

Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Caivan (Greenbank North) Inc.

File N°: D07-12-20-0133

Applicant: Julie Carrara

Date Submitted: October 6, 2020

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

Comments due date: November 23, 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 granted Site Plan Control approval (File D07-12-20-0002) on July 14, 2020 for a 9,340 square metre manufacturing facility and associated outdoor storage on this property, all on rural servicing.

The subject application is to permit the construction of Phase 2 of that initial proposal, for the development of a 3,250 square metre 2-storey office building. In total, Phases 1 and 2 will comprise of offices, a home building design centre, and a manufacturing and assembly facility, all on urban servicing.

Proposal Details

The site plan illustrates a two-storey office and administration building with a total gross floor area of 3,250 square metres. The building will contain office and administration uses as well as a showroom use.

Overall, the site will yield approximately 200 parking spaces for the office, administrative, and manufacturing. Vehicular access to the site will be via Borrisokane Road and a future road at the southern limit of the property. The site is illustrating servicing via municipal water and sanitary services, and will require the lifting of a holding provision to do so.

Related Planning Applications

A related Official Plan and Zoning By-law Amendment application (ASC2018-PIE-PS-0046) was passed at Council on June 10th 2020, with no appeals.

The purpose of the Official Plan Amendment (OPA 243) was to re-designate the lands from ‘Sand and Gravel Resource Area’ to ‘Rural Employment Area’, with a site-specific policy to permit the expansion of the Public Service Area for the purpose of servicing the site with public services (sanitary and water). The 4.06-hectare northern portion of land is to be re-designated ‘General Rural Area’ for the purpose of locating a stormwater management facility servicing urban lands.

The purpose of the Zoning By-law Amendment was to re-zone a majority southern portion of the land (7.79 hectares) from ‘Mineral Extraction Subzone 2 (ME2)’ to ‘Rural General Industrial Exception Zone (RG[895r]-h)’ to allow the ABIC building and associated offices. The RG[895r]-h zone would add additional permitted uses of office, 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 and would make up the development proposal are Light Industrial, Storage Yard, and Warehouse.

The ‘holding provision’ (‘h’) was approved in order to prohibit connection to urban services until such time as a comprehensive servicing study is complete and is approved by the City. An accompanying ‘Lifting of Holding Provision’ application has been submitted to demonstrate the site can now proceed on urban services (File D07-07-20-0016)

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 **December 2, 2020**.

Roadway Modifications

Roadway modifications may be required.

How to Provide Comments

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

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

Modification des plans d'implantation Sommaire de la proposition

Propriétaire : Caivan (Greenbank North) Inc.
Requérante : Julie Carrara
Adresse municipale de la requérante : 396,
Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7
Adresse de courriel de la requérante :
carrara@fotenn.com
N° de téléphone de la requérante : 613-730-5709,
poste 240

N° du dossier : D07-12-20-0133
Proposition soumise le : 6 octobre 2020
Commentaires à soumettre au plus tard le : 23
novembre 2020
Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Sean Moore
Quartier : 3 – Barrhaven et 21 – Rideau-
Goulbourn
Conseillers de quartier : Jan Harder et Scott
Moffatt

Adresse du lieu

Le site est une adresse municipale qui fait partie du 3713, chemin Borrisokane et se trouve hors du périmètre urbain du secteur rural d'Ottawa, représenté dans le plan de localisation ci-joint. Ce site rural, qui s'étend sur une superficie de 11,85 hectares, fait aussi partie d'une parcelle de terrain de 30 hectares, dont environ 19 hectares sont situés en deçà du périmètre urbain.

Le site est cerné 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 contrôlée du chemin Trail se trouve à moins de 500 mètres du site visé, de l'autre côté de l'autoroute 416 à l'ouest.

Comme nous le mentionnons ci-dessus, ce site fait partie du secteur rural de la Ville et est voisin du secteur visé par le Plan de conception communautaire de Barrhaven-Sud et par le Plan de conception communautaire du secteur d'expansion urbaine de Barrhaven-Sud, où les terrains destinés au secteur urbain sont aménagés pour la banlieue sur des infrastructures urbaines.

Proposition de la requérante

La Ville d'Ottawa a approuvé, le 14 juillet 2020, la réglementation du plan d'implantation (dossier n° D07-12-20-0002) pour un établissement industriel de 9 340 mètres carrés et une zone de remisage extérieure associée sur cette propriété, tous aménagés sur des infrastructures rurales.

La demande en question vise à permettre de réaliser les travaux de la phase 2 de cette proposition initiale, pour l'aménagement d'un immeuble de bureaux de deux étages et de 3 250 mètres carrés. Dans l'ensemble, les phases 1 et 2 seront constituées de locaux à usage de bureaux, d'un centre de conception de bâtiments résidentiels et d'un établissement de fabrication et de montage, tous aménagés sur des infrastructures urbaines.

Détails de la proposition

Le plan d'implantation représente un immeuble de bureaux et de locaux administratifs de deux étages, dont la superficie brute totalise 3 250 mètres carrés. Cet immeuble comprendra des locaux à usage de bureaux et de locaux administratifs, ainsi qu'une salle d'exposition.

Dans l'ensemble, le site regroupera environ 200 places de stationnement pour les bureaux, les locaux administratifs et les locaux industriels. Les automobilistes auront accès au site en passant par le chemin Borrisokane et par la route projetée à la lisière sud de la propriété. Le plan d'implantation, qui représente le domaine viabilisé grâce aux services municipaux d'eau et d'égout, obligera à lever une clause d'aménagement différé pour réaliser ces travaux.

Demandes d'aménagement connexes

Le Conseil municipal a adopté, le 10 juin 2020, une demande connexe de modification du Plan officiel et de modification du Règlement de zonage (ASC2018-PIE-PS-0046). Il n'y a pas eu d'appels.

La Modification du Plan officiel (MPO 243) consistait à redésigner les terrains portant la désignation de « Secteur de ressources en sable et en gravier » pour qu'ils portent plutôt la désignation de « Secteur d'emploi rural », en adoptant une politique propre au site afin de permettre d'agrandir la zone de services publics pour les besoins de la viabilisation du site grâce à des services municipaux (dont l'égout et l'aqueduc). La partie nord de 4,06 hectares du terrain doit porter la nouvelle désignation de « Secteur rural général » pour permettre d'aménager une installation de gestion des eaux pluviales permettant de viabiliser des terrains du secteur urbain.

L'objectif de la modification du Règlement de zonage consistait à rezoner la majorité de la partie sud du terrain (7,79 hectares) portant la désignation de « Zone d'extraction de minerai, sous-zone 2 (ME2) » pour qu'elle porte la désignation de « Zone d'industrie générale rurale avec exception (RG[895r]-h) » afin de permettre de construire l'immeuble et d'aménager les bureaux de l'ABIC. La zone RG[895r]-h permettrait d'ajouter d'autres aménagements permis pour des bureaux, de même que pour des salles d'exposition et des locaux destinés à la vente dans la liste des aménagements industriels permis dans la zone RG. La liste des aménagements industriels compris dans la zone RG et dans la proposition d'aménagement regroupe les zones d'industrie légère, les cours d'entreposage et les entrepôts.

La « clause d'aménagement différé » (« h ») a été approuvée afin d'interdire le raccordement des services municipaux tant qu'une étude de viabilisation complète n'a pas été effectuée et approuvée par la Ville. On a déposé une demande complémentaire visant à « lever la clause d'aménagement différé » pour démontrer que le site peut désormais être viabilisé grâce à des services municipaux (dossier n° D07-07-20-0016).

Délais et pouvoirs d'approbation

La « date de décision en temps voulu », soit la date cible à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique doit rendre, en exerçant les pouvoirs qui lui sont délégués, une décision dans la demande de réglementation du plan d'implantation, est fixée au **2 décembre 2020**.

Modifications de la chaussée

Il peut se révéler nécessaire d'apporter des modifications à la chaussée.

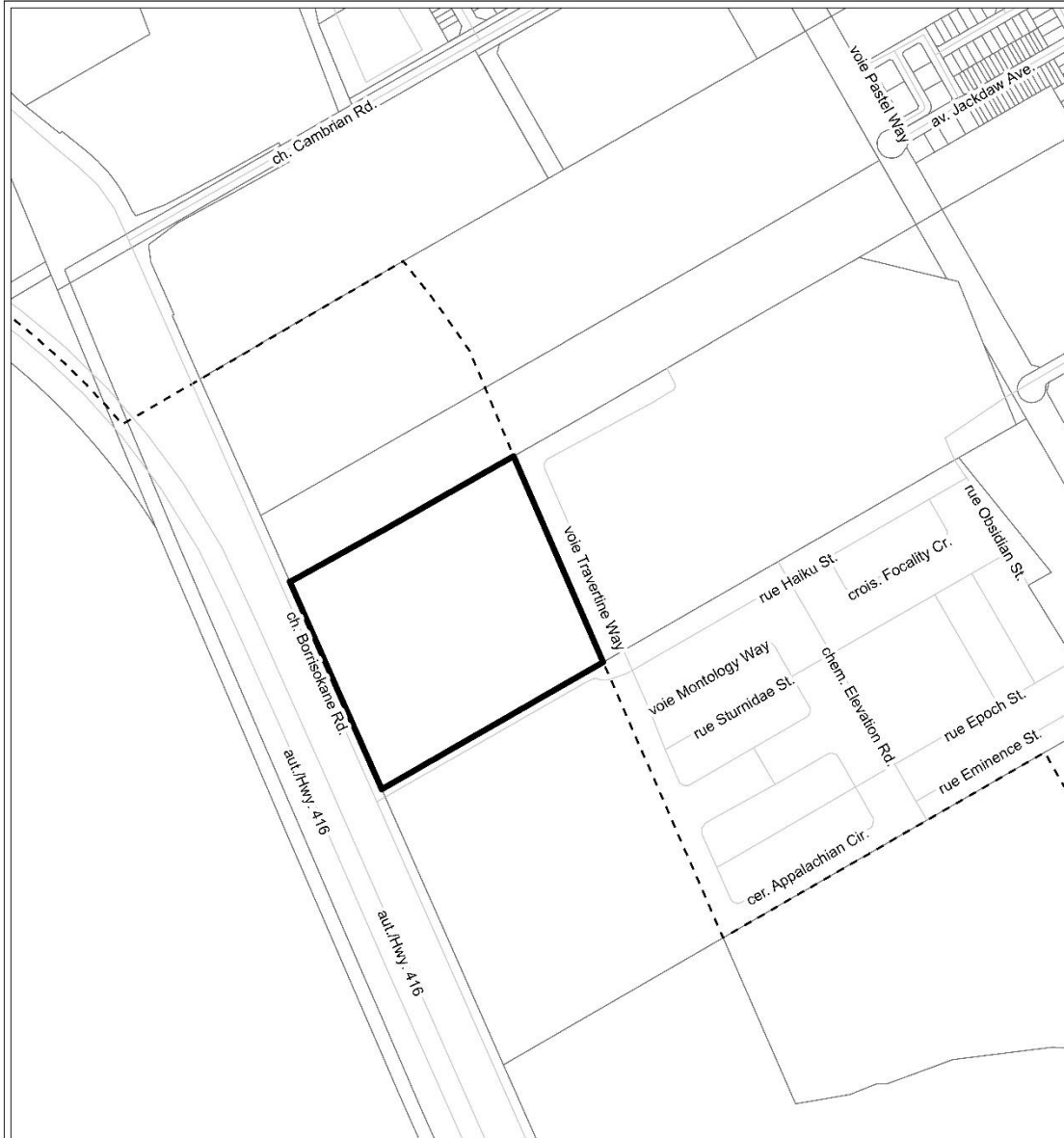
Renseignements et commentaires

Pour de plus amples renseignements ou pour faire des commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec :



Mélanie Gervais, urbaniste responsable des demandes d'aménagement
Services 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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE LIFTING OF HOLDING / ZONES D'AMENAGEMENT DIFFÉRE ET OUVERTURE DE CES ZONES SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-07-20-0016		20-0924-L	
D07-12-20-0133			
I:\CO\2020\Zoning\Borrisokane_3713_V4			
<small>©Parcel data is owned by Teramet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teramet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2020 / 10 / 19			

Part of/partie de 3713 ch. Borrisokane Rd.

OP Urban Boundary / limite urbain PO