



Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment, and Plan of Subdivision Proposals Summary

File Number: D01-01-13-0009;
D02-02-13-0052;
D07-16-13-0013.

Date: July 2, 2013

Owner: DCR Phoenix Development Corp.
18A Bentley Ave, Ottawa, ON K2E 6T8

Agent: MMM Group Ltd. 1145 Hunt Club Road
Suite 300, Ottawa, ON K1V 0Y3

Site Location:

The subject site is municipally known as 4401 Fallowfield Road. It is bounded by O'Keefe Court to the north and Fallowfield Road to the east and south, including the Highway 416 ramp. Highway 416 abuts the site to the west.

Description of Site and Surroundings:

The vacant land measures 11 hectares. Surrounding the site, to the north include vacant rural industrial lands, the Lytle Park, and the Orchard Estates Community; to the south of Fallowfield Road are large vacant parcels of lands known as the Highway 416 Employment Lands; to the southeast are recent residential subdivisions. The alignment of O'Keefe municipal drain bisects the site into western and eastern portions.

The subject property is designated in the Official Plan as Employment Area and in the Secondary Plan for South Nepean Urban Areas 9 and 10 (Secondary Plan) as Prestige Business Park that allows uses such as light industrial, technology industry, research and development centre.

The site is currently zoned IP [1219] H (11)-h – Business Park Industrial Zone with exceptions, a height limit of 11 metres and holding provision. Permitted uses include day care, hotel, light industrial uses, medical office, office, place of assembly, research and development centre and technology industry; ancillary uses of a small scale such as bank and restaurant are also allowed. The holding can not be lifted until the City has approved the following: a transportation impact study, a servicing study and associated funding agreement, a master concept plan and a draft plan of subdivision.

History:

The site was subject to a number of previous applications including Official Plan Amendments, Zoning By-law Amendments and Plan of Subdivisions. In 2005 proposals were submitted to include medium-density residential uses which were not supported by Staff; in 2009 the applicant submitted new proposals for a major warehouse but later withdrew the applications as the intended user dropped the offer due to opposition; in 2010 the applicant revised the 2009 applications by requesting a place of worship as a permitted use in order to accommodate a Salvation Army facility. The applications were placed on-hold pending resolutions of outstanding issues. The applications to be reviewed today are the most recent proposals received in 2013.

Proposal Details:

Official Plan Amendment - in the Secondary Plan:

- to add a site specific policy to allow a place of worship;
- to increase the building profile from low to medium or high at various locations as shown on the attached Height Strategy;
- to reduce the minimum lot area from 10,000 sq m to 4,047 sq m.

Zoning By-law Amendment:

- to add place of worship, broadcasting station, drive-through facility, production studio, service and repair shop, training centre, convenience store, and post office as permitted uses;
- to increase the maximum building heights from 11 m to 18 m and 45 m at various locations as shown on the attached Height Strategy;
- to reduce the minimum lot area from 10,000 sq m to 4,047 sq m.
- to lift the holding provision.

Plan of Subdivision:

to develop the site into 12 industrial park blocks, three public streets as well as blocks for drainage corridors, easements and walkways. Two vehicle accesses from O'Keefe Court and one from Fallowfield Road are proposed.

Approval Timelines & Authority:

The "On Time Decision Date", i.e. the target date the application will be considered by the City's Planning Committee is **October 02, 2013**.

Further Information:

To obtain further information relating to this proposal, e.g., plans, studies and assessments, go to Ottawa.ca/devapps, access the City's Development Application Search Tool, and input the File Number in the "Search" criteria. To view the application, please contact the undersigned planner.

Notification and Submission Requirements:

If you wish to be notified of the adoption of the proposed Official Plan amendment, or of the refusal of a request to amend the official plan, you must make a written request (i.e., return the attached comment sheet) to the City of Ottawa.

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 the proposed Official Plan amendment is adopted, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed Official Plan amendment is adopted, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

Please provide any comments to the undersigned planner by July 30, 2013.

Lily Xu
City of Ottawa
Planning and Growth Management Department
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424 ext.27505
Facsimile: 613-580-2576
Lily.Xu@ottawa.ca

Résumé des propositions de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement

N^{os} de dossier : D01-01-13-0009;
D02-02-13-0052;
D07-16-13-0013.

Date : 2 juillet 2013

Propriétaire : DCR Phoenix Development Corp.
18A, avenue Bentley, Ottawa (Ontario) K2E 6T8

Représentante : MMM Group Ltd. 1145, chemin Hunt
Club, Bureau 300 Ottawa (Ontario) K1V 0Y3

Emplacement

L'emplacement en question est situé au 4401, chemin Fallowfield. Il est délimité par la cour O'Keefe au nord et par le chemin Fallowfield à l'est et au sud; la bretelle de l'autoroute 416 est contiguë à l'ouest.

Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

Le bien-fonds vacant couvre 11 hectares. Les alentours comprennent au nord des terrains vacants destinés à des utilisations industrielles rurales, le parc Lytle et la collectivité résidentielle d'Orchard Estates; au sud du chemin Fallowfield se trouvent de vastes parcelles vacantes que l'on appelle le Secteur d'emploi de l'autoroute 416; au sud-est s'étendent des lotissements résidentiels récents. Le drain municipal O'Keefe sépare l'emplacement en deux parties ouest et est.

Le bien-fonds visé est désigné « Secteur d'emploi » dans le Plan officiel et « Parc d'affaires de gamme supérieure » dans le Plan secondaire pour les secteurs urbains 9 et 10 de Nepean Sud, désignation qui permet des utilisations telles que des industries légères, des entreprises de haute technologie et un centre de recherche-développement.

Il est actuellement soumis au zonage IP [1219] H (11)-h – une Zone de parc d'affaires et industriel, assortie d'exceptions, d'une limite de hauteur de 11 m et d'une disposition d'aménagement différé. Parmi les utilisations permises figurent une garderie, un hôtel, une industrie légère, une clinique médicale, un bureau, un lieu de rassemblement, un centre de recherche-développement et une industrie de haute technologie; des utilisations complémentaires de petite échelle telles qu'une banque et un restaurant sont également permises. La disposition d'aménagement différé ne peut être supprimée que lorsque la Ville aura approuvé une étude d'impact sur la circulation, une étude de viabilisation et l'accord de financement connexe, un plan conceptuel directeur et un plan préliminaire de lotissement.

Histoire

L'emplacement a déjà fait l'objet d'un certain nombre de demandes, notamment de modifications au Plan officiel, de modifications au Règlement de zonage et de plans de lotissement. En 2005, des propositions ont été faites en vue d'intégrer des utilisations résidentielles de densité moyenne, mais elles n'ont pas été appuyées par le personnel; en 2009, le requérant présentait de nouvelles propositions pour aménager un vaste entrepôt, mais a par la suite abandonné ce projet car l'utilisateur prévu a retiré son offre en raison de certaines oppositions; en 2010, le requérant a révisé ses propositions de 2009 en demandant l'ajout d'un lieu de culte comme utilisation autorisée, afin d'héberger une installation de l'Armée du Salut. Les demandes ont été mises en attente jusqu'à ce que soient réglées certaines questions. Les demandes à examiner aujourd'hui constituent les plus récentes propositions reçues en 2013.

Détails des propositions

Modification au Plan officiel, au Plan secondaire :

- l'ajout d'une politique propre à l'emplacement permettant un lieu de culte;
- l'augmentation du profil du bâti de bas à moyen ou élevé dans divers endroits tel qu'indiqué dans la stratégie relative aux hauteurs ci-jointe;
- la réduction de la superficie minimale de lot de 10 000 m² à 4 047 m².

Modification au Règlement de zonage :

- l'ajout aux utilisations permises de : lieu de culte, station de diffusion, service au volant, studio de production, atelier d'entretien et de réparation, centre de formation, dépanneur et bureau de poste;
- l'augmentation de la hauteur maximale de bâtiment de 11 m à 18 m et 45 m dans divers endroits tel qu'indiqué dans la stratégie relative aux hauteurs ci-jointe;
- la réduction de la superficie minimale de lot de 10 000 m² à 4 047 m²;
- la suppression de la disposition d'aménagement différé.

Plan de lotissement :

- d'aménager sur l'emplacement 12 îlots de parc d'affaires et industriel, trois rues publiques ainsi que des îlots en vue de couloirs de drainage, d'emprises et de sentiers piétonniers. Il est proposé d'aménager deux voies d'accès pour véhicules depuis la cour O'Keefe et une autre à partir du chemin Fallowfield.

Délais et pouvoir d'approbation

La « date d'examen en temps voulu », c.-à-d. la date limite à laquelle le Comité d'urbanisme de la Ville prendra une décision, est le **2^e octobre 2013**.

Renseignements supplémentaires

Afin d'obtenir de plus amples renseignements sur cette proposition, c.-à-d. les plans, les études et les évaluations, accédez à l'outil de recherche des demandes d'aménagement à ottawa.ca/demdam et entrez le numéro de dossier dans le champ « Recherche ». Pour consulter la demande ou toute information ou tout document relatif à ladite demande, veuillez communiquer avec l'urbaniste soussignée.

Avis et exigences de soumission

Si vous souhaitez être avisé de la décision de la Ville d'Ottawa concernant les propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage, vous devez en faire la demande par écrit (c'est-à-dire vous devez retourner la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville.

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 concernant les propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé lesdites propositions, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 concernant les propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé lesdites propositions, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

Veillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici au 30 juillet 2013.

Kathy Rygus

Ville d'Ottawa, Urbanisme et Gestion de la croissance

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-580-2576, Kathy.Rygus@ottawa.ca



Produced by Infrastructure Services
and Community Sustainability
Produit par Services d'infrastructure
et Viabilité des collectivités

D01-01-13-0009; D02-02-13-0052; 10-0252
D07-16-13-0013

I:\Current_Operations\2010\Location\
Fallowfield4401

REVISION DATE DE RÉVISION



LOCATION PLAN / PLAN DE RÉVISION

**Rezoning / Schéma de zonage
Official Plan Amendment / Modification du Plan directeur
Plan of Subdivision / Plan de lotissement**

4401 Fallowfield

Échelle
N.T.S.
Mètres



Scale
N.T.S.
Metres



COMMENT SHEET

Official Plan Amendment & Zoning By-law Amendment Proposal

RE: 4401 Fallowfield Road

FILE: D01-01-13-0009; D02-02-13-0052;
D07-16-13-0013.

Comments:

- I/we DO NOT WANT to be notified of any **public meeting(s)** that may be held where this proposal will be discussed.
- I/we DO NOT WANT to be notified of the **decision** regarding this application.

Comment Sheet Completed By:

Name: _____ Signature: _____

Organization/Affiliation: _____ Date: _____

Address: (Street number & name) _____

(City) _____ (Postal Code) _____

E-mail: _____

Phone: _____

FORWARD COMMENTS BY July 30, 2013

FORWARD COMMENTS TO:

Lily Xu

City of Ottawa

Planning and Growth Management Department

110 Laurier Avenue West, 4th floor

Ottawa, ON K1P 1J1

613-580-2424, ext. 27505

Facsimile: 613-580-2576

Lily.Xu@ottawa.ca

By submitting comments (including supporting documentation), and your name, address, telephone number and e-mail address, you are giving permission for the City of Ottawa to use and reproduce this information for the sole purposes of processing the above noted development application(s), submitted under provisions of the Planning Act, R.S.O. 1990, c. P.13, as amended, and in accordance with the City of Ottawa Council approved Public Notification and Consultation Policy for Development Applications. Your submission will be considered by City staff and City Council and may form part of a public document and/or to create a mailing list for distribution of further information on this matter. City staff may provide your name, mailing address, telephone number and postal code to the Ontario Municipal Board (OMB) to provide notification of an opportunity to obtain standing in an OMB appeal. Your personal information will not be shared with third parties or other City departments/program areas. Questions about this collection may be directed by mail to the Program Manager, Business Support and Evaluation, Planning and Growth Management Department, 100 Laurier Avenue West, Ottawa, K1P 1J1, or by phone at (613) 580-2424, ext. 27892.