

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0020

Date: July 8, 2024

Applicant: Theberge Homes

Comments due date: August 5, 2024

Applicant E-mail: [jeremy@thebergehomes.com](mailto:jeremy@thebergehomes.com)

Planner: Stream Shen, Planner III

Applicant Phone Number: 613-880-5491

Ward: 9 - Knoxdale-Merivale

Owner: 9 GURDWARA LIMITED

Ward Councillor: Sean Devine

---

### Site Location

9 Gurdwara Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to remove part of the existing zoning exception that prohibits an access on Prince of Wales Drive.

### Proposal Details

The subject site is located along the east side of Gurdwara Road, west side of Prince of Wales Drive, and northwest of the intersection of West Hunt Club Road and Prince of Wales Drive.

The site is approximately 6379 m<sup>2</sup>, and contains an existing two-storey office building and surface parking. South of the site is an existing office building, while north of the property is a recreational vehicle sales establishment. Low-rise residential uses are present to the east on the opposite side of Prince of Wales Drive .

The current zoning for the site is General Industrial, Subzone 5, Urban Exception 288 (IG5[288]). The Urban Exception 288 excludes specific uses from the permitted uses in the subzone, and prohibits access from Prince of Wales Drive. This exception further requires that the City of Ottawa provide a berm along Prince of Wales Drive, to provide visual screening from lands zoned for residential uses on the south side of MacFarlane Road or the east side of Prince of Wales Drive.

The application proposes to remove the current prohibition on accesses from Prince of Wales Drive, to permit a right-in, right-out access from the west side of the property. The intent is to provide a second vehicular access for site tenants, with the remainder of the site traffic, such as for garbage and loading purposes, to be from the Gurdwara access. The proposed modifications to the access will reduce the overall parking spaces from 90 to 86. No changes to the existing building, or new buildings, are proposed with the current application.

## 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 and Housing Committee, is August 28, 2024.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D02-02-24-0020 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

**Stream Shen**, Development Review Planner  
Planning, Development, and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 24488  
[Stream.Shen@ottawa.ca](mailto:Stream.Shen@ottawa.ca)

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

N° de dossier : D02-02-24-0020

Date : 8 juillet 2024

Requérant : Theberge Homes

Date limite des commentaires : 5 août 2024

Courriel du requérant :  
jeremy@thebergehomes.com

Urbaniste : Stream Shen, urbaniste III

N° de tél. du requérant : 613-880-5491

Quartier : 9 - Knoxdale-Merivale

Propriétaire : 9 GURDWARA LIMITED

Conseiller : Sean Devine

---

### Emplacement

9, chemin Gurdwara

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la suppression partielle de l'exception de zonage interdisant actuellement l'accès à la promenade Prince of Wales.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté est du chemin Gurdwara, du côté ouest de la promenade Prince of Wales et au nord-ouest de l'intersection du chemin West Hunt Club et de la promenade Prince of Wales.

L'emplacement, d'une superficie d'environ 6 379 m<sup>2</sup>, est occupé par un immeuble de bureaux de deux étages et une aire de stationnement de surface. On retrouve au sud un immeuble de bureaux et au nord un établissement de vente de véhicules récréatifs. À l'est, des immeubles résidentiels de faible hauteur longent l'autre côté de la promenade Prince of Wales.

Le zonage actuel de l'emplacement est Zone d'industrie générale, sous-zone 5, exception urbaine 288 (IG5[288]). L'exception urbaine 288 exclue certaines utilisations de la liste des utilisations autorisées dans la sous-zone et interdit l'accès à l'emplacement depuis la promenade Prince of Wales. Cette exception requiert en outre que la Ville d'Ottawa aménage un talus le long de la promenade Prince of Wales, offrant un écran visuel depuis les terrains résidentiels situés du côté sud du chemin MacFarlane ou du côté est de la promenade Prince of Wales.

La demande a pour objet de supprimer l'interdiction d'accès depuis la promenade Prince of Wales et ainsi permettre l'aménagement d'une voie d'entrée et de sortie en virage à droite du côté ouest de la propriété. Cette voie offrirait un second accès aux occupants des lieux et permettrait aux autres véhicules circulant sur place, notamment pour le ramassage des ordures et le chargement de marchandise, d'accéder à l'emplacement par le chemin Gurdwara. Les modifications proposées

entraîneront une réduction de 90 à 86 du nombre total de places de stationnement. Aucun changement n'est proposé aux bâtiments existants ou nouveaux dans le cadre de la demande.

## 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 sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 28 août 2024.

## Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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

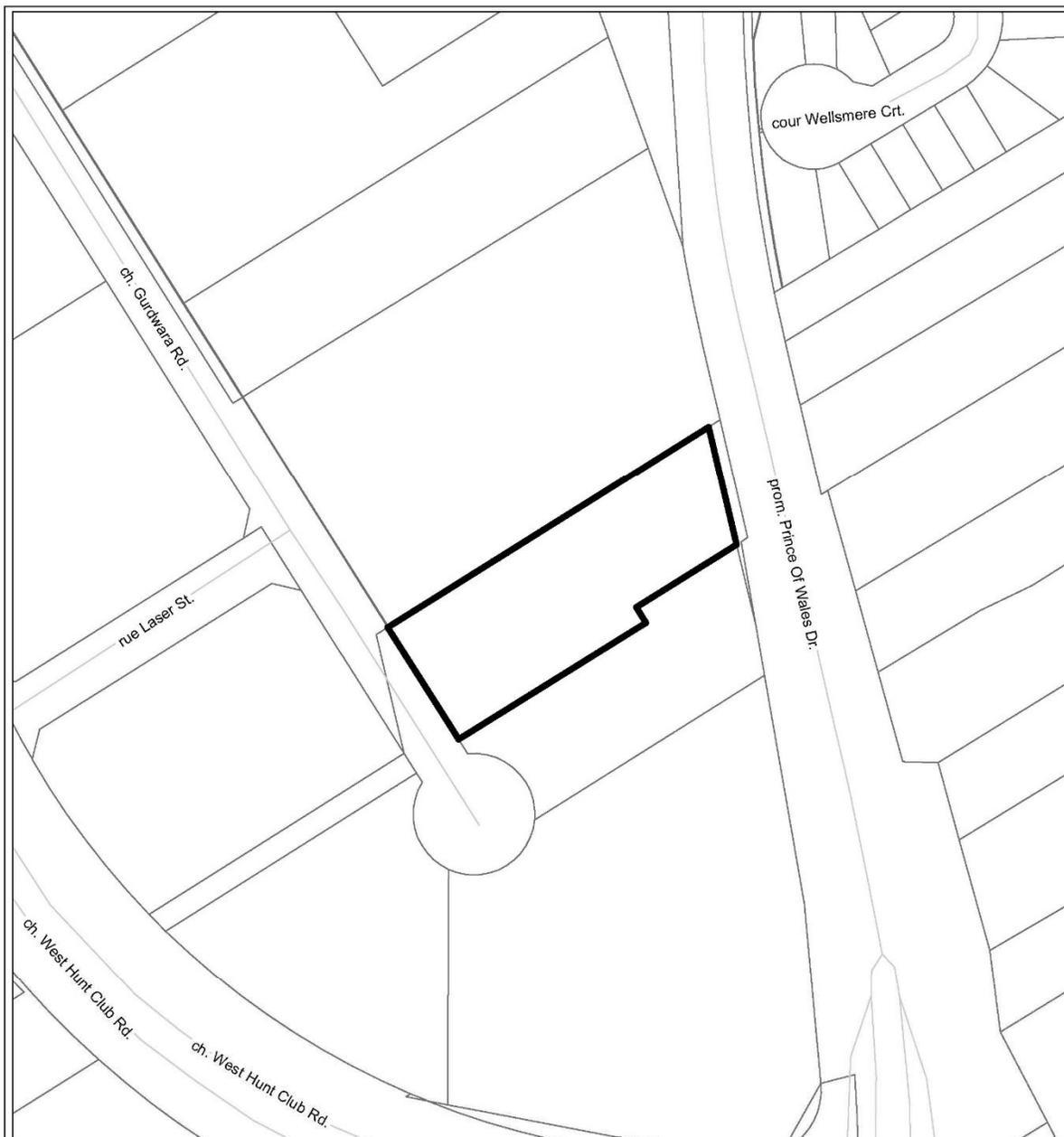
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-24-0020 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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 des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment  
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

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-24-0020	24-0711-X	<b>9 chemin Gurdwara Road</b>	
I:\CO\2024\Zoning\Gurdwara_9			
©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			
©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			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 07 / 03			

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

