

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: EF Ottawa Limited Partnership

File N°: D02-02-23-0019

Applicant: NovaTech

Comments due date: May 18, 2023

Applicant Address: 240 Micheal Cowpland Drive

Development Review Planner: Kelby Lodoen - Unseth

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

Ward: Ward 3 - Barrhaven West

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: David Hill

---

### Site Location

575 Dealership Drive.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to add a warehouse as a permitted land use on the subject property.

### Proposal Details

The subject site is located in the Barrhaven West Ward (Ward 3). The subject property is located west of the intersection of Dealership Drive and CitiGate Drive within the Citigate business park.

The subject site is square in nature and approximately 60,187.65 square metres in size, with 293.93 meters of frontage on Dealership Drive. Immediately west of the property is highways 416. The lands located east of the subject property are commercial retail uses.

A Zoning By-Law Amendment application has been submitted to facilitate the new development of a warehouse, by permitting it as a land use on the subject property. The site is currently zoned IP [2545] - Business Park Industrial, Exception 1219 (Holding) and Business Park Industrial, Exception 2545 (Holding). The IP zone permits a wide range of facilities, which includes, but not limited to light industrial uses, office, automobile dealerships. The purpose of the proposed Zoning By-Law Amendment is to allow for a warehouse as a permitted use.

The proposed development will be a single storey development, with a potential height of 11 to 13 metres. The development proposes a total floor area of 28,000 square metres (+/- 300,000). The purpose of the development is to act as a warehousing unit. The general design of the property will be separated from the loading areas for each building. The development aims to keep the loading areas in centre of the property.

### Related Planning Applications

N/A

## 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 July 12, 2023

## 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 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 Fill No. D02-02-23-0019 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.

**Kelby Lodoen Unseth**, 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. 12852  
[kelby.lodoenunseth@ottawa.ca](mailto:kelby.lodoenunseth@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : EF Ottawa Limited Partnership

N° de dossier : D02-02-23-0019

Requérant : NovaTech

Date limite des commentaires : 18 mai 2023

Adresse du requérant : 240, promenade  
Micheal Cowpland

Urbaniste : Kelby Lodoen Unseth

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

Quartier : 3 – Barrhaven-Ouest

Conseiller du quartier : David Hill

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

---

### Emplacement

575, promenade Dealership

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre l'ajout d'un entrepôt à la liste des utilisations du sol autorisées sur la propriété visée.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds en question se trouve dans le quartier Barrhaven-Ouest (quartier 3), à l'ouest de l'intersection des promenades Dealership et CitiGate, dans le parc d'affaires Citigate.

De forme carrée, il couvre une superficie de 60 187,65 mètres carrés et présente une façade de 293,93 mètres sur la promenade Dealership. L'autoroute 416 longe la propriété immédiatement à l'ouest. Les terrains situés à l'est sont occupés par des commerces de détail.

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée pour permettre la construction d'un entrepôt, en autorisant ce type d'utilisation sur la propriété visée. Elle est actuellement désignée IP [2545] – Zone de parc d'affaires et industriel, exception 1219 (symbole d'aménagement différé) et Zone de parc d'affaires et industriel, exception 2545 (symbole d'aménagement différé). Le zonage IP permet la présence d'une vaste gamme d'installations, notamment mais sans s'y limiter des utilisations industrielles, des bureaux et des concessionnaires automobiles. La modification du Règlement de zonage vise à permettre l'ajout d'un entrepôt à la liste des utilisations du sol autorisées.

L'aménagement proposé sera de plain-pied, avec une hauteur potentielle de 11 à 13 mètres et une surface de plancher totale de 28 000 mètres carrés (+/- 300 000 pi<sup>2</sup>). La conception d'ensemble de cet entrepôt prévoit que les aires de chargement soient séparées de chaque bâtiment, en étant aménagées au centre de la propriété.

## Demandes d'aménagement connexes

S.O.

## 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 12 juillet 2023.

## 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 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

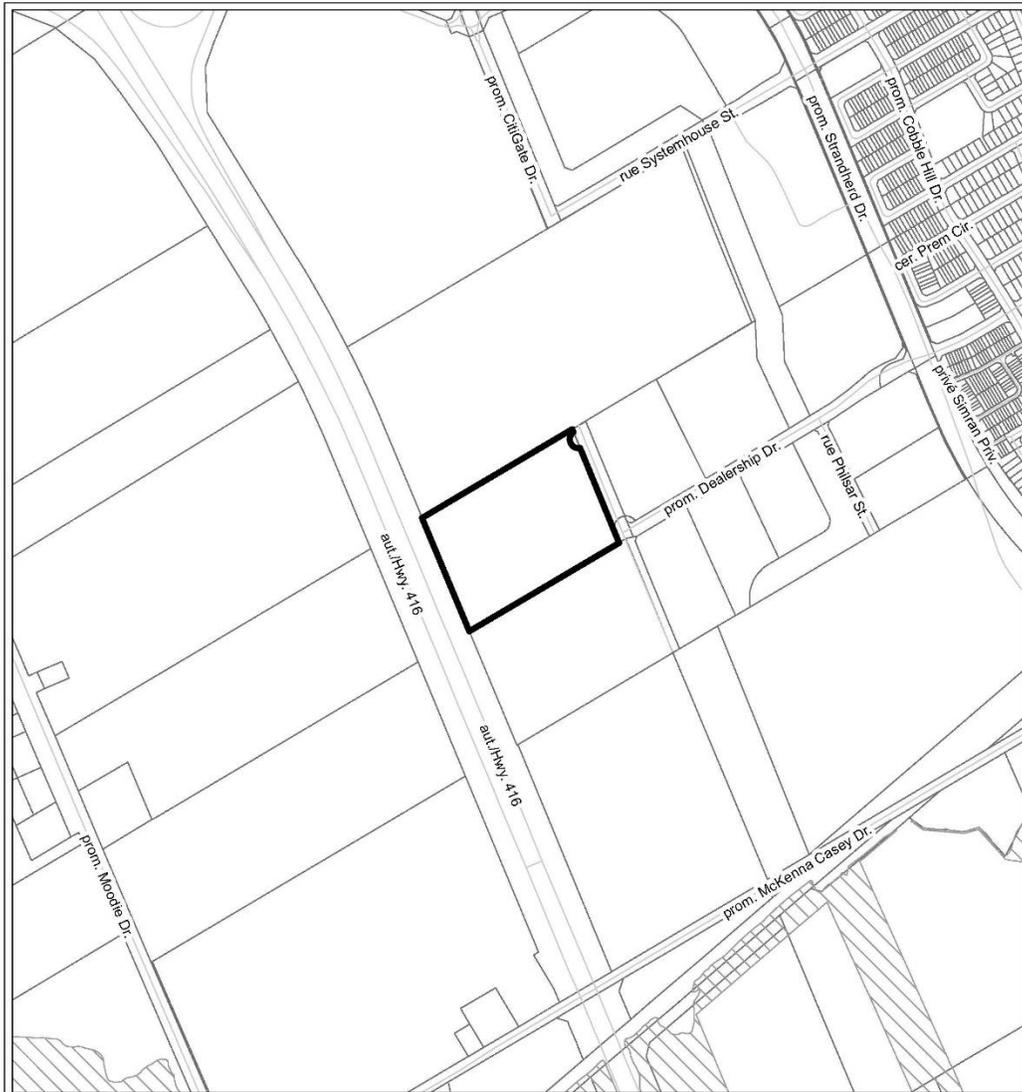
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-23-0019 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter 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.

**Mélanie Gervais**, 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 24025  
Melanie.Ger@ottawa.ca

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-23-0019	23-0262-X		<b>575 promenade Dealership Drive</b>
I:\CO\2023\Zoning\Dealership_575			
<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 - 2023 / 03 / 16		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	