

## Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Day & Ross Inc.

File N°: D01-01-21-0005 and D02-02-21-0036

Applicant: Greg Winters, Novatech

Comments due date: June 14, 2021

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive  
Suite 200, Ottawa ON KM2 1P6

Development Review Planner: Anissa McAlpine

Ward: 19 - Cumberland

Applicant E-mail: [g.winters@novatech-eng.com](mailto:g.winters@novatech-eng.com)

Ward Councillor: Catherine Kitts

Applicant Phone Number: 613-261-4990

---

### Site Location

5494, 5500, and 5510 Boundary Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application and associated Zoning By-law Amendment application. These applications will permit the development of a truck transport terminal and warehouse.

### Proposal Details

The Subject Site is located south of Highway 417 and has frontage onto Boundary Road. The site is currently comprised of three parcels and has a total area of approximately 8.4 hectares. The subject site is identified on *Schedule L1 – Natural Heritage System Overlay (East)* of the Official Plan as being potentially part of the Natural Heritage System.

The Subject Site is mostly vacant with one single detached dwelling remaining in the northeast corner (5494 Boundary Road), surrounded by regenerated vegetation. As a result of changes to the grade from previous uses, a pond of standing water has been identified on the northern portion of the Subject Site (5500 Boundary Road). Highway 417 and a mix of residential, commercial, and light/heavy industrial land uses are situated north and east of the Subject Site. Agricultural lands abut the Subject Site to the west and wooded lands abut the site to the south.

The effect of the Official Plan Amendment application is to redesignate the property from *Rural Natural Features* to *Rural Employment Area* to permit industrial land uses. The existing zoning on the subject lands is partially RU (Rural Countryside) and partially RH 1[260r] (Rural Heavy Industrial, with permissions for a recycling and screening facility for concrete, asphalt and building materials, and conditionally, for the sale of heavy construction equipment). The Zoning By-law Amendment application is required to extend the Rural Heavy industrial zone to all of the subject lands and amend the site-specific provisions to permit the truck transport terminal and warehouse land uses. A subsequent Site Plan Control application would be required, providing additional design details of the proposal.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee, is September 2, 2021

## 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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-21-0005 and/or D02-02-21-0036 in the subject line.
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.

**Anissa McAlpine**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure 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. 26282  
[Anissa.McAlpine@ottawa.ca](mailto:Anissa.McAlpine@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

Propriétaire : Day & Ross Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-21-0005 et D02-02-21-0036

Requérant : Greg Winters, Novatech

Date limite des commentaires : 14 juin 2021

Adresse du requérant : 240, promenade Michael Cowpland, bureau 200, Ottawa (Ontario) KM2 1P6

Urbaniste : Sarah McCormick

Quartier : 19 - Cumberland

Courriel du requérant : g.winters@novatech-eng.com

Conseiller du quartier : Catherine Kitts

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-261-4990

---

### Emplacement du site

5494, 5500 et 5510, chemin Boundary

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel et une demande connexe de modification du Règlement de zonage. Ces demandes permettront la construction d'un terminal routier et d'un entrepôt.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé au sud de l'autoroute 417, donne sur le chemin Boundary. Actuellement constitué de trois parcelles, il couvre une superficie totale d'environ 8,4 hectares. Il est désigné à l'*Annexe L1 – Zone sous-jacente du système du patrimoine naturel (Est)* du Plan officiel comme susceptible d'appartenir au système du patrimoine naturel.

Cet emplacement est globalement vacant, une habitation isolée se trouvant toujours à l'angle nord-est (5494, chemin Boundary), et est entouré de végétation régénérée. Par suite de dénivellations résultant d'utilisations antérieures, un étang d'eau dormante a été repéré dans la partie nord de l'emplacement (5500, chemin Boundary). L'autoroute 417 et une variété d'utilisations résidentielles, commerciales, et d'industries légères et lourdes s'étendent au nord et à l'est. Des terres agricoles sont contiguës à l'emplacement à l'ouest et des terrains boisés le bordent au sud.

La demande de modification du Plan officiel aura pour effet de faire passer la désignation de la propriété de *Caractéristiques naturelles rurales* à *Secteur d'emploi rural* et ainsi permettre la présence d'utilisations industrielles. Actuellement, l'emplacement est en partie désigné RU (Zone d'espace rural) et en partie RH 1[260r] (Zone d'industrie lourde rurale, assortie d'autorisations d'installations de criblage et de recyclage de béton, d'asphalte et de matériaux de construction, et de

vente d'équipement de travaux publics, sous certaines conditions). La demande de modification du Règlement de zonage est requise pour étendre la désignation de Zone d'industrie lourde rurale à l'ensemble de la propriété visée et pour modifier les dispositions propres à l'emplacement afin de permettre la présence du terminal routier et de l'entrepôt. Une demande de réglementation du plan d'implantation devra ultérieurement être présentée, afin de fournir des détails de conception supplémentaires de ce projet.

## **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 l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 2 septembre 2021.

## **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 d'appel de l'aménagement local.

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 d'appel de l'aménagement local, 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**

### **Restez informé et participez**

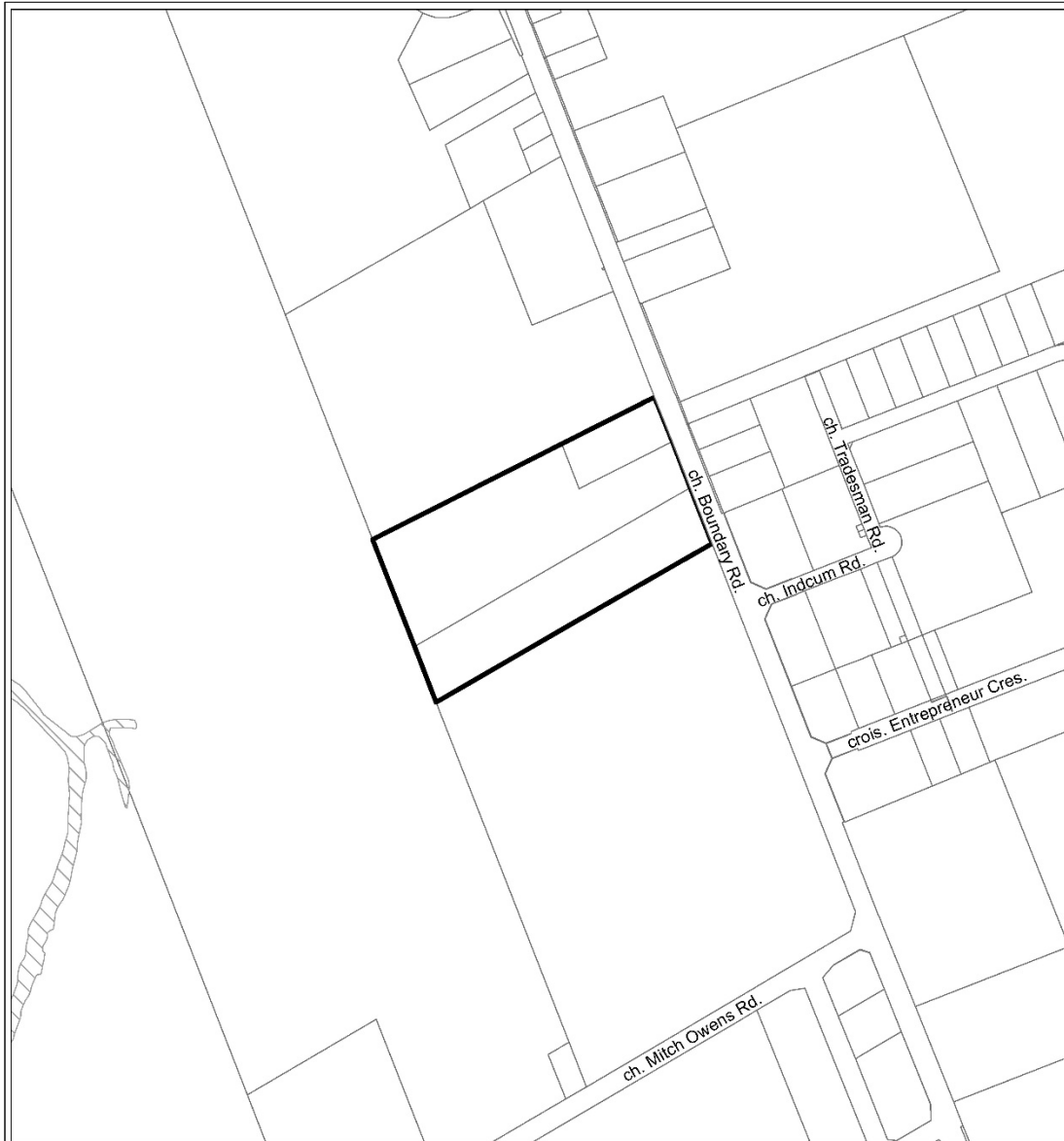
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D01-01-21-0005 et/ou D02-02-21-0036 dans la ligne objet.
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.

**Sarah McCormick**, urbaniste responsable des projets d'aménagement



Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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 24487  
[sarah.mccormick@ottawa.ca](mailto:sarah.mccormick@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-21-0036 D01-01-21-0005	21-0734-Y	<b>5494, 5500, 5510 chemin Boundary Road</b>	
I:\COV2021\Zoning\Boundary5494		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 Terranet Entreprises 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 - 2021 / 05 / 12			