

Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: MCU Holdings Ltd.

File N°: Official Plan D01-01-19-0013

Zoning by-law D02-02-19-0081

Applicant: Broccolini

Date Submitted: July 16, 2019

Applicant Address: 199 Slater Street Suite 2200
Ottawa, ON K1P 0A6

Comments due date: August 27, 2019

Applicant E-mail: james@broccolini.com

Development Review Planner: Jeff Ostafichuk

Applicant Phone Number: 613-894-1058

Ward: 21 Rideau Goulbourn

Ward Councillor: Scott Moffatt

Site Location

1966 Roger Stevens Drive (Jordel Acres Industrial Subdivision)

Part of Lots 21 and 22 Concession 2 Registered Plan 4M-1191

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment (OPA) and Zoning Bylaw Amendment (ZBLA) to permit a distribution warehouse facility with a building footprint of approximately 65,000 m² (699,677.07 sq. f)

Proposal Details

The subject site is located on the south side of Roger Stevens Drive adjacent to Highway 416 / Roger Stevens Drive interchange in the Village of North Gower.

The Site is approximately 49 hectares in size with approximately 630 metres of frontage along Roger Stevens Drive and some 830 metres of frontage along the Highway 416 lands.

The Site is bounded by Highway 416 to the east, Roger Stevens Drive along the north boundary and a row of ten residential lots fronting on 3rd Line Road directly to the west. Lands to the south are predominately forested. Currently, the lands are dominated by cultivated fields with limited forested areas in the central and southwest portions of the site. Several hedgerows are also present, mainly along the perimeters of cultivated fields. A former farmhouse has been removed, with a barn and several other farm structures still present near the centre of the site.

In 2003 an Industrial plan of subdivision known as Jordel Acres, was registered on this site as Plan 4M-1191. The subdivision was designed consisting of several blocks permitting a variety of rural-oriented highway commercial

and industrial land uses. The registered plan also included ten residential lots fronting onto 3rd Line Road. The residential lots are not part of this proposal. The industrial subdivision has never been constructed.

The proposed OPA and ZBLA are sought to accommodate a proposed distribution warehouse. The development concept is for a distribution warehouse facility with a building footprint of approximately 65,000m² to be positioned relatively central to the Site. The warehouse building will include office space for warehouse managers, dispatchers and general office administration, and will provide employment for approximately 1,100 to 1,700 employees. Site development includes a large parking area at the front of the building for approximately 1,800 vehicles for employee and visitor parking. Sixty-three (63) loading bays and 240 trailer drop spaces are to be located at the rear and along the east wall of the building facing Highway 416. The site will be served by two all-movement employee accesses on Roger Stevens Drive, and one all-movement truck access on Roger Stevens Drive. Occupancy is scheduled for in 2021. Once the Official Plan and Zoning By-law amendments come into force, a site plan control application will be submitted later in 2019.

With respect to the OPA application, the lands are designated “Village” on Schedule A of the Official Plan. The Secondary Plan for the Village of North Gower further designates the site, proportionally, as “Highway Commercial” and “Industrial”. Currently a portion of the site permits a warehouse use. To accommodate the warehouse and its location an OPA is required to re-designate the “Highway Commercial” portion of the site to “Industrial”. Additionally, a revision to the intent of the designation by clarifying that the range of uses is not limited to farming community.

As for the requested amendments to the zoning, the site is currently zoned “RG Rural General Industrial”, “RC Rural Commercial”, and “RC[55r] Rural Commercial Exception 55r”. Both the RG and RC zones permit a warehouse use; the RG [55r] zone does not. The purpose of the zoning amendment is to rezone the areas of the site by adjusting the zone boundary between the existing RG and RC zones; consistent with the proposed amendment to the North Gower Secondary Plan to adjust the Industrial designation boundary. Additionally, this ZBLA also includes a request for an exception to the provisions of the RG zone to permit a maximum building height of 30 metres.

It is noted that a 1 hectare parcel of land along Roger Stevens Drive in the northwest corner of the site will remain designated as “Highway Commercial” and zoned “Rural Commercial”.

The following reports and plans were submitted with the applications.

- Planning Rationale
- Survey Plan
- Conceptual Development Plan
- Conceptual Stormwater Report
- Servicing Options Report
- Traffic Impact Statement
- Environmental Impact Statement and Tree Conservation Report
- Environmental Site Assessment
- Geotechnical Study
- Conceptual Building Elevations

Related Planning Applications

Official Plan Amendment D01-01-19-0013 and Zoning By-law Amendment D02-02-19-0081

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee, is October 3, 2019.

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.

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. D01-01-19-0013 and D02-02-19-0081 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.

Jeff Ostafichuk, 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. 31329
Fax: 613-580-2576
jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage

Propriétaire : MCU Holdings Ltd.

Requérant : Broccolini

Adresse du requérant : 199, rue Slater, bureau 2200
Ottawa (Ontario) K1P 0A6

Courriel du requérant : james@broccolini.com

N° de tél. du requérant : 613-894-1058

N°s de dossier : Plan officiel D01-01-19-0013
Règlement de zonage D02-02-19-0081

Date de soumission : 16 juillet 2019

Date limite des commentaires : 27 août 2019

Urbaniste responsable des demandes
d'aménagement : Jeff Ostafichuk

Quartier : 21 Rideau Goulbourn

Conseiller du quartier : Scott Moffatt

Emplacement

1966, promenade Roger Stevens (lotissement industriel Jordel Acres)

Partie des lots 21 et 22, concession 2, plan enregistré 4M-1191

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage, en vue de permettre la construction d'un entrepôt de distribution d'une superficie au sol d'environ 65 000 m² (699 677,07 pi²).

Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé du côté sud de la promenade Roger Stevens, est adjacent à l'autoroute 416 et à l'échangeur de la promenade Roger Stevens, dans le village de North Gower.

Couvrant une superficie d'environ 49 hectares, il présente une façade d'environ 630 mètres sur la promenade Roger Stevens et d'environ 830 mètres sur les terrains de l'autoroute 416.

L'emplacement est ceinturé par l'autoroute 416 à l'est, la promenade Roger Stevens au nord et, directement à l'ouest, par une rangée de dix lots résidentiels donnant sur le chemin 3rd Line. Les terrains situés au sud sont surtout boisés. Actuellement, l'emplacement est essentiellement constitué de champs cultivés et de quelques zones boisés au centre et au sud-ouest. On y retrouve également plusieurs haies, surtout sur le périmètre des champs cultivés. Une ancienne maison de ferme a été démolie, mais une grange et plusieurs autres structures agricoles sont toujours présentes près du centre de l'emplacement.

En 2003, un plan de lotissement industriel, connu sous l'appellation de Jordel Acres, a été enregistré à cet endroit (Plan 4M-1191). Ce lotissement devait être constitué de plusieurs îlots afin de permettre la présence de diverses utilisations commerciales et industrielles rurales en bordure d'autoroute. Le plan enregistré comprenait également

dix lots résidentiels donnant sur le chemin 3rd Line, qui ne sont pas visés par cette proposition. Les lotissements industriels n'ont jamais été aménagés.

Les modifications proposées au Plan officiel et au Règlement de zonage visent à permettre la présence d'un entrepôt de distribution. Le concept d'aménagement décrit un entrepôt de distribution couvrant une superficie au sol d'environ 65 000 m², qui serait construit à peu près au centre de l'emplacement. L'entrepôt abriterait des locaux à bureaux destinés aux gestionnaires des lieux, aux répartiteurs et à l'administration générale, et devrait permettre la création de 1 100 à 1 700 emplois. L'aménagement de l'emplacement comprend une vaste aire de stationnement à l'avant du bâtiment, qui pourra accueillir environ 1 800 véhicules d'employés et de visiteurs. Soixante-trois (63) quais de chargement et 240 aires de chargement de remorques sont prévus à l'arrière et le long du mur est du bâtiment, face à l'autoroute 416. L'emplacement sera desservi par deux accès toutes directions pour les employés, qui donneront sur la promenade Roger Stevens, et un accès toutes directions pour les camions arrivant également depuis la promenade Roger Stevens. L'occupation des lieux est prévue en 2021. Une demande de réglementation du plan d'implantation sera déposée plus tard en 2019, une fois en vigueur les modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage.

Pour ce qui est de la demande de modification au Plan officiel, les terrains sont désignés « Village » à l'annexe A du Plan officiel. Le Plan secondaire du village de North Gower désigne l'emplacement, proportionnellement, « Commercial autoroutier » et « Industriel ». L'utilisation d'entrepôt est actuellement autorisée sur une partie de l'emplacement. Pour permettre la construction de l'entrepôt à l'endroit prévu, une modification au Plan officiel est nécessaire afin de faire passer la désignation de la partie de l'emplacement désignée « Commercial autoroutier » à « Industriel ». De plus, une révision doit être apportée à l'intention de la désignation, en clarifiant le fait que la gamme d'utilisations n'est pas limitée au milieu agricole.

En ce qui concerne les modifications de zonage demandées, la désignation de l'emplacement est actuellement « RG, Zone d'industrie générale rurale », « RC, Zone de commerces ruraux » et « RC[55r], Zone de commerces ruraux assortie d'une exception 55r ». Les deux désignations RG et RC autorisent la présence d'un entrepôt, ce qui n'est pas le cas de la désignation RG [55r]. La modification de zonage a pour objet de réviser la désignation des zones de l'emplacement en réajustant la limite entre les zones RG et RC actuelles; cette mesure serait conforme à la modification proposée au Plan secondaire de North Gower, destinée à réajuster la limite de la désignation industrielle. Par ailleurs, cette demande de modification au Règlement de zonage comporte une demande d'exception aux dispositions de la zone RG, qui permettrait une hauteur de bâtiment maximale de 30 mètres.

Il convient de noter qu'une parcelle d'un hectare longeant la promenade Roger Stevens à l'angle nord-ouest de l'emplacement conservera sa désignation de « Commercial autoroutier » et son zonage « Zone de commerces ruraux ».

Les rapports et les plans suivants ont accompagné les demandes.

- Justification d'aménagement
- Plan d'arpentage
- Plan d'aménagement conceptuel
- Rapport de gestion conceptuelle des eaux pluviales
- Rapport sur les options de viabilisation
- Étude d'impact sur la circulation
- Étude d'impact sur l'environnement et rapport sur la conservation des arbres
- Évaluation environnementale de l'emplacement
- Étude géotechnique
- Élévations conceptuelles des bâtiments

Demandes d'aménagement connexes

Modification au Plan officiel D01-01-19-0013 et modification au Règlement de zonage D02-02-19-0081

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'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 3 octobre 2019.

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 le règlement proposé ne soit adopté, 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 le règlement proposé ne soit adopté, 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 la proposition de modification du Règlement de zonage 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^{os} de dossier D01-01-19-0013 et D02-02-19-0081 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études 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.

Jeff Ostafichuk, urbaniste responsable des demandes d'aménagement

Planification, Infrastructure et Développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

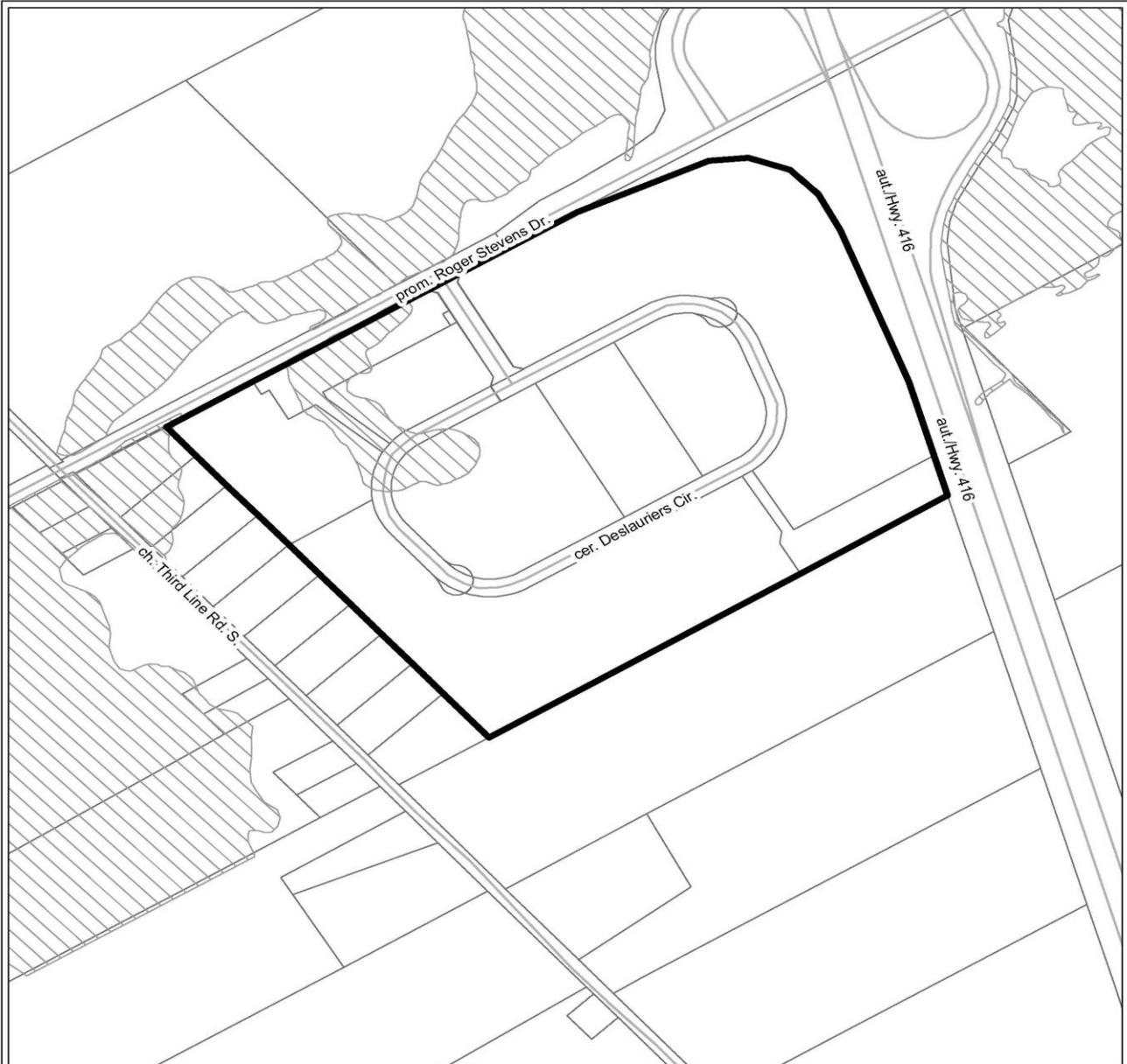
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 31329

Télécopieur : 613-580-2576

jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-19-0081
D01-01-19-0013

19-0829-X

I:\CO\2019\Zoning\Roger_Stevens_1966

©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 appartiennent à Teranet Enterprises Inc.
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2019 / 07 / 26

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL

 1966 promenade Roger Stevens Drive

 Existing Flood Plain (Section 58) /
Plaine inondable (Article 58)



