

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

Owner:	File N°: D02-02-22-0086 / D07-12-22-0130
2167659 Ontario Inc. c/o Brian Anderson	Comments due date: 04 November 2022
Applicant:	Planner: Evode Rwagasore
McIntosh Perry Consulting Engineers Ltd.	Ward: 1 - Orléans
c/o Bridgette Aichawa	Ward Councillor: Matthew Luloff
Applicant Address:	
115 Walgreen Road, RR3 Carp, ON, K0A 1L0	
Applicant E-mail:	
b.aichawa@mcintoshperry.com	
Applicant Phone Number: 613-778-8760	

---

### Site Location

The site is addressed 1410 Youville Drive.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop a collision centre on the subject site.

The proposal is for the development of an automobile collision centre, which requires a zoning by-law amendment ("ZBA") and site plan control approval. The purpose of the ZBA is to add "automobile body shop" and "automobile service station" as permitted land uses in a zone that already permits other automobile related and light industrial land uses, and is also to permit outdoor storage in association with an automobile land use.

### Proposal Details

The site is located in Ward 1 - Orleans, and is within the Youville Business Park, which is generally situated to the south of Highway 174, north of St. Joseph Boulevard, west Jeanne-d'Arc Boulevard South, and to the immediate east of National Capital Commission (NCC) Greenbelt land. Specifically, the site is bound and surrounded by the following properties, features, and land uses:

East: Youville Drive, a two-lane local road with an approximately 20 metre wide ROW

West: 1485 St-Joseph Boulevard, which contains the White Sands golf course

North: 1420 Youville Drive, which contains a multi-unit commercial building

South: 1390 Youville Drive, which contains a recreational vehicle sales centre

The site consists of two abutting properties, being 1400 and 1410 Youville Drive, with the northerly one being vacant and the southerly one containing a self-serve car wash operation. The site has a total area of approximately 9,192 m<sup>2</sup>, with 91.44 m frontage along Youville Drive.

Rezoning is required to add automobile body shop and automobile service station as permitted land uses in a zone that already permits other automobile related and light industrial land uses, and is also to permit outdoor storage in association with an automobile land use.

The subject site is zoned IL2 H(14), which is described as Light Industrial Zone, Subzone 2, Maximum Building Height of 14 metres under City of Ottawa Zoning By-law 2008-250.

The owner would like to establish a collision centre proximate to their dealership, and given space constraints associated with their dealership site, the subject site presents itself as an appropriate location in proximity to the dealership to establish the proposed use.

The proposed development consists of a single building, surface parking, and landscaping. The proposed building will be single storey and will include the primary collision centre use and ancillary office space. The gross floor area of the building is 2,115 m<sup>2</sup>, of which 1,824 m<sup>2</sup> is for the primary collision centre operations and 291 m<sup>2</sup> is for ancillary office space.

The parent zone of the site is currently Light Industrial and this will remain unchanged by the proposed ZBA, as the requested ZBA is solely to add two new land uses and an associated provision (if required) through a site-specific amendment.

## **Related Planning Applications**

Site Plan Control Approval D07-12-22-0130

## **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 February 2, 2023. 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. D02-02-22-0086 / D07-12-22-0130 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. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

**Evode Rwagasore**, 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. 16483  
[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

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

Propriétaire :	N° de dossier : D02-02-22-0086 / D07-12-22-0130
2167659 Ontario Inc. c/o Brian Anderson	Date limite des commentaires: 04 novembre 2022
Requérant :	Urbaniste : Evode Rwagasore
McIntosh Perry Consulting Engineers Ltd.	Quartier : 1 - Orléans
c/o Bridgette Aichawa	Conseiller du quartier : Matthew Luloff
Adresse du requérant :	
115, ch. Walgreen, RR3 Carp, ON, K0A 1L0	
Courriel du requérant :	
b.aichawa@mcintoshperry.com	
N° de tél. du requérant :	
613-778-8760	

---

### Emplacement

La propriété se trouve au 1410, promenade Youville.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre l'aménagement d'un centre de réparation automobile sur l'emplacement visé.

La proposition concerne l'aménagement d'un centre de réparation automobile, une utilisation qui nécessite une modification du Règlement de zonage et une approbation du plan d'implantation. La modification du Règlement de zonage ajouterait « atelier de carrosserie » et « station-service » à la liste des utilisations du sol autorisées dans une zone qui autorise déjà d'autres utilisations liées à l'automobile et d'industrie légère, ainsi que l'entreposage extérieur associé à une utilisation du sol liée à l'automobile.

### Détails de la proposition

L'emplacement est situé dans le quartier 1 – Orléans, dans le parc d'affaires Youville, généralement au sud de l'autoroute 174, au nord du boulevard St-Joseph, à l'ouest du boulevard Jeanne-d'Arc Sud et juste à l'est d'un terrain de la Ceinture de verdure de la Commission de la capitale nationale (CCN). Plus

précisément, l'emplacement est délimité et entouré par les propriétés, caractéristiques et utilisations suivantes :

Est : promenade Youville, une route locale à deux voies d'une emprise large d'environ 20 mètres

Ouest : 1485, boulevard St-Joseph, adresse du terrain de golf White Sands

Nord : 1420, promenade Youville, adresse d'un immeuble abritant de nombreux commerces

Sud : 1390, promenade Youville, adresse d'un centre de vente de véhicules récréatifs

L'emplacement est constitué de deux propriétés contiguës, les 1400 et 1410, promenade Youville. Celle située au nord est vacante et celle au sud est occupée par un lave-auto en libre-service. L'emplacement, d'une superficie totale d'environ 9 192 m<sup>2</sup>, présente une façade de 91,44 m sur la promenade Youville.

Une modification de zonage est nécessaire pour ajouter des utilisations d'atelier de carrosserie et de station-service à la liste de celles autorisées dans une zone qui autorise déjà d'autres utilisations liées à l'automobile et d'industrie légère, ainsi que l'entreposage extérieur associé à une utilisation du sol liée à l'automobile.

L'emplacement est désigné IL2 H(14), c'est-à-dire Zone d'industrie légère, sous-zone 2, hauteur maximale de 14 mètres, dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa.

Le propriétaire souhaite aménager un centre de réparation automobile associé à sa concession d'automobiles. Compte tenu des contraintes d'espace sur le terrain occupé par sa concession d'automobiles, l'emplacement visé serait un terrain approprié, situé à proximité, pour implanter l'utilisation proposée.

Le projet consisterait à construire un bâtiment isolé et une aire de stationnement de surface, et à réaliser un aménagement paysager. Le bâtiment proposé, de plain-pied, abritera le centre de réparation automobile et un bureau accessoire. La surface de plancher hors œuvre brute du bâtiment est de 2 115 m<sup>2</sup>, dont 1 824 m<sup>2</sup> seront réservés à l'exploitation du centre de réparation et 291 m<sup>2</sup> à l'installation du bureau accessoire.

Le zonage principale de l'emplacement est actuellement Zone d'industrie légère et ne sera pas touché par la modification du Règlement de zonage proposé, cette modification étant uniquement destinée à ajouter deux nouvelles utilisations du sol et une disposition connexe (au besoin) par le biais d'une modification propre à l'emplacement.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Approbation de la réglementation du plan d'implantation D02-02-22-0086 / D07-12-22-0130.

## **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 2 février 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**

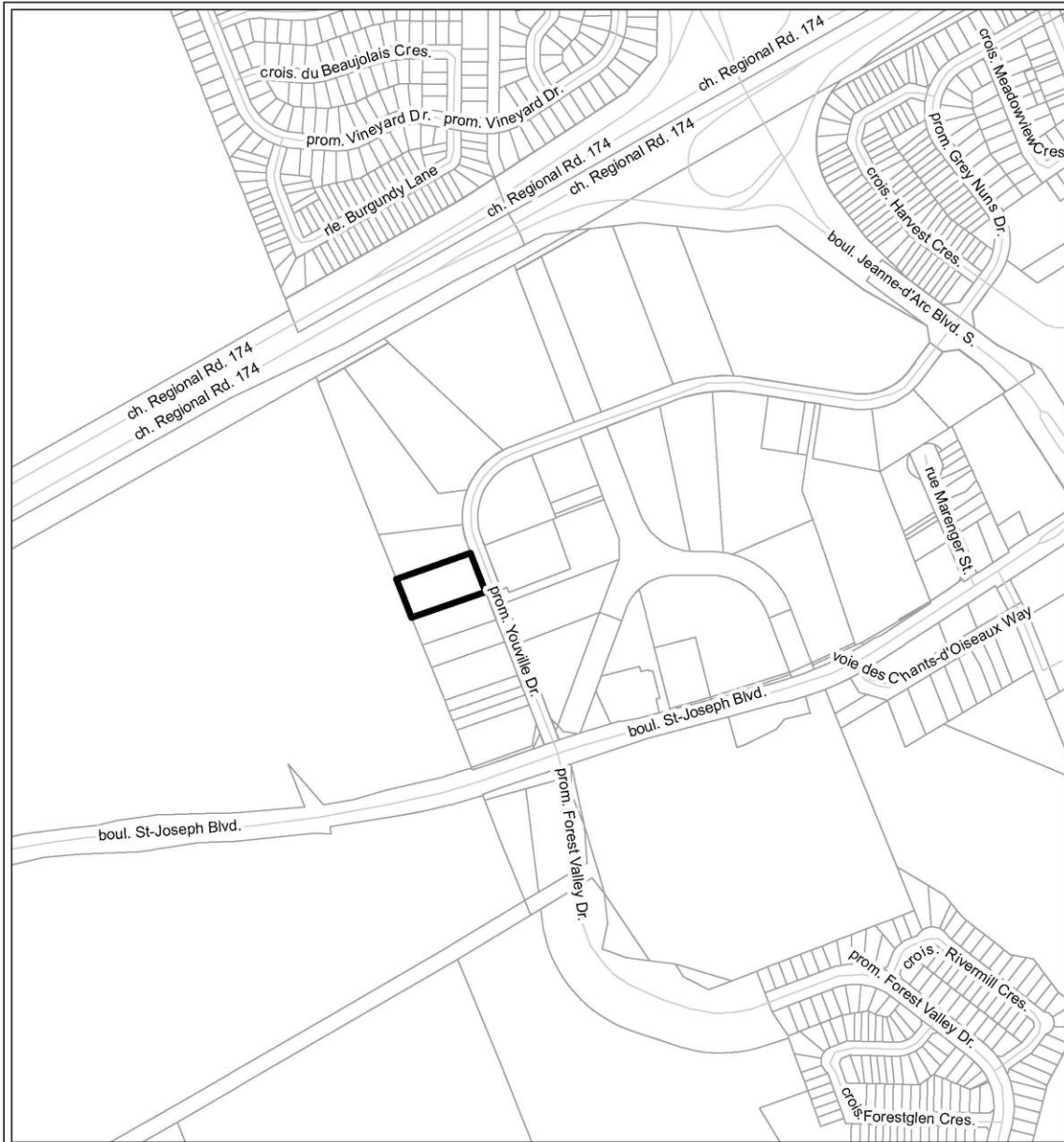
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

### **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 le n° de dossier D02-02-22-0086 / D07-12-22-0130 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. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Evode Rwagasore**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers 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 16483  
[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <p><b>1410 promenade Youville Drive</b></p> </div>
D02-02-22-0086	22-0973-X	
D07-12-22-0130		
I:\CO\2022\Zoning\Youville_1410		
<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 appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>		
REVISION / RÉVISION - 2022 / 09 / 29		 <small>NOT TO SCALE</small>