

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 2382227 Ontario Inc. (under lease agreement)

File N°: D02-02-21-0040 (ZBLA) & D07-12-21-0061

Applicant: Novatech, attn. Ryan Poulton

Comments due date: July 8, 2021

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Ottawa, ON, K2M 1P6

Development Review Planner: Sarah Ezzio

Applicant E-mail: r.poulton@novatech-eng.com

Ward: 16 – River

Applicant Phone Number: (613) 254-9643

Ward Councillor: Riley Brockington

### Site Location

The subject site is located at 400 Hunt Club Road, which is a portion of 1000 Airport Parkway Private, the federally owned parcel operated by the Ottawa International Airport Authority

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-Law Amendment and Site Plan Control applications to develop the site with a storage yard and parking lot in two phases. The proposal includes a total of 79 parking spaces and 377 storage spaces, which are to be used by Otto's BMW Car dealership located at 600 Hunt Club Road.

### Proposal Details

The subject site is a 1.57 hectare area of land located on the northeast corner of the site at 1000 Airport Parkway, which is the federally owned lands containing the Ottawa International Airport Authority. The site has approximately 137 metres of frontage along Hunt Club Road, and is immediately to the west of the Otto's BMW Car Dealership site located at 600 Hunt Club. The majority of the site is forested with a red pine tree plantation, and a watercourse runs along the eastern limit of the property.

The site is located about 200 metres west of the intersection of Hunt Club Road with Paul Anka Drive. The site is surrounded by a variety of land uses, including the Ottawa Hunt and Golf Club located to the north of the subject property across Hunt Club Road. To the south of the property are lands operated by the Ottawa Airport Authority, which land uses include the Ottawa Macdonald-Cartier International Airport and other Air Transportation Facility related uses. Along Hunt Club to the site's east are a variety of commercial and light industrial uses, and there are mature residential neighbourhoods located generally to the northeast of the site.

The purpose of the Site Plan and Zoning By-Law Amendment applications are to permit the development of a parking lot and storage yard to support employee parking and outdoor vehicle storage for Otto's BMW Dealership. The lands will be leased from the Airport Authority. The

development of the parking lot and storage is proposed in two phases. The first phase proposes 69 employee parking spaces and 259 storage spaces on approximately 1.25 hectares of land to be leased, and the second phase proposes 10 additional parking spaces and 118 additional storage spaces on a total of approximately 1.57 hectares of leased land.

The proposed access to the new parking area will accommodate both pedestrian and vehicular traffic, and crosses a watercourse that runs along the east side of the Subject Property. The proposed parking lot will be gravel, and the proposal includes landscaping elements along the frontage of the site within a 13-metre landscaped setback along Hunt Club Road. The proposed parking lot is designed to accommodate access for a potential future road extension of Billy Bishop Private to the west of the site, but this access is not planned as a part of this proposal.

In order to accommodate the proposed development, the proposed zoning by-law amendment will rezone the site from Air Transportation Facility, Subzone A (T1A), to an Air Transportation Facility Subzone A Urban Exception Zone which adds “storage yard” to the list of permitted uses. The T1A zone permits a “parking lot” use. The proposal does not include any further changes to the performance standards of the underlying zone.

## **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 Committee, is August 26, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-Law Amendment application.

## **Submission Requirements**

### Zoning By-law Amendment

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. D02-02-21-0040 and D07-12-21-0061 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.

**Sarah Ezzio**, 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. 23493  
Fax: 613-580-2576  
[Sarah.Ezzio@ottawa.ca](mailto:Sarah.Ezzio@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 2382227 Ontario Inc. (en vertu d'un contrat de location)

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0040 (Règlement de zonage) et D07-12-21-0061

Requérant : Novatech, att. : Ryan Poulton

Date limite des commentaires : 8 juillet 2021

Adresse du requérant : 240, promenade Michael Cowpland, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Urbaniste : Sarah Ezzio

Courriel du requérant : r.poulton@novatech-eng.com

Quartier : 16 – Rivière

Conseiller du quartier : Riley Brockington

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : (613) 254-9643

### Emplacement du site

L'emplacement visé se trouve au 400, chemin Hunt Club, qui fait partie du 1000, promenade de l'Aéroport, une parcelle fédérale exploitée par l'Administration de l'aéroport international d'Ottawa.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre d'aménager, en deux étapes, une cour d'entreposage et une aire de stationnement sur cet emplacement. Le projet comprend au total 79 places de stationnement et 377 espaces d'entreposage, qui seront utilisés par le concessionnaire automobile Otto's BMW, situé au 600, chemin Hunt Club.

### Détails de la proposition

L'emplacement couvre une superficie de 1,57 hectare à l'angle nord-est du 1000, promenade de l'Aéroport, parcelle fédérale exploitée par l'Administration de l'aéroport international d'Ottawa. Présentant une façade d'environ 137 mètres sur le chemin Hunt Club, il se trouve juste à l'ouest du concessionnaire automobile Otto's BMW, situé au 600, chemin Hunt Club. Il est essentiellement boisé, notamment avec une plantation de pin rouge, et est traversé par un cours d'eau sur sa limite est.

L'emplacement est situé à environ 200 mètres à l'ouest de l'intersection du chemin Hunt Club et de la promenade Paul Anka. Il est entouré de diverses utilisations du sol, comme l'Ottawa Hunt and Golf, qui se trouve au nord de la propriété visée, de l'autre côté du chemin Hunt Club. Au sud, on retrouve des terrains exploités par l'Administration de l'aéroport international d'Ottawa, avec notamment l'aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa et d'autres utilisations associées à l'installation de transport aérien. Le long du chemin Hunt Club, à l'est de l'emplacement, on retrouve diverses

utilisations commerciales et d'industrie légère ainsi que des quartiers résidentiels établis situés globalement au nord-est de l'emplacement.

Les demandes de réglementation du plan d'implantation et de modification du Règlement de zonage ont pour objet de permettre l'aménagement d'une aire de stationnement et d'une cour d'entreposage permettant le stationnement des employés du concessionnaire automobile Otto's BMW et l'entreposage extérieur de véhicules de cet établissement. Les terrains seront loués de l'Administration de l'aéroport. L'aménagement de l'aire de stationnement et de la cour d'entreposage serait réalisé en deux étapes. La première consisterait à créer 69 places de stationnement pour employés et 259 espaces d'entreposage sur environ 1,25 hectare de terrain loué, et la seconde permettrait la création de dix autres places de stationnement et de 118 espaces d'entreposage supplémentaires, sur une superficie totale d'environ 1,57 hectare de terrain loué.

L'accès proposé à la nouvelle aire de stationnement, tant pour les piétons que les automobilistes, traverserait un cours d'eau qui longe le côté est de la propriété visée. L'aire de stationnement proposée sera en gravier et le projet comprend des éléments paysagers sur la façade de l'emplacement, dans une zone en retrait de 13 mètres le long du chemin Hunt Club. L'aire de stationnement proposée serait conçue de manière à permettre un prolongement éventuel de la voie privée Billy Bishop vers l'ouest de l'emplacement, mais cet accès n'est pas prévu dans le cadre de cette proposition.

Pour permettre cet aménagement, la modification proposée au Règlement de zonage ferait passer la désignation de l'emplacement de Zone d'installation de transport aérien, sous-zone A (T1A), à Zone d'installation de transport aérien, sous-zone A, assortie d'une exception urbaine qui ajoute une « cour d'entreposage » à la liste des utilisations autorisées. Le zonage T1A autorise la présence d'une aire de stationnement. La proposition ne comporte aucun autre changement aux normes de rendement de la zone sous-jacente.

## **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'urbanisme de la Ville, est fixée au 26 août 2021. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

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 D02-02-21-0040 et D07-12-21-0061 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.

**Melanie Gervais**, 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

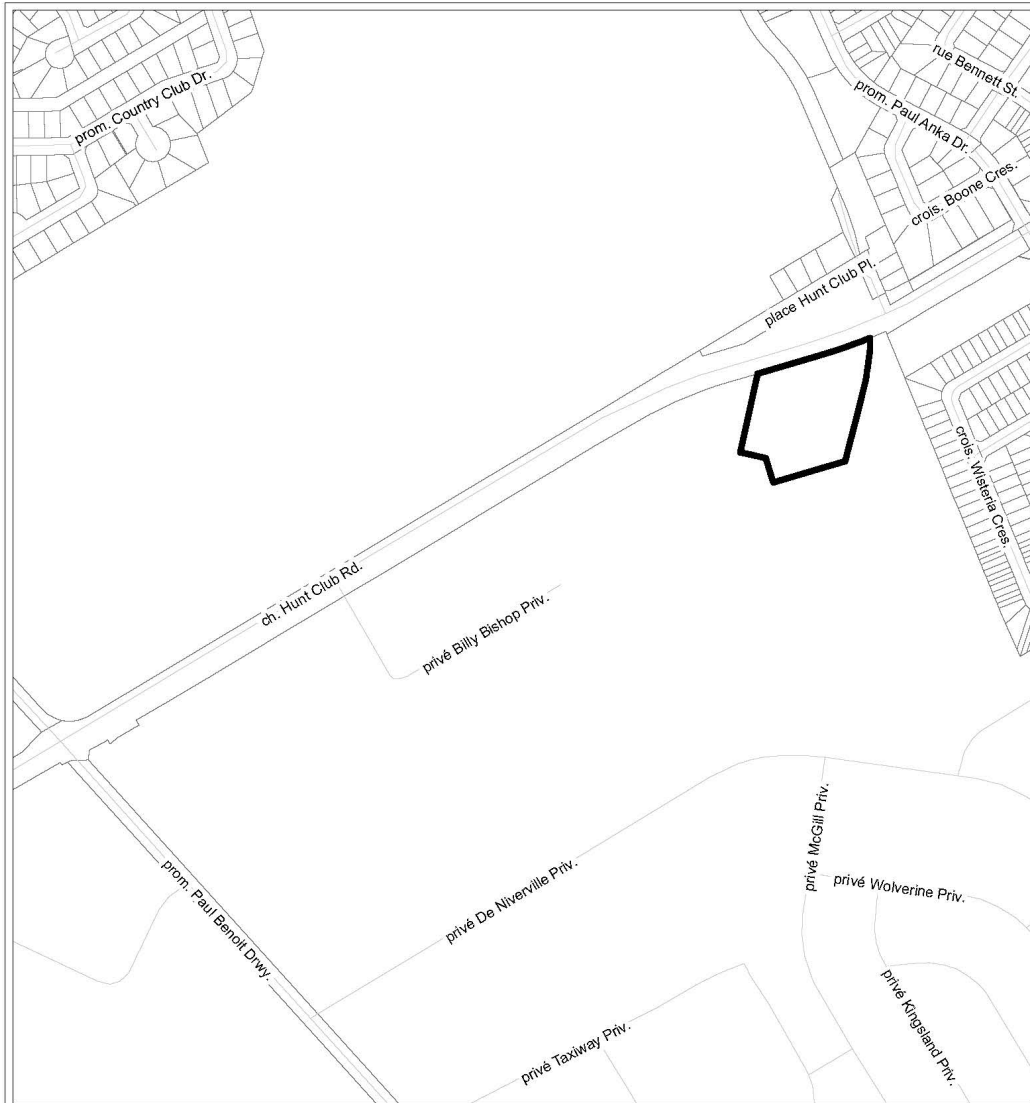
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24025

Télécopieur : 613-580-2576

[Melanie.Gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.Gervais@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-21-0040	21-0815-D		
D07-12-21-0061			
I:\CO\2021\Zoning\HuntClub_400			
<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 Entreprises Inc.                  et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit                  sans autorisation. CEDI/NEST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 05 / 28			
			<b>400 ch. Hunt Club Road</b>