

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

Owner: Manulife Ontario Property Portfolio Inc.

File N°: D02-02-21-0021 (ZBLA) and D07-12-21-0036 (SPC)

Applicant: Novatech Engineering Consultants,  
Attn. Jeffrey Kelly

Comments due date: May 26, 2021

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

Development Review Planner: Sarah Ezzio

Applicant E-mail: [j.kelly@novatech-eng.com](mailto:j.kelly@novatech-eng.com)

Ward: 10 – Gloucester-Southgate

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: Diane Deans

---

### Site Location

2020 Walkley Road and 2935 Conroy Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the development of three new warehouse buildings on the site in three phases. The existing buildings will be demolished.

### Proposal Details

The subject property is located on the southeast corner of the intersection of Walkley Road with Conroy Road, and is a single parcel with two municipal addresses under the same ownership. The parcel has an area of 57,101.5 square metres; and has approximately 165 metres of frontage on Walkley Road and 312 metres of frontage on Conroy Road; and 155 metres of frontage on St-Laurent Boulevard. The property is currently zoned Light Industrial, Urban Exception 1477, Schedule 117, with a holding symbol (IL[1477] S117-h2) in the City of Ottawa's Zoning By-Law 2008-250.

The subject parcel is on the edge of a urban employment area that extends to the south, east, and west of the site. Directly to the north of the site beyond Walkley Road is a vacant parcel that is zoned third density residential, a parcel designated as a Major Open Space Corridor, and the mature residential neighbourhood of Alta Vista. Directly to the site's west is an office condominium project currently under development, known as the Conroy Business Park.

The subject site is currently developed with two buildings. The building to the north of the site contains a City of Ottawa Employment and Social Service Centre and a recreational and athletic business. The existing building on the south of the site includes a research and development centre and office uses.

The purpose of this application is to permit the construction of three new one-storey warehouse buildings on the subject property in three phases. The existing buildings on the site will be demolished. Warehouse 1 will have a GFA of 8,551 m<sup>2</sup>, warehouse 2 will have a GFA of 8,450 m<sup>2</sup>, and Warehouse 3 will have a GFA of 7,650 m<sup>2</sup>.

Modifications to the existing parking lot will provide a total of 291 surface parking spaces, and the new buildings will have a total of 32 loading spaces. The existing site accesses will also be reconfigured to provide a total of four site accesses: a new right-in, right-out driveway is proposed to replace the existing full access driveway off Walkley Road, the driveway off Conroy Road will be replaced with a full access driveway, a second access will be provided off Conroy Road, and a new accesses will also be provided off St. Laurent Boulevard. Additional site modifications are required, including modifications to site grading, drainage, and landscaping. There is also an existing bus stop serviced by OC Transpo to the north of the site, which will remain.

In order to accommodate the proposed development, the applicant has also applied for a Major Zoning By-Law Amendment. The requested amendment to the Zoning By-Law would add “warehouse” as a permitted use. The proposal complies to all other performance standards of the current zoning.

## **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 June 24, 2021. 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 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 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File Nos. D02-02-21-0021 and/or D07-12-21-0036 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.

**Sarah Ezzio**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure 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. 23493  
Fax: 613-580-2576  
[Sarah.Ezzio@ottawa.ca](mailto:Sarah.Ezzio@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Manulife Ontario Property Portfolio Inc.

N° de dossier : D02-02-21-0021 (MRZ) et D07-12-21-0036 (RPI)

Requérant : Novatech Engineering Consultants, att. : Jeffrey Kelly

Date limite des commentaires : 26 mai, 2021

Adresse du requérant : 240, prom. Michael Cowpland, Kanata (Ontario) K2M 1P6

Urbaniste : Sarah Ezzio

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

Quartier : 10 – Gloucester-Southgate

Conseillère du quartier : Diane Deans

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

---

### Emplacement

2020, chemin Walkley et 2935, chemin Conroy

### 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 par étapes de trois entrepôts sur l'emplacement. Les bâtiments existants seront démolis.

### Détails de la proposition

La propriété visée, située à l'angle sud-est des chemins Walkley et Conroy, est une parcelle simple comportant deux adresses municipales de même propriété. Cette parcelle d'environ 57 101,5 mètres carrés présente une façade d'environ 165 mètres sur le chemin Walkley, de 312 mètres sur le chemin Conroy et de 155 mètres sur le boulevard St-Laurent. Sa désignation est actuellement « Zone d'industrie légère », exception urbaine 1477, annexe 117, assortie d'un symbole d'aménagement différé (IL[1477] S117-h2) dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa.

La parcelle visée se trouve en bordure d'un secteur d'emploi urbain qui s'étend au sud, à l'est et à l'ouest. Directement au nord de l'emplacement, au-delà du chemin Walkley, on retrouve une parcelle vacante désignée « Zone résidentielle de densité 3 », une parcelle désignée Couloir d'espace vert d'importance ainsi que le quartier résidentiel établi d'Alta Vista. Juste à l'ouest, on retrouve un immeuble de bureaux commerciaux en copropriété en cours d'aménagement, connu sous le nom de parc d'affaires Conroy.

Deux immeubles occupent actuellement l'emplacement. Celui au nord est un centre d'emploi et de services sociaux de la Ville d'Ottawa ainsi qu'un centre récréatif et sportif. L'immeuble au sud de l'emplacement abrite un centre de recherche-développement et des bureaux.

Cette demande a pour objet de permettre la construction en trois étapes de trois entrepôts de plain-pied sur l'emplacement visé. Les bâtiments existants seront démolis. L'entrepôt 1 aura une SHOB de 8 551 m<sup>2</sup>, l'entrepôt 2 une SHOB de 8 450 m<sup>2</sup> et l'entrepôt 3 une SHOB de 7 650 m<sup>2</sup>.

Les modifications apportées à l'aire de stationnement permettront d'aménager au total 291 places de stationnement de surface, et les nouveaux bâtiments disposeront au total de 32 quais de chargement. Les accès actuels à l'emplacement seront par ailleurs reconfigurés de manière à offrir quatre points d'entrée : une nouvelle entrée en virage à droite remplacerait celle en accès libre qui donne sur le chemin Walkley, l'entrée donnant sur le chemin Conroy serait remplacée par une entrée en accès libre, un second accès donnerait sur le chemin Conroy et un nouvel accès serait aménagé sur le boulevard St-Laurent. D'autres modifications de l'emplacement sont nécessaires (nivellement, drainage et aménagement paysager). Un arrêt d'autobus desservi par OC Transpo au nord de l'emplacement ne sera pas touché par l'aménagement.

Pour permettre la réalisation de ce projet, le requérant a également présenté une demande de modification importante au Règlement de zonage, qui permettrait d'ajouter un « entrepôt » à la liste des utilisations autorisées. Le projet est conforme à toutes les autres normes de rendement du zonage actuel.

## **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 de modification du Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 24 juin 2021. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité de l'urbanisme 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 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 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 d'appel de l'aménagement local, 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

### 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<sup>os</sup> de dossier D02-02-21-0021 et/ou D07-12-21-0036 dans la ligne 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.

**Sarah Ezzio**, 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 23493

Télécopieur : 613-580-2576

[Sarah.Ezzio@ottawa.ca](mailto:Sarah.Ezzio@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>	
D02-02-21-0021	21-0298-D	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 30px; height: 15px; margin-right: 5px;"></div> <p><b>2020 ch. Walkley Road,</b> <b>2935 ch. Conroy Road</b></p> </div>	
D07-12-21-0036			
I:\CO\2021\Zoning\Walkley_2020_Conroy_2935		<div style="text-align: right;"> </div>	
<small>           Official data is owned by Terand Enterprises Inc. and its suppliers.            All rights reserved. May not be produced without permission.            THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.            Tous droits réservés. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit            sans autorisation. ©CEI N'EST PAS UN PLAN D'ARRENTAGE.         </small>			
REVISION / REVISION - 2021 / 03 / 26			