

Official Plan Amendment, Zoning By-Law Amendment, and Site Plan Proposal Summary

Owner: Caivan (Greenbank North) Inc.

File N°: D01-01-20-0001, D02-02-20-0002, D07-12-20-0002

Applicant: Julie Carrara

Date Submitted: January 17, 2020

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300,
Ottawa, ON K2P 2H7

Comments due date: March 18, 2020

Applicant E-mail: carrara@fotenn.com

Development Review Planner: Sean Moore

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 240

Ward: 3 – Barrhaven & Ward 21 - Rideau-Goulbourn

Ward Councillors: Jan Harder and Scott Moffatt

Site Location

The site is municipally addressed as part of 3713 Borrisokane Road and is located outside of the Urban Boundary in the Rural Area of Ottawa, as shown on the attached location map. The rural site has an area of 11.85 hectares but is also part of a larger 30-hectare parcel of land, of which approximately 19 hectares is located inside the Urban Boundary.

The site is bound to the north by Cambrian Road, to the east by future Greenbank Road, to the south by Barnsdale Road and to the west by Borrisokane Road and Highway 416. The Trail Road Landfill Facility is located within 500 metres of the subject site, across Highway 416 to the west.

The site, as mentioned above, is within the Rural Area of the City, and is adjacent the Barrhaven South Community Design Plan Area and the Barrhaven South Expansion Area Community Design Plan, where lands within the urban area are being developed by suburban development on urban services.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a **Site Plan Control** application to permit the development of a 12,805 square metre multi-purpose, light industrial facility. The development is proposing to include offices, a home building design centre, a manufacturing and assembly facility and a day care (for employee use). The manufacturing component will consist of preparing specialized and purpose-built housing components and materials for delivery off-site.

This application proposes to also amend both the Official Plan and Zoning By-Law.

The purpose of the **Official Plan Amendment** is to re-designate the lands from ‘Sand and Gravel Resource Area’ to ‘General Rural Area’, with a site-specific policy to permit the proposed industrial use and to expand the Public Service Area for the purpose of servicing the site with public services (sanitary and water).

The purpose of the **Zoning By-law Amendment** is to re-zone the lands from ‘Mineral Extraction Zone (ME2)’ to ‘Rural General Industrial Exception Zone (RG[xxxx])’. The RG[xxxx] zone would add additional permitted uses of office, day care, and display and sales to the list of permitted industrial land-uses in the RG zone. The list of industrial uses that are included in the RG zone are; Light Industrial, Storage Yard and Warehouse. The RG exception zone proposes to also reduce the required landscape buffer to the northern lot line from 3 metres to 2 metres. A portion of lands are proposed as a stormwater management facility and thus will be zoned Open Space (O1).

Proposal Details

The site plan illustrates a two-storey L-shaped office and administration building with a total gross floor area of 3,465 square metres. The northern wing of this building will contain office and administration uses and the southern wing will incorporate showroom uses, office uses and a proposed day care.

The manufacturing portion of the building is in the format of a one-storey, 9,340 square metre size facility. Materials will be received, and assembly processes will occur within the building. Loading bays are located on the north, east and south sides of the building, and there is a proposed outdoor storage area in the eastern portion of the site, behind the manufacturing facility.

Overall, the site will yield 196 parking spaces for the office, administrative, manufacturing and day care uses. Vehicular access to the site will be via Borrisokane Road. The site is illustrating servicing via municipal water and sanitary services.

The Ministry of Natural Resources and Forestry (MNR) has identified the surrender of the license for extraction of the aggregate resource has been finalized on the subject property.

Related Planning Applications

A concurrent Consent and Minor Variance application (D08-01-20/B-00007/4) has been submitted to the Committee of Adjustment. The purpose of the Consent application is to sever the rural portion of the subject lands from the urban portion. The purpose of the minor variance application is to vary the minimum lot area of the subject lands from 10,000 square metres to 7,000 square metres.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the Site Plan Control application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is **June 2, 2020**.

The target date the Official Plan Amendment and Zoning By-Law Amendment applications will be considered by the City’s Planning Committee, is **May 21, 2020**.

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 plan of subdivision, 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. D01-01-20-0001 (Official Plan Amendment), D02-02-20-0002 (Zoning By-Law Amendment), or D07-12-20-0002 (Site Plan Control) in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. If you wish to be notified of the decision of on the proposed plan of subdivision, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Sean Moore, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 16481
Sean.Moore@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de réglementation du plan d'implantation, de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Caivan (Greenbank North) Inc.

N^{os} de dossier : D01-01-20-0001, D02-02-20-0002, D07-12-20-0002

Requérant : Julie Carrara

Date de soumission : 17 janvier 2020

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, pièce 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Date limite des commentaires : 18 mars 2020

Courriel du requérant : carrara@fotenn.com

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Mélanie Gervais

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 240

Quartiers : 3 – Barrhaven et 21 - Rideau-Goulbourn

Conseillers : Jan Harder et Scott Moffatt

Emplacement

L'emplacement visé fait partie du 3713, chemin Borrisokane et est situé à l'extérieur de la limite urbaine dans le secteur rural d'Ottawa, comme le montre la carte d'emplacement ci-jointe. Le site rural a une superficie de 11,85 hectares, mais fait également partie d'une parcelle de terrain plus grande de 30 hectares, dont environ 19 hectares sont situés à l'intérieur de la limite urbaine.

L'emplacement est délimité au nord par le chemin Cambrian, à l'est par le futur chemin Greenbank, au sud par le chemin Barnsdale et à l'ouest par le chemin Borrisokane et l'autoroute 416. La décharge du chemin Trail est située à moins de 500 mètres de l'emplacement en question, de l'autre côté de l'autoroute 416 à l'ouest.

Le site, comme mentionné ci-dessus, se trouve dans le secteur rural de la ville, et est adjacent à la zone du plan de conception communautaire de Barrhaven Sud et au plan de conception communautaire de la zone d'expansion urbaine de Barrhaven Sud, où les terrains situés dans le secteur urbain sont aménagés par le développement suburbain sur les services urbains.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de **réglementation du plan d'implantation** pour permettre l'aménagement d'une installation industrielle légère polyvalente de 12 805 mètres carrés. Le développement propose d'inclure des bureaux, un centre de conception de bâtiments à usage d'habitation, une installation de fabrication et d'assemblage et une garderie (à l'usage des employés). Le volet fabrication consistera à préparer des éléments et des matériaux de logement spécialisés et spécialement conçus pour être livrés hors site.

Cette demande propose également de modifier le Plan officiel et le Règlement de zonage.

L'objectif de la modification au Plan officiel est de redéfinir les terres de la « Zone de ressources en sable et en gravier » en « Secteur rural général », avec une politique propre à l'emplacement pour permettre l'utilisation industrielle proposée et pour étendre la zone de services publics afin de desservir le site avec des services publics (sanitaires et eau).

L'objectif de la modification au Règlement de zonage est de rezoner les terres de la « Zone d'extraction minière (ME2) » en « Zone d'exception industrielle générale rurale (RG[xxxx]) ». La zone RG[xxxx] ajouterait d'autres utilisations permises de bureaux, de garderies, d'expositions et de ventes à la liste des utilisations industrielles permises dans la zone RG. La liste des utilisations industrielles qui sont incluses dans la zone RG est la suivante : industrie légère, aire de stockage et entrepôt. La zone d'exception du RG propose également de réduire la bande tampon paysagée requise à la ligne de lot nord de 3 mètres à 2 mètres. Certains terrains qui pourraient être utilisés lors de l'aménagement d'une installation de gestion des eaux pluviales seront désignés « Zone d'espace vert » (O1).

Détails de la proposition

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de **réglementation du plan d'implantation** pour permettre l'aménagement d'une installation industrielle légère polyvalente de 12 805 mètres carrés. Le développement propose d'inclure des bureaux, un centre de conception de bâtiments à usage d'habitation, une installation de fabrication et d'assemblage et une garderie (à l'usage des employés). Le volet fabrication consistera à préparer des éléments et des matériaux de logement spécialisés et spécialement conçus pour être livrés hors site.

Cette demande propose également de modifier le Plan officiel et le Règlement de zonage.

L'objectif de la modification au Plan officiel est de redéfinir les terres de la « Zone de ressources en sable et en gravier » en « Secteur rural général », avec une politique propre à l'emplacement pour permettre l'utilisation industrielle proposée et pour étendre la zone de services publics afin de desservir le site avec des services publics (sanitaires et eau).

L'objectif de la modification au Règlement de zonage est de rezoner les terres de la « Zone d'extraction minière (ME2) » en « Zone d'exception industrielle générale rurale (RG[xxxx]) ». La zone RG[xxxx] ajouterait d'autres utilisations permises de bureaux, de garderies, d'expositions et de ventes à la liste des utilisations industrielles permises dans la zone RG. La liste des utilisations industrielles qui sont incluses dans la zone RG est la suivante : industrie légère, aire de stockage et entrepôt. La zone d'exception du RG propose également de réduire la bande tampon paysagée requise à la ligne de lot nord de 3 mètres à 2 mètres.

Le plan de l'emplacement illustre un bâtiment administratif et de bureaux de deux étages en forme de L, d'une surface hors œuvre brute totale de 3 465 mètres carrés. L'aile nord de ce bâtiment abritera des bureaux et des locaux administratifs, tandis que l'aile sud comprendra des salles d'exposition, des bureaux et une garderie.

La partie du bâtiment consacrée à la fabrication a la forme d'une installation de plain-pied et d'une superficie de 9 340 mètres carrés. Les matériaux seront reçus et les processus d'assemblage se dérouleront dans le bâtiment. Les quais de chargement sont situés sur les côtés nord, est et sud du bâtiment, et une aire de stockage extérieure est proposée dans la partie est de l'emplacement, derrière l'usine de fabrication.

Au total, l'emplacement offrira 196 places de stationnement pour les bureaux, l'administration, la fabrication et la garderie. L'accès motorisé se fera par le chemin Borrisokane. Les plans font état de services municipaux d'eau et d'assainissement.

Le ministère des Richesses naturelles et des Forêts (MRNF) a procédé à la remise finale du permis d'extraction de la ressource d'agrégats pour la propriété en question.

Demandes d'aménagement connexes

Des demandes d'autorisation et de dérogation mineure (D08-01-20/B-00007/4) ont été présentées en même temps au Comité de dérogation. La demande d'autorisation visant à séparer la partie rurale des terres en question de la partie urbaine. L'objectif de la demande de dérogation mineure consiste à réduire la superficie minimale des terres en question de 10 000 mètres carrés à 7 000 mètres carrés.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle une décision au sujet de la demande de réglementation du plan d'implantation sera rendue par la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, par délégation de pouvoir, est fixée au **2 juin 2020**.

La date limite à laquelle les demandes de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage seront étudiées par le Comité de l'urbanisme est fixée au **21 mai 2020**.

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 avant 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 saisie devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par le plan de lotissement 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D01-01-20-0001, D02-02-20-0002, D07-12-20-0002 dans la ligne objet.
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 du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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.

Mélanie Gervais, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

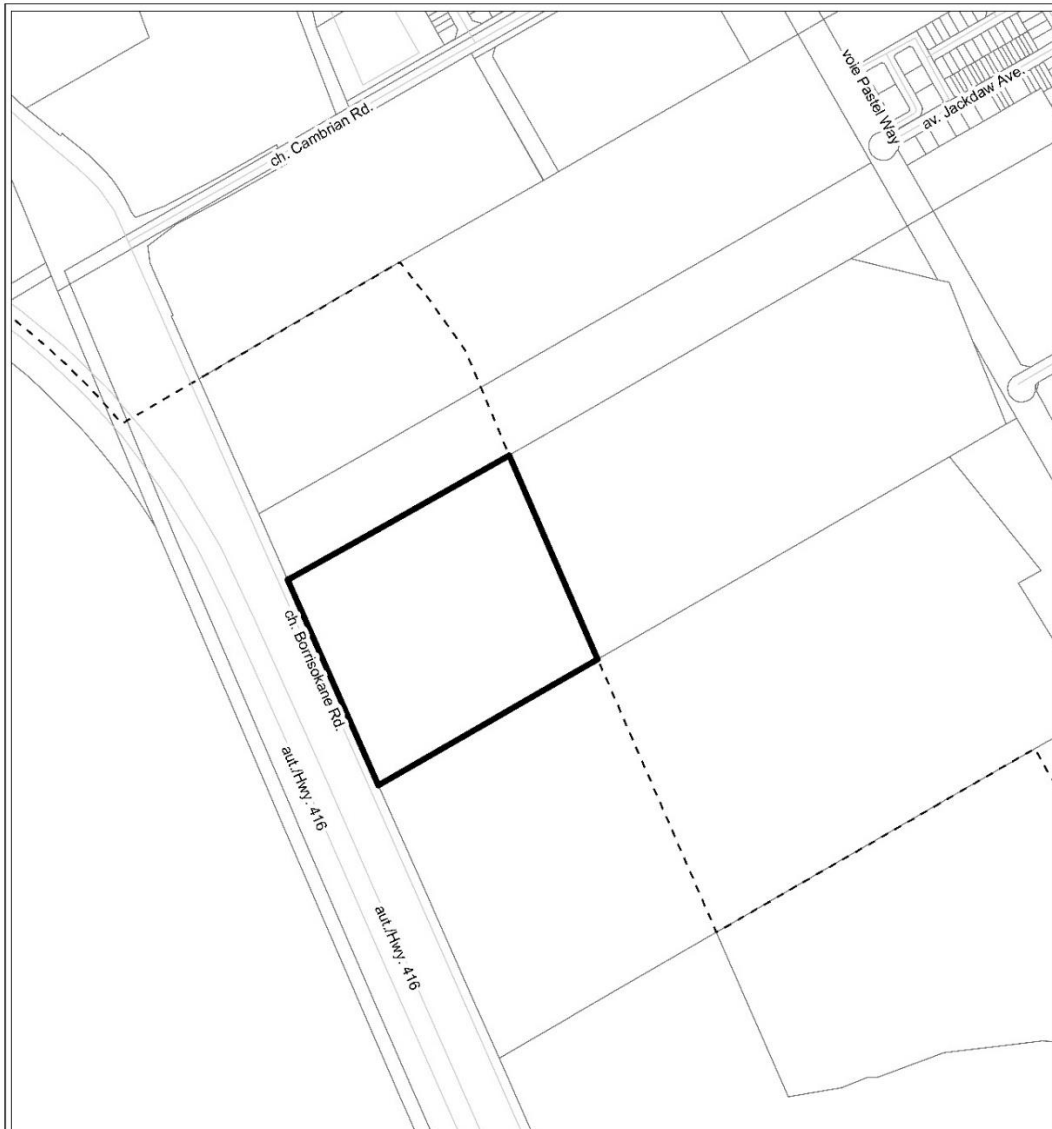
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24025

Melanie.Gervais@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



| | |
|---|---|
| | <p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</p> |
| <p>20-0129-B</p> | |
| <p>I:\CO\2020\Zoning\Borrisokane_3713</p> | <p> Part of/partie de 3713 ch. Borrisokane Rd.</p> |
| <p><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></p> | <p> OP Urban Boundary / limite urbain PO</p> |
| <p><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></p> | <p>D02-02-20-0002 D01-01-20-0001 D07-12-20-0002</p> |
| <p>REVISION / RÉVISION - 2020 / 02 / 3</p> | |