ») et une concession Subaru au nord-est de l'emplacement (« bâtiment C »). Le bâtiment B aura une superficie d'environ 2 000 mètres carrés et donnera sur la promenade Dealership. Le bâtiment C aura quant à lui une superficie d'environ 3 430 mètres carrés et donnera sur la promenade Strandherd. Conformément à la demande de révision de la réglementation du plan d'implantation, les deux concessions remplaceront l'immeuble de bureaux de cinq étages et l'hôtel de six étages approuvés précédemment et proposés pour cet emplacement dans le cadre de demandes antérieures (numéros de dossier D01-01-19-0020, D02-02-19-0132 et D07-12-19-0182). Le projet prévoit également 388 places de stationnement supplémentaires, ce qui porte à 571 le nombre total de places de stationnement sur l'emplacement. L'accès à l'emplacement se fera par une entrée et une sortie à droite depuis la promenade Strandherd et par trois points d'accès dans toutes les directions depuis la promenade Dealership.

Le bien-fonds est actuellement désigné « zone de parc d'affaires et industriel, exception urbaine 2636, avec une restriction de hauteur de 22 mètres (IP[2636]H[22]). L'exception urbaine 2636 interdit actuellement les concessions automobiles sur l'emplacement. Par cette demande de modification du Règlement de zonage, le requérant veut prolonger la désignation de zonage de la partie du site autorisant les « concessions automobiles » à l'emplacement en question. Le zonage de l'emplacement deviendrait IP[2635]H(18) et permettrait l'utilisation du terme « concessionnaire automobile » sur l'ensemble du bien-fonds.

## **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'urbanisme de la Ville, est fixée au 14 juillet 2022. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Documents à déposer**

### Révision de la proposition de modification au 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**

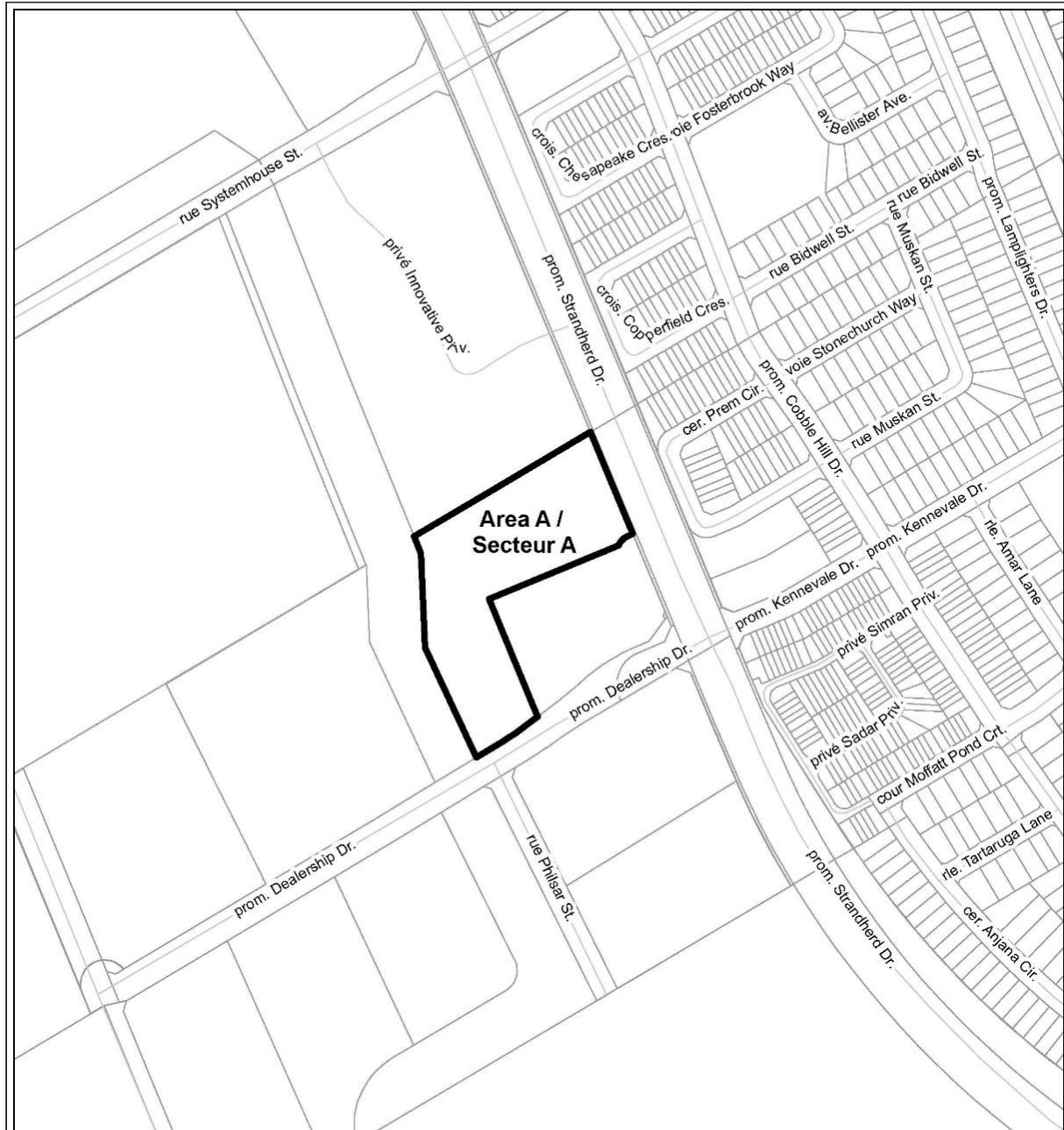
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## **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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D02-02-22-0023 et D07-12-22-0040 dans la ligne d'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 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.

Melanie Gervais, Urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 24025  
[Melanie.Gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.Gervais@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



|   |           |   |
|---|-----------|---|
|   |           | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION<br>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE<br>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT  |
| D02-02-22-0023<br>D07-12-22-0040  | 22-0322-X |   |
| I:\CO\2022\Zoning\Strandherd_4149   |           | <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div>                 Part of / partie de<br/> <b>4149 promenade Strandherd Drive</b> </div> |
| <small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers<br/>                 All rights reserved. May not be produced without permission.<br/>                 THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>                                |           |   |
| <small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et<br/>                 à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans<br/>                 autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small> |           |   |
| REVISION / RÉVISION - 2022 / 04 / 21  |           | <br><small>NOT TO SCALE</small>   |