

Minor Zoning By-law Amendment & Site Plan Control Application Summary

Owner: White Owl Miller Waste Realty Ltd.

File N°: D07-12-25-0107 & D02-02-25-0096

Applicant: Pamela Whyte (Parsons Inc.)

Comments due date: January 14, 2026

Applicant Address: 1223 Michael Street, Suite
100 Gloucester, Ontario K1J 7T2

Development Review Planner: Tess Peterman

Applicant E-mail: pamela.whyte@parsons.com

Ward: Ward 10 - Gloucester-Southgate

Applicant Phone Number: 613-283-6405

Ward Councillor: Jessica Bradley

Site Location

3145 Conroy Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct an industrial facility for the outdoor storage, servicing, and refueling of Miller Waste fleet vehicles and storage bins.

Proposal Details

The subject site is located on the southeast corner of the Conroy Road and CN Walkley Rail Corridor intersection and contains remnants of a former go-kart track and mini golf course. The site measures approximately 4.86 hectares in area and has no frontage on a public street due to a City of Ottawa owned parcel located between the site and Conroy Road. An existing easement grants access to the site through the city-owned parcel.

Land uses in the surrounding area include the CN Walkley Rail Corridor, light industrial and commercial uses to the north; City of Ottawa fleet maintenance facility, vacant land, and Swansea Woods Park to the east; vacant City of Ottawa owned land, a residential neighbourhood, and a place of worship to the south; and vacant City of Ottawa owned land, Conroy Road, and Greenboro Skateboard Park to the west.

The proposed development consists of approximately 4,595 square metres of outdoor bin storage space, an accessory tarp building, 135 fleet parking spaces, a compressed natural gas (CNG) compressor station for refueling of the fleet vehicles, a two-storey building for the accessory offices and maintenance garage, 265 vehicle parking spaces, 12 motorcycle parking spaces, and 10 bicycle parking spaces.

The Minor Zoning By-law Amendment application seeks to legalize an existing condition as the site has no frontage on a public street, whereas the Zoning By-law requires a minimum frontage of 3.0 metres. In addition, the application seeks to permit an accessory building with a height of 8.0 metres, whereas the Zoning By-law permits a maximum height of 6.0 metres.

Related Planning Applications

Site Plan Control - D07-12-25-0107

Zoning By-law Amendment – D02-02-25-0096

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority. Should the Councillor withdraw delegated authority, the application will be considered by Planning and Housing Committee targeted to be on **February 4, 2026**.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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 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. D07-12-25-0107 and D02-02-25-0096 in the subject line.
 - a. Comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date (January 14, 2025). 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**.
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.

Tess Peterman, Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 23578
tess.peterman@ottawa.ca

For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : White Owl Miller Waste Realty Ltd.

N° de dossier : D07-12-25-0107 & D02-02-25-0096

Requérant : Pamela Whyte (Parsons Inc.)

Date limite des commentaires : 14 janvier 2026

Adresse du requérant : 1223 Michael Street, Suite 100 Gloucester, Ontario K1J 7T2

Urbaniste : Tess Peterman

Quartier : Ward 10 - Gloucester-Southgate

Courriel du requérant :
pamela.whyte@parsons.com

Conseiller du quartier : Jessica Bradley

N° de tél. du requérant : 613-283-6405

Emplacement du site

3145, 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 afin de permettre une installation industrielle pour l'entreposage extérieur, l'entretien et le ravitaillement en carburant des véhicules et des bacs de stockage de l'entreprise Miller Waste.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve à l'angle sud-est du chemin Conroy et du couloir ferroviaire Walkley du CN. Il est occupé par les vestiges d'une ancienne piste de kart et d'un parcours de minigolf. Couvrant environ 4,86 hectares, il ne présente aucune façade sur voie publique en raison de la présence d'une parcelle appartenant à la Ville d'Ottawa qui le sépare du chemin Conroy. Une servitude traversant cette parcelle municipale permet l'accès à l'emplacement.

Aux alentours, on retrouve le couloir ferroviaire Walkley du CN ainsi que des utilisations d'industrie légère et commerciales au nord, un dépôt d'entretien du parc automobile de la Ville d'Ottawa, un terrain vacant et le parc Swansea Woods à l'est, un terrain vacant appartenant à la Ville d'Ottawa, un secteur résidentiel et un lieu de culte au sud, et un terrain vacant appartenant à la Ville d'Ottawa, le chemin Conroy et le planchodrome Greenboro à l'ouest.

L'aménagement serait constitué d'une cour d'entreposage de bacs d'environ 4 595 mètres carrés, d'un bâtiment accessoire bâché, de 135 places de stationnement pour les véhicules du parc automobile, d'une station de compression de gaz naturel comprimé (GNC) destinée au ravitaillement des véhicules du parc automobile, d'un bâtiment de deux étages abritant des bureaux et un garage

d'entretien, de 265 places de stationnement pour véhicules, de 12 places de stationnement pour les motos et de dix places de stationnement pour les vélos.

La demande de modification mineure du Règlement de zonage a pour objet de légaliser une situation existante, car l'emplacement ne présente aucune façade sur une voie publique, alors que le Règlement de zonage exige une façade d'au moins 3,0 mètres. De plus, la demande vise à permettre la présence d'un bâtiment accessoire haut de 8,0 mètres, alors que le Règlement de zonage autorise une hauteur maximale de 6,0 mètres.

Demandes d'aménagement connexes

Réglementation du plan d'implantation – D07-12-25-0107

Modification du Règlement de zonage – D02-02-25-0096

Modifications aux chaussées

S.O

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. La conseillère ou le conseiller aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués. Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement lors de sa réunion prévue le 4 février 2026.

Appel au Tribunal foncier de l'Ontario

Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34 (19) de la Loi sur l'aménagement du territoire, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 D07-12-25-0107 & D02-02-25-0096 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**.
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.

Tess Peterman, 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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 23578
tess.peterman@ottawa.ca

i) titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la Loi sur l'aéronautique (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les ressources en agrégats, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement

