



Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Numbers:

Zoning By-law Amendment: D02-02-13-0148

Date: January 21, 2014

Site Plan Control: D07-12-13-0247

Applicant: Novatech Engineering Consultants Ltd., 200-240 Michael Cowpland Drive, Ottawa, ON,
K2M 1P6

Owner: Starbank Developments 401 Corp, 329 Brooke Avenue, Toronto, ON, M5M 2L4

Site Location:

The subject site is known municipally as 401 March Road and is located at the southwest corner of March Road and Station Road in the Kanata North Business Park.

Description of Site and Surroundings:

The proposed development is on a triangular parcel of approximately 1.3 hectares in size with approximately 104 metres of frontage on March Road and 154 meters of frontage on Station Road. The southern portion of the site is bounded by a railway. The site is a vacant meadow with some thickets of coniferous and deciduous trees and shrubs. The possibility of retaining existing trees will be evaluated through the application process.

Industrial lands surround the subject site. The properties to the east and to the southwest are vacant and undeveloped, and a commercial plaza is located to the southeast.

Development Proposal:

The application is proposing a one storey commercial plaza containing a gas bar and car wash, two restaurants with a drive through facility and a commercial building that would hold a medical facility. Two access points to the site would be provided from March Road and one from Station Road. 93 parking spaces are being proposed on the site. Landscaping in the form of trees, shrubs, perennials and ornamental grasses are proposed around the buildings and along the street.

Two applications have been made to accommodate the proposed development; Zoning By-law Amendment and Site Plan Control. The details of the proposed development such as servicing, grading, stormwater management, building location, site access, landscaping, etc. will be reviewed through the site plan control process.

The subject lands are currently zoned General Industrial Zone, Subzone 6, Exception 295 (IG6[295]) under Zoning By-law 2008-250. The purpose of the IG is to permit a wide range of low to moderate impact, light industrial uses and allow for a variety of complementary uses such as health and service commercial (e.g. restaurant, automobile service station and gas bar), occupying small sites as part of a small plaza, to serve the employees and the general public in the immediate vicinity, and passing traffic. Under the current Subzone 6, the proposed uses are not permitted but are permitted in the Parent Zone. Exception 295 permits hotel as an additional land use. The purpose of the Zoning By-law Amendment is to rezone the subject lands to IG to accommodate the proposed commercial plaza development and the current Exception 295 would be removed.

Details of Requested Zoning By-law Amendment Proposal:

The application is proposing to rezone the lands from IG6[295] (General Industrial Zone, Subzone 6, Exception 295) to IG (General Industrial Zone). The IG would permit the proposed gas bar, car wash and restaurant.

Related Planning Applications:

N/A

Roadway Modifications:

N/A

Approval Timelines & Authority:

The “On Time Decision Date”, i.e. the target date upon which a decision will be rendered by the General Manager or a Manager within the Planning and Growth Management Department, for the Site Plan Control application via delegated authority, is March 22, 2014.

The “On Time Decision Date”, i.e. the target date the Zoning Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is April 8, 2014.

Please note that these decision dates are based on general timelines allocated to each application individually and since these applications are interrelated the actual dates will change, (e.g. the subject lands need to be rezoned and be in full effect before site plan can be approved).

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.

Submission Requirements - Zoning By-law Amendment:

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 by-law is passed, 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 by-law is passed, 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 do so.

Please provide any comments to the undersigned planner by February 18, 2014.

Birgit Isernhagen

City of Ottawa

Planning and Growth Management Department

110 Laurier Avenue West, 4th floor

Ottawa, ON K1P 1J1

613-580-2424, ext.27912

Facsimile: 613-560-6006

Birgit.Isernhagen@ottawa.ca

Résumé des propositions de modification au Règlement de zonage et visant la réglementation du plan d'implantation

N^{os} de dossier :

Date : 21 janvier 2014

Modification au Règlement de zonage - D02-02-13-0148

Réglementation du plan d'implantation - D07-12-13-0247

Requérante : Novatech Engineering Consultants Ltd., 240, promenade Michael-Cowpland, bureau 200, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Propriétaire : Starbank Developments 401 Corp, 329, avenue Brooke, Toronto (Ontario) M5M 2L4

Emplacement

L'emplacement visé est situé dans l'angle sud-ouest de l'intersection des chemins March et Station, dans le parc d'affaires de Kanata Nord; son adresse municipale est le 401, chemin March.

Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

L'emplacement qu'il est prévu aménager est une parcelle triangulaire d'environ 1,3 hectare qui a une façade d'environ 104 mètres sur le chemin March et une façade de quelque 154 mètres sur le chemin Station. Un chemin de fer borde la partie sud de l'emplacement. L'emplacement est une prairie vacante sur laquelle poussent des bosquets de résineux, de feuillus et d'arbustes. Durant le processus de traitement de la demande l'on se penchera sur la possibilité de conserver des arbres.

L'emplacement est entouré d'aménagements industriels. Les propriétés vers l'est et le sud-ouest sont vacantes et non aménagées; un centre commercial est situé au sud-est.

Détails de la proposition d'aménagement

Il est proposé d'aménager un centre commercial de plain-pied comprenant un poste d'essence et lave-auto, deux restaurants avec service au volant et un bâtiment commercial qui serait occupé par une clinique médicale. Deux voies d'accès sont prévues depuis le chemin March et une voie d'accès depuis le chemin Station. Sur l'emplacement, 93 places de stationnement sont proposées. Un aménagement paysagé – arbres, arbustes, vivaces et herbes ornementales – est prévu autour des bâtiments et le long de la rue.

Pour réaliser l'aménagement proposé deux demandes ont été présentées : une demande de modification au Règlement de zonage et une demande visant la réglementation du plan d'implantation. Les détails de l'aménagement proposé tels que la gestion des eaux pluviales, l'emplacement des bâtiments, l'accès à l'emplacement, l'aménagement paysagé, etc., seront étudiés dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation.

Le bien-fonds en question est désigné « Zone d'industrie générale, sous-zone 6, exception 295 » (IG6[295]) dans le Règlement de zonage n° 2008-250. La Zone IG permet diverses utilisations résidentielles légères aux impacts légers à modérés ainsi que des utilisations complémentaires relatives à la santé et des commerces de service (par exemple un restaurant, une station-service et un poste d'essence), occupant de petites aires faisant partie d'un centre commercial, desservant les travailleurs et le grand public dans les alentours immédiats et le public de passage. Selon les dispositions de la Sous-zone 6, les utilisations proposées ne sont pas permises alors qu'elles sont permises dans la Zone mère. L'exception 295 permet un hôtel à titre d'utilisation additionnelle permise. La modification au Règlement de zonage proposée vise à changer le zonage à IG afin de permettre le centre commercial proposé et à enlever l'exception 295.

Détails de la modification au Règlement de zonage proposé

La demande propose de changer le zonage d'IG6[295] (Zone d'industrie générale, sous-zone 6, exception 295) à IG (Zone d'industrie générale). La Zone IG permet le poste d'essence, le lave-auto et le restaurant proposés.

Demandes connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Délais et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le directeur général ou un gestionnaire du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance rendra une décision, par délégation de pouvoir, concernant la demande visant la réglementation du plan d'implantation est fixée au **22 mars 2014**.

La « date de décision en temps voulu », c.-à-d. la date limite à laquelle la demande de modification au Règlement de zonage sera étudiée par le Comité de l'urbanisme de la Ville est le **8 avril 2014**.

Il y a lieu de noter que ces dates sont fondées sur les échéanciers généraux prévus pour chacune de ces demandes et que comme ces dernières sont interreliées, les dates actuelles pourraient être différentes (par exemple, la modification du zonage doit être approuvée et en vigueur avant que le plan d'implantation puisse être approuvé).

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 les demandes veuillez communiquer avec l'urbaniste soussignée.

Avis et exigences de soumission - modification au Règlement de zonage

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 soit adopté, 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 à la Ville d'Ottawa avant que le règlement proposé 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 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 présenter tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici au 18 février 2014.

Birgit Isernhagen

Ville d'Ottawa

Urbanisme et Gestion de la croissance

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Téléphone : 613-580-2424, poste 27912

Télécopieur : 613-560-6006

Courriel : Birgit.Isernhagen@ottawa.ca