

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Purolator Inc. (c/o Steven Bebenek)

File N°: D02-02-23-0048

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (c/o Evan Saunders)

Comments due date: August 1, 2023

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, K2P 2H7, Ottawa, ON

Development Review Planner: Sarah Ezzio

Ward: Ward 4 - Kanata North

Applicant E-mail: saunders@fotenn.com

Ward Councillor: Cathy Curry

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x248

---

### Site Location

1400 Upper Canada Street.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the use of 'heavy equipment and vehicle sales, rental, and servicing' on the site.

### Proposal Details

The site is located on the north-west corner of the Intersection of Upper Canada Street and Palladium Drive, in the Kanata West Business Park. The 3.2 hectare site is currently vacant and cleared, and has approximately 118 metres of frontage on Palladium Drive to the east and 257 metres of frontage on Upper Canada Street to the south. The site is within Ward 4, Kanata North, directly abutting the boundary of Ward 5, West Carleton-March, on the site's northern property line.

There are light industrial uses on the south side of Upper Canada Street, and medical facility uses on the east side of Palladium Drive. There is a large agricultural zone to the north, and a vacant lot for future development to the west.

This site is subject to an in-stream site plan application (File D07-12-20-0125) submitted in 2020 to accommodate the development of a warehouse and distribution facility to be operated by Purolator. Due to changing business and programming needs, the proposal now includes a 745 square metre servicing garage to allow for maintenance and service of vehicles using the facility, which are defined as heavy vehicles. This application has been submitted to rezone the site to permit the use of 'heavy equipment and vehicle sales, rental, and servicing.' The current zoning of IP13 – Business Park Industrial Zone, does not allow this as a permitted use.

The proposed development will be a one (1) storey warehouse and distribution facility with a two (2) storey office building with a total GFA of 8,505 m<sup>2</sup> and a maximum height of 9.5 metres. There will be

161 surface parking spaces, and vehicular access at the north-east corner of the site from Palladium Drive, as well as from the south-west corner from Upper Canada Street.

The site plan application will continue to be reviewed concurrently.

## Related Planning Applications

D07-12-20-0125

## 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 September 20, 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 File No. D02-02-23-0048 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.



**Sarah Ezzio**, 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. 23493  
[sarah.ezzio@ottawa.ca](mailto:sarah.ezzio@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Purolator Inc. (att. : Steven Bebenek)

N° de dossier : D02-02-23-0048

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (att. : Evan Saunders)

Date limite des commentaires : 1 août 2023

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, K2P 2H7, Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Sarah Ezzio

Quartier : 4 – Kanata-Nord

Conseillère du quartier : Cathy Curry

Courriel du requérant : saunders@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 248

---

### Emplacement

1400, rue Upper Canada

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la présence sur l'emplacement visé d'une entreprise de vente, de location et d'entretien de matériel et de poids lourds.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'angle nord-ouest de la rue Upper Canada et de la promenade Palladium, dans le parc d'affaires de Kanata-Ouest. Ce terrain de 3,2 hectares, vacant et dégagé, présente une façade d'environ 118 mètres sur la promenade Palladium à l'est et une façade de 257 mètres sur la rue Upper Canada au sud. Il se trouve dans le quartier 4, Kanata-Nord, mais est contigu au quartier 5, West Carleton-March, sur la limite de propriété nord.

On retrouve des utilisations d'industrie légère du côté sud de la rue Upper Canada et des installations médicales du côté est de la promenade Palladium. Une vaste zone agricole s'étend au nord et un terrain vacant destiné à un aménagement futur se trouve à l'ouest.

Cet emplacement fait l'objet d'une demande de plan d'implantation, en cours de traitement (dossier n° D07-12-20-0125), présentée en 2020 en prévision de la construction d'un entrepôt et d'une installation de distribution que souhaite exploiter la firme Purolator. En raison de l'évolution des besoins opérationnels et de la programmation de l'entreprise, le projet comprend désormais un garage d'entretien de 745 mètres carrés destiné à la maintenance et à l'entretien des véhicules utilisant l'installation, c'est-à-dire des véhicules lourds. Cette demande a été présentée en vue de modifier le zonage de l'emplacement afin de permettre une utilisation d' « entreprise de vente, de

location et d'entretien de matériel et de poids lourds ». Le zonage actuel, IP13 –Zone de parc d'affaires et industriel, n'autorise pas cette utilisation.

L'aménagement proposé consistera à construire un entrepôt et une installation de distribution de plain-pied, assortis d'un immeuble de bureaux de deux (2) étages, dont la SHOB totaliserait 8 505 m<sup>2</sup>, pour une hauteur maximale de 9,5 mètres. Il est prévu de créer 161 places de stationnement de surface, qui seront accessibles depuis l'angle nord-est de l'emplacement, sur la promenade Palladium, et depuis l'angle sud-ouest, sur la rue Upper Canada.

La demande de plan d'implantation continuera d'être examinée en parallèle.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D07-12-20-0125

## **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 20 septembre 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.

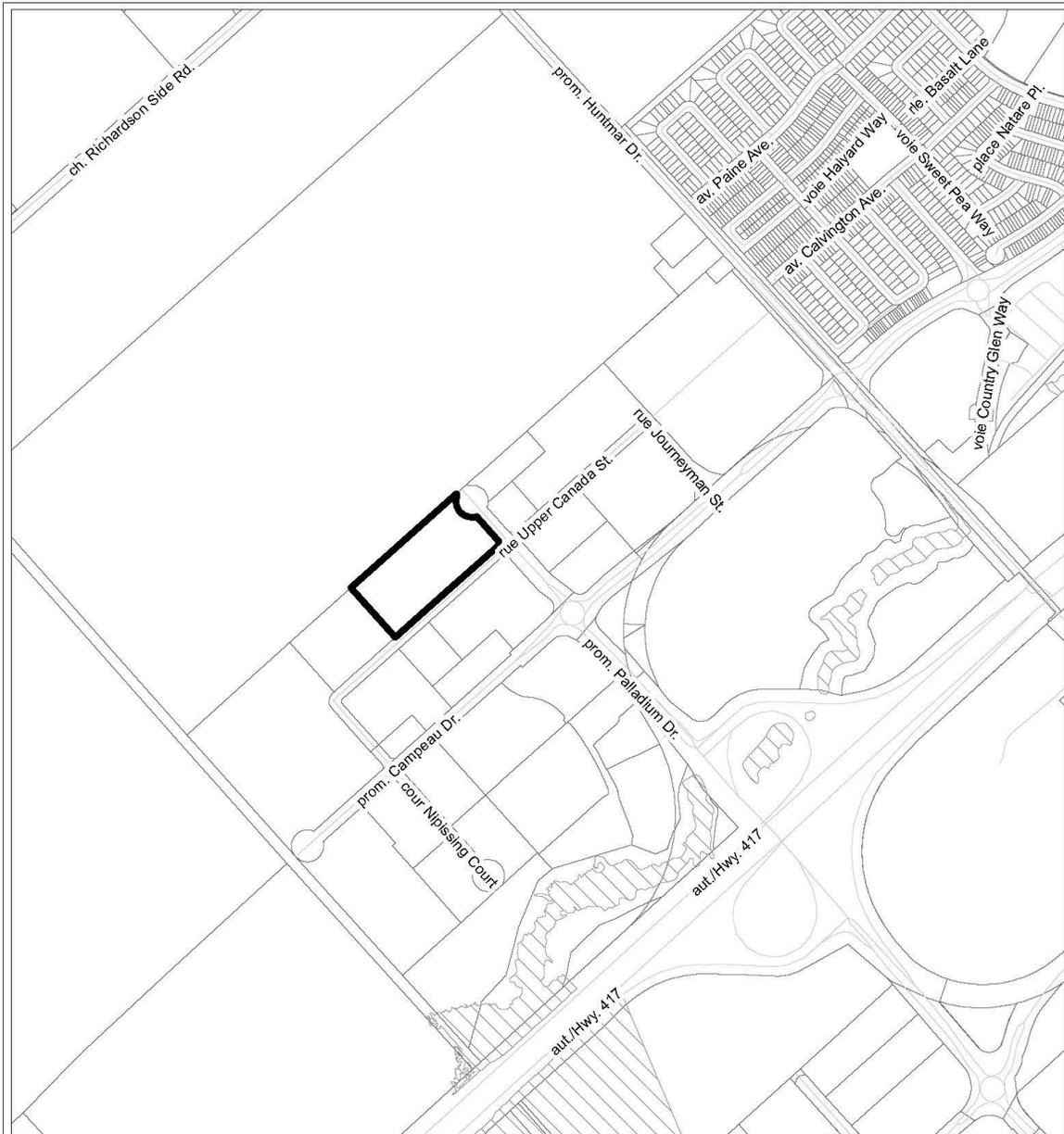
## **Restez informé et participez**

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 D02-02-23-0048 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.

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

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-23-0048	23-0562-D	<b>1400 rue Upper Canada St</b>  Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
I:\CO\2023\ZKP\UpperCanada_1400			
<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 appartient 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 / 06 / 15			