

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

Owner: 3095 Palladium GP Inc.

File N°: D07-12-23-0092 & D02-02-23-0058

Applicant: Tim Eisner, JFSA

Comments due date: August 10th, 2023

Applicant Address: 52 Springbrooke Dr.,  
Stittsville ON, K2S 1B9

Development Review Planner: Kieran Watson

Ward: Ward 4 - Kanata North

Applicant E-mail: teisner@jfsa.com

Ward Councillor: Cathy Curry

Applicant Phone Number: 613-836-3884 x227

---

### Site Location

3095 promenade Palladium Drive

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct six (6) multi-tenant commercial use buildings, and an automatic tunnel carwash with 3 waiting lanes. The proposal includes a shared parking lot with 118 parking spaces.

### Proposal Details

The site is located at the southwest corner of the intersection of Campeau Drive and Palladium Drive,

The site is currently vacant and undeveloped land. To the north there is an office building and a hotel; to the east is the Tangier Outlet mall (a large scale retaile development); to the west is undevelopped land, and to the south is large format commercial retail.

The proposed development includes six (6) commercial-retail buildings which will provide approximately 146 units. Each building will be one storey and have the following gross floor areas (GFA): Building A, approx 4500 sqf, Building B – approx. 9100 sqf, Building C – approx. 5672 sqf, Building D – approx 3615 sqf, Building E – approx 7480 sqf, and Building F – approx 6880 sqf. The proposal also includes an automatic tunnel car wash with a GFA of approximately 3850 sqf, and including three lanes for vehicular queuing. There will be a shared parking lot with approximately 118 parking spaces.

The site is currently zoned General Mixed Use, with the Urban Exception 2167 (GM[2167]). The GM zone allows for many commercial uses including (but not limited to) office, retail, restaurant, daycare. The urban exception is specific to the site and prohibits residential uses on site. The proposed rezoning application is requested to permit an additional land use (car wash).

## Related Planning Applications

Zoning Bylaw Amendment	D02-02-23-0058
Site Plan Control	D07-12-23-0092
Condo (Phased)	D07-04-23-0011
Condo (Common Elements)	D07-04-23-0012

## 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 Planning and Housing Committee, is October 4, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing 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. D07-12-23-0092 & D02-02-23-0058 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](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.



**Kieran Watson**, 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. 25470  
[kieran.watson@ottawa.ca](mailto:kieran.watson@ottawa.ca)

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

Propriétaire : 3095 Palladium GP Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D07-12-23-0092 et D02-02-23-0058

Requérant : Tim Eisner, JFSA

Date limite des commentaires : 10 août 2023

Adresse du requérant : 52, promenade Springbrooke, Stittsville (Ontario) K2S 1B9

Urbaniste : Kieran Watson

Courriel du requérant : teisner@jfsa.com

Quartier : 4 – Kanata-Nord

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-836-3884, poste 227

Conseillère du quartier : Cathy Curry

---

## Emplacement

3095, promenade Palladium

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction de six (6) bâtiments commerciaux à locataires multiples et d'un lave-auto automatique en forme de tunnel, assorti de trois voies d'attente. Le projet comprend la création d'une aire de stationnement partagée de 118 places.

## Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'angle sud-ouest des promenades Campeau et Palladium.

Il s'agit d'un terrain vacant et non aménagé. Un immeuble de bureaux et un hôtel s'élèvent au nord et, à l'est, on peut apercevoir le centre commercial Tangier Outlet (un centre de vente au détail à grande échelle). À l'ouest, on retrouve un terrain non aménagé et au sud un autre centre de vente au détail à grande échelle.

L'aménagement proposé comprend six (6) bâtiments commerciaux de vente au détail abritant environ 146 locaux. Ces immeubles seront tous de plain-pied et auront les surfaces de plancher hors œuvre brutes (SHOB) suivantes : bâtiment A – environ 4 500 pi<sup>2</sup>, bâtiment B – environ 9 100 pi<sup>2</sup>, bâtiment C – environ 5 672 pi<sup>2</sup>, bâtiment D – environ 3 615 pi<sup>2</sup>, bâtiment E – environ 7 480 pi<sup>2</sup> et bâtiment F – environ 6 880 pi<sup>2</sup>. Le projet comprend en outre un lave-auto automatique en forme de tunnel d'une SHOB d'environ 3 850 pi<sup>2</sup>, assorti de trois voies d'attente. Une aire de stationnement partagée, d'une capacité d'environ 118 véhicules, sera également aménagée.

L'emplacement est actuellement désigné Zone polyvalente générale, assortie d'une exception urbaine 2167 (GM[2167]). Le zonage GM permet de nombreuses utilisations commerciales, notamment mais

sans s'y limiter un bureau, un commerce de détail, un restaurant et une garderie. L'exception urbaine est propre à l'emplacement et interdit la présence d'utilisations résidentielles sur place. La modification de zonage proposée permettrait une utilisation du sol supplémentaire (lave-auto).

## **Demandes d'aménagement connexes**

Modification du Règlement de zonage	D02-02-23-0058
Réglementation du plan d'implantation	D07-12-23-0092
Copropriété (par étapes)	D07-04-23-0011
Copropriété (parties communes)	D07-04-23-0012

## **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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 4 octobre 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **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.

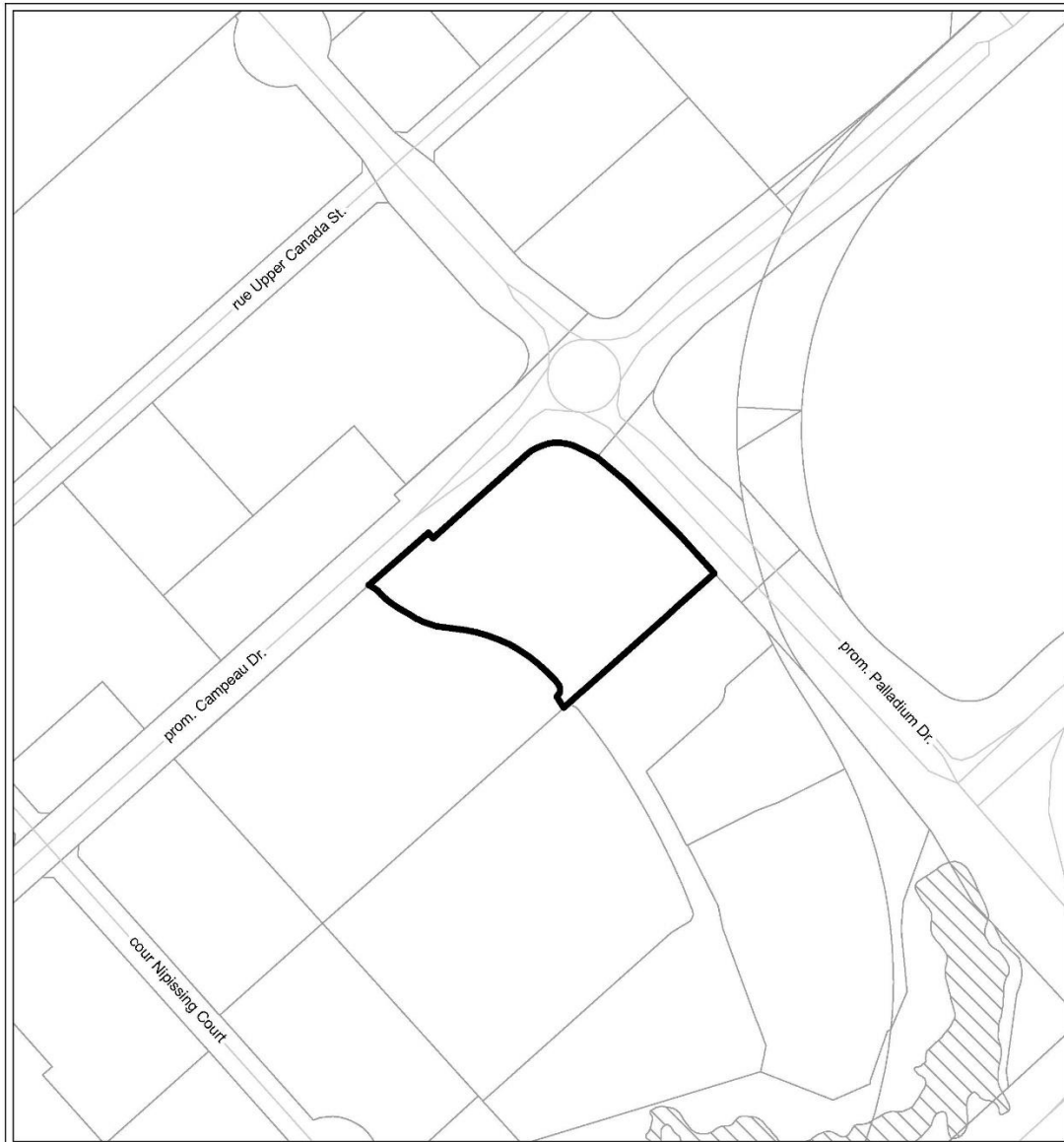
## **Restez informé et participez**

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 les n<sup>os</sup> de dossier D07-12-23-0092 et D02-02-23-0058 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](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.

**Kieran Watson**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 25470  
[kieran.watson@ottawa.ca](mailto:kieran.watson@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</b>	
D02-02-23-0058	23-0656-X		
D07-12-23-0092			
I:\CO\2023\Zoning\Palladium_3095			
©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.			
©Les données de parcelles appartiennent à Terranet 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 - 2023 / 07 / 10		<b>3095 promenade Palladium Drive</b>	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
			NOT TO SCALE