



Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary Manager Approval, Public Consultation

File Number:

D02-02-18-0027 / D07-12-18-0047

Applicant: Novatech**Email:** r.poulton@novatech-eng.com**Phone:** 613-254-9643**Date:** June 11, 2018**Comments due date:** 10 July 2018**Planner:** Evode Rwagasore**Ward:** 11 - Beacon Hill-Cyrville**Councillor:** Tim Tierney**Owner:** 3240274 CANADA INC.

Site Location:

The site is addressed 1795 Montreal Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan application to construct a two-storey office building, and a separate one-storey warehouse building.

This is a combined application: a Zoning By-law amendment and site plan control approval. The subject property is zoned Residential First Density, Subzone AA (R1AA) as per the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250. The proposed zoning amendment would respect the planned AM10 zone for this stretch of Montreal Road, but would also propose a site-specific zone provisions to better suit the proposed built form.

Proposal Details

The subject land is located on the north side of Montreal Road, east of Beckenham Lane. The site is currently vacant.

Adjacent lands:

North: north of the subject property are large residential properties that accommodate single-detached dwellings.

South: across Montreal Road to the south is a planned unit development including low-rise apartment buildings and townhouses.

East: immediately east of the subject land is a single-detached dwelling, and further east is a mix of low-rise and high-rise residential buildings.

West: immediately west of the subject property is an institutional building containing commercial uses and a residential care facility further west along Montreal Road.

Size of site:

The property has an approximate area of 4,184 square metres, and approximately 70 metres of frontage along Montreal Road.

The office building and warehouse will have respectively a gross floor area of 611 square metres, and 849 square metres.

The office building will be for a property restoration business, and the warehouse will serve as a multi-purpose accessory building.

The office building would be positioned as close to Montreal Road as possible, while respecting the required separation distance from the existing above-ground hydro power line. The warehouse will be sited toward the rear of the property. A single vehicular connection is proposed from Montreal Road providing access to a surface parking area and a loading area for the warehouse use behind the office building.

The subject site occupies a high point of land along Montreal Road and that grades drop considerably toward the neighbouring residences along Cedar Road. Careful attention to the building placement along the rear of the property is required.

Roadway Modifications

Roadway Modifications may be required.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is **11 September 2018**.

How to Provide Comments:

For additional information or to provide your comments go through Ottawa.ca/devapps or contact*:

Evode Rwagasore
Planner
Development Review, Suburban Services
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 16483
Fax No.: 613-560-6006
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

*Please provide comments by **10 July 2018**.

Résumé de la proposition du plan d'implantation Approbation du gestionnaire, Consultation publique

N° de dossier :

D02-02-18-0027 / D07-12-18-0047

Date : 11 juin 2018

Date limite des commentaires :
10 juillet 2018

Requérant : Novatech

Courriel : r.poulton@novatech-eng.com

Téléphone : 613-254-9643

Urbaniste : Evode Rwagasore

Quartier : 11 - Beacon Hill-Cyrville

Conseiller : Tim Tierney

Propriétaire : 3240274 CANADA INC.

Emplacement

L'emplacement visé est situé au 1795, chemin de Montréal.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble de bureaux de deux étages et d'un entrepôt distinct à un étage.

Il s'agit d'une demande combinée, qui comprend une modification au Règlement de zonage et une approbation de la réglementation du plan d'implantation. L'emplacement visé est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 1 et sous-zone AA (R1AA), conformément au Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. La modification de zonage proposée respecterait les exigences de la sous-zone AM10 pour ce tronçon du chemin de Montréal, mais comporterait également des dispositions de zonage propres à l'emplacement, mieux adaptées à la forme bâtie proposée.

Détails de la proposition

Le bien-fonds est situé du côté nord du chemin de Montréal, à l'est de la ruelle Beckenham. L'emplacement est actuellement vacant.

Terrains contigus

Nord : de grands terrains résidentiels qui accueillent des maisons unifamiliales se trouvent au nord de la propriété visée.

Sud : il est prévu qu'un complexe immobilier comprenant de petits immeubles résidentiels et des maisons en rangée soit construit au sud, de l'autre côté du chemin de Montréal.

Est : une maison unifamiliale isolée se trouve immédiatement à l'est du terrain visé, tandis qu'un mélange d'immeubles résidentiels de faible hauteur et de grande hauteur est situé plus à l'est.

Ouest : il y a un bâtiment institutionnel hébergeant des espaces commerciaux situé immédiatement à l'ouest de la propriété visée, et un établissement de soins se trouve plus à l'ouest, le long du chemin de Montréal.

Taille de l'emplacement

La propriété couvre une superficie d'environ 4 184 mètres carrés, et présente une façade d'environ 70 mètres le long du chemin de Montréal.

L'immeuble de bureaux et l'entrepôt auront une surface de plancher hors œuvre brute de 611 mètres carrés et de 849 mètres carrés, respectivement.

L'immeuble de bureaux sera occupé par une entreprise de restauration foncière, tandis que l'entrepôt sera utilisé comme bâtiment accessoire multifonctionnel.

L'immeuble de bureaux sera situé le plus près possible du chemin de Montréal, mais respectera la distance de séparation requise par rapport à la ligne de transport d'électricité aérienne actuelle. L'entrepôt sera situé vers l'arrière de la propriété. Un lien automobile unique est proposé à partir du chemin de Montréal permettant d'accéder à un parc de stationnement de surface et à une zone de chargement à l'usage de l'entrepôt, derrière l'immeuble de bureaux.

L'emplacement visé occupe un point surélevé du terrain le long du chemin de Montréal et l'inclinaison de la pente devient considérablement importante lorsqu'on s'approche des résidences voisines situées le long du chemin Cedar. Il faut donc prêter une attention particulière à l'emplacement des bâtiments le long de l'arrière de la propriété.

Modifications à la chaussée

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle les Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra, par pouvoir délégué, une décision relativement à la demande, est fixée au **11 septembre 2018**.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/devapps ou communiquer avec* :

Evode Rwagasore, urbaniste

Examen des demandes d'aménagement, Services suburbains

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

613-580-2424, poste 16483; Télécopieur : 613-560-6006 Evode.Rwagasore@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **10 juillet 2018**.