Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0071 and
D07-12-24-0150

Applicant: Fotenn c/o Tyler Yakichuk

Applicant E-mail: yakichuk@fotenn.com

Applicant Phone Number: 204-595-0255

Owner: Groupe Montoni

Date: November 19, 2026

Comments due date: December 17, 2026

Planner: Siobhan Kelly

Ward: 22 - Riverside South-Findlay Creek

Ward Councillor: Steve Desroches

Site Location

4101 Limebank Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop five industrial warehouse buildings with a total of 42 units. A shared parking lot with 281 vehicle spaces, 115 loading spaces, and 70 bicycle spaces are also proposed.

Proposal Details

The subject site is a 15.12 hectare agricultural lot located on the east side of Limebank Road and south of Leitrim Road and the Ottawa Macdonald-Cartier International Airport in Riverside South. The site is rectangular in shape and has 250 metres of frontage along Limebank Road. Following the planned realignment of Leitrim Road along the southern property line, the site will have an additional 608 metres of frontage on Leitrim Road.

The surrounding area consists of agricultural parcels and vacant employment lands. To the immediate north and east are vacant non-aviation commerical lands owned by the federal government and to the immediate south are vacant lands owned by the City of Ottawa. The St. Francis Xavier High School is located further south of the site along Spratt Road. To the west of the site is an industrial subdivision that includes the Gastops warehouse, which is currently under construction.

The Site Plan Control application will faciliate the development of five industrial warehouse buildings with a cumulative gross floor area of 65,240 square metres and 42 units dispersed across the five buildings. The development will include shared surface parking lots internal to the site with 281 spaces and 115 loading spaces. A dry pond is proposed in the southwest corner of the site to collect stormwater runoff from the site. Tree planting is proposed between Limebank Road and the proposed warehouses and along future realigned Leitrim Road to screen the proposed warehouses from the public realm.

Access to the site is proposed from a right-in/right-out access at the northern limit of the site on Limebank Road. The applicant also proposes to construct a 230 metre long portion of realigned Leitrim Road to service a second full-movement access. Following the extension of realigned Leitrim Road east, the applicant intends to add a third full-movement access on realigned Leitrim Road.

The site is currently zoned Industrial and Logistics, Urban Exception 3118. The Zoning By-law Amendment application seeks to reduce the bicycle parking requirements from 131 spaces to 70 spaces and reduce the soft landscape buffer from 5 to 3 metres.

Related Planning Applications

N/A.

Timelines and Approval Authority

The City will process the Zoning By-law Amendment application in a timely manner. The application will be considered by the Planning and Housing Committee, and the target committee meeting is **February 3, 2027**. Staff have delegated authority for the Site Plan Control application and will render a decision following the decision on the Zoning By-law Amendment.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

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

1. The applicant;
2. A specified person[i] 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 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. D02-02-24-0071 and D07-12-24-0150 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**.
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.

Siobhan Kelly, 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. 27337
Siobhan.Kelly@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).

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

Nos de dossier : D02-02-24-0071 et D07-12-24-0150

Requérant : Fotenn, a/s de Tyler Yakichuk

Courriel du requérant : yakichuk@fotenn.com

No de tél. du requérant : 613.730.5709, poste 296

Propriétaire : Groupe Montoni

Date : 19 novembre 2026

Date limite des commentaires : 17 décembre 2026

Urbaniste : Evode Rwagasore

Quartier : 22 - Riverside-Sud-Findlay Creek

Conseiller : Steve Desroches

Emplacement

4101, chemin Limebank.

Proposition du requérant

Demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction de cinq entrepôts industriels abritant 42 locaux. Une aire de stationnement commune de 281 places ainsi que 115 places de chargement et 70 places de stationnement pour vélos sont également proposées.

Détails de la proposition

Ce terrain agricole de 15,12 hectares se trouve du côté est du chemin Limebank et au sud du chemin Leitrim et de l'aéroport international Macdonald-Cartier à Riverside-Sud. De forme rectangulaire, il présente une façade de 250 mètres sur le chemin Limebank. Par suite de la modification du tracé du chemin Leitrim le long de la limite de propriété sud, il présentera une façade supplémentaire de 608 mètres sur le chemin Leitrim.

Aux alentours, on retrouve des terrains agricoles et des biens-fonds destinés à l'emploi inoccupés. Immédiatement au nord et à l'est, on peut apercevoir des terrains commerciaux vacants et non liés à l'aviation, qui appartiennent au gouvernement fédéral. Des terrains appartenant à la Ville d'Ottawa s'étendent immédiatement au sud. La St. Francis Xavier High School s'élève plus au sud, le long du chemin Spratt. À l'ouest, on retrouve un lotissement industriel où est situé l'entrepôt Gastops, en cours de construction.

La demande de réglementation du plan d'implantation permettra la construction de cinq entrepôts industriels couvrant une surface de plancher hors œuvre brute cumulée de 65 240 mètres carrés et totalisant 42 locaux répartis dans les cinq bâtiments. Le projet comprendra des aires de

stationnement de surface communes, à l'intérieur de l'emplacement, d'une capacité de 281 véhicules et accompagnées de 115 places de chargement. Un étang sec serait aménagé à l'angle sud-ouest de l'emplacement afin de recueillir les eaux de ruissellement. Des arbres seraient plantés entre le chemin Limebank et les entrepôts proposés ainsi que le long du nouveau tracé du chemin Leitrim, afin de dissimuler les entrepôts du domaine public.

On accéderait à l'emplacement par une voie en entrée et sortie en virage à droite, aménagée à la limite nord de l'emplacement et donnant sur le chemin Limebank. Le requérant propose en outre de construire un tronçon de 230 mètres du nouveau tracé du chemin Leitrim afin d'y aménager un second accès à double sens. Par suite du prolongement du nouveau tracé du chemin Leitrim vers l'est, le requérant prévoit ajouter un troisième accès à double sens donnant sur le nouveau tracé du chemin Leitrim.

L'emplacement est actuellement désigné Zone industrielle et logistique, exception urbaine 3118. La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet de réduire l'exigence du nombre de places de stationnement pour vélos de 131 à 70 places, et de réduire la largeur de la zone tampon paysagée de 5 à 3 mètres.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera en temps opportun la demande de modification du Règlement de zonage. Elle sera examinée par le Comité de la planification et du logement, lors d'une réunion prévue le **3 février 2027.** Le personnel a délégué le pouvoir relatif à la demande de réglementation du plan d'implantation et rendra sa décision à l'issue de la décision relative à la modification du Règlement de zonage.

Appel au Tribunal foncier de l'Ontario

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[i] 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.

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 les n^{os} de dossier D02-02-24-0071 et D07-12-24-0150 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**.
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.

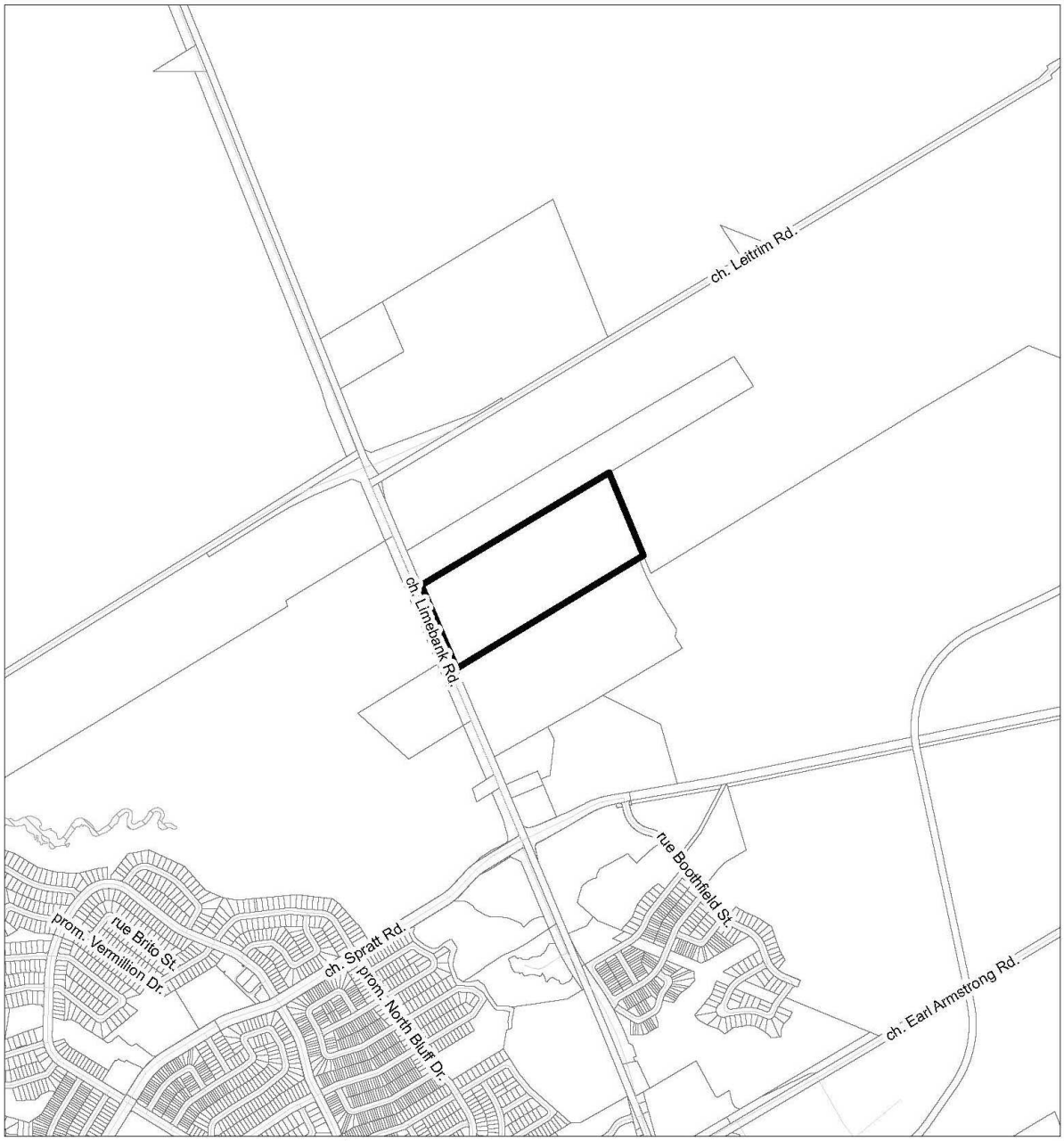
Evode Rwagasore, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

i. À 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



D02-02-24-0071 D07-12-24-0150	24-1383-D
I:\CO\2024\ZKP\Limebank_4101	

©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 Entreprises 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 / 12 / 05

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

4101 ch. Limebank Road

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

