

Zoning By-law Amendment & Site Plan Control, Manager Approval Proposal Summary

Owner: Trustees of Ahlul-Bayt Center Ottawa

File N°: D02-02-16-0014 & D07-12-16-0025

Applicant: Novatech Engineering Consultants Ltd.

Date Submitted: February 24, 2016

Applicant Address: Suite 200, 240 Michael
Cowpland Drive, Ottawa, ON K2M 1P6

Development Review Planner: Melissa Jort-
Conway

Applicant E-mail: n.maher@novatech-eng.com

Ward: 10 – Gloucester-Southgate

Applicant Phone Number: 613-254-9643 x. 284

Ward Councillor: Diane Deans

Site Location

3095 Albion Road North

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a combined Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application for a proposed mosque, school and community centre to be developed on the subject site. The site is a long narrow parcel of land with an area of approximately 1.55 hectares.

The subject site is vacant and is generally flat, sloping downward to the south and west. In 2010, the site was created through a severance with the lands to the north which contains a light industrial enterprise known as Twin Equipment. Some site drainage and a main access driveway are shared between the two sites.

A rail yard is situated approximately 150 metres south of the site. OC Transpo has a maintenance facility which abuts the rear portion of the site to the southeast. Land to the west of the site is vacant is owned by the City of Ottawa with long range plans to be developed as a sports facility with multiple playing fields. A number of other businesses operate out of the property to the north (Twin Equipment) including the Ontario Ministry of Transportation, Goodfellow Wood Specialists, Industrial Concrete Pumping, Raymond Roofing, Clintar Landscape Management Services, and Temkor Manufacturing.

Uses further north of the site include a hydro corridor, a local commercial plaza as well as residential dwellings comprising townhomes and high rise apartment buildings.

Proposal Details

The Ahlul-Bayt Centre of Ottawa (ABCO) is a Lebanese Muslim Canadian registered charitable organization established in 1993. The proposed ABCO complex includes a two-storey building (plus basement) with a total

gross floor area of 6,860 square metres. The building will contain a mosque, an elementary school (Kindergarten to Grade 8) and a community centre. Various recreational amenities are proposed within the building, including a gymnasium and indoor swimming pool. A place of assembly (banquet hall with kitchen facilities) for special events is to be located in the basement.

The proposed building is to be positioned towards the west end of the site, adjacent to the street and existing shared driveway into the property. The proposed parking area, comprising 285 parking spaces, is to be located to the rear of the building and screened from Albion Road North. All loading and garbage storage is located on the south side of the building and accessed from a dedicated aisle within the parking lot.

Prayer services will be offered five times per day. Peak attendance for weekly prayers is expected to occur on Friday afternoons at approximately 1:00 p.m.

The site is currently zoned IL – Light Industrial at the front (west) portion of the site and IH – Heavy Industrial for the east section of the site. The proposed zoning by-law amendment would rezone the property to permit place of worship, school and community centre uses.

The site is designated Employment Area within the Official Plan. It is expected that the proposed facility will provide 20 full time and 43 part time jobs.

Related Planning Applications

D07-12-16-0025 – Site Plan Control

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is June 14, 2016.

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 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.

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. D02-02-16-0014 OR D07-12-16-0025 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
3. Should you have questions, please contact me. My contact information is below.



Melissa Jort-Conway, Development Review Planner

Planning and Growth Management

City of Ottawa

110 Laurier Avenue West, 4th Floor

Ottawa, ON K1P 1J1 Tel.: 613-580-2424, ext. 16187 / Fax: 613-560-6006 / E-mail: melissa.jort-conway@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation, approbation du gestionnaire – Sommaire de la proposition

Propriétaire : Fiduciaires du Ahlul-Bayt Center
Ottawa

N^{os} de dossier : D02-02-16-0014 et D07-12-16-0025

Requérant : Novatech Engineering Consultants Ltd.

Date de soumission : 24 février 2016

Adresse du requérant : 240, promenade
Michael-Cowpland, pièce 200, Ottawa (Ontario)
K2M 1P6

Urbaniste responsable des demandes
d'aménagement : Melissa Jort-Conway

Courriel du requérant : n.maher@novatech-eng.com

Quartier : 10 – Gloucester-Southgate

N^o de tél. du requérant : 613-254-9643, poste 284

Conseillère du quartier : Diane Deans

Emplacement

3095, chemin Albion Nord

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes combinées de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de l'aménagement sur l'emplacement d'une mosquée, d'une école et d'un centre communautaire. L'emplacement visé est une parcelle étroite d'environ 1,55 hectare.

L'emplacement est vacant et généralement plat quoiqu'il descende en pente vers le sud et l'ouest. La parcelle a été créée en 2010, lorsqu'elle a été disjointe de terrains situés au nord occupés par une entreprise d'industrie légère appelée Twin Equipment. Certains aspects du drainage et la principale entrée de cour sont partagés par les deux emplacements.

Une cour de triage est située à 150 mètres environ au sud. Un atelier d'entretien d'OC Transpo est contigu à la partie arrière de l'emplacement au sud-est. À l'ouest, le terrain vacant est la propriété de la Ville d'Ottawa qui entend à long terme y aménager un terrain de sports avec plusieurs surfaces de jeu. Plusieurs entreprises occupent le bien-fonds au nord (Twin Equipment), notamment le ministère des Transports de l'Ontario, Goodfellow Wood Specialists, Industrial Concrete Pumping, Raymond Roofing, Clintar Landscape Management Services et Temkor Manufacturing.

Plus loin au nord de l'emplacement visé sont situés un couloir de transport d'électricité, un centre commercial de quartier et des utilisations résidentielles, soit des maisons en rangée et des tours d'habitation.

Détails de la proposition

Le Ahlul-Bayt Center Ottawa (ABCO) est un organisme canadien de bienfaisance islamique libanais fondé en 1993. Le complexe proposé comprend un bâtiment de deux étages (avec sous-sol) d'une surface de plancher hors œuvre brute de 6 860 mètres carrés. Le bâtiment abritera une mosquée, une école élémentaire (de la maternelle à la huitième année) et un centre communautaire. Diverses installations récréatives sont prévues notamment un gymnase et une piscine intérieure. Un lieu de rassemblement (salle de banquet et cuisine) en vue de l'organisation d'événements spéciaux sera aménagé au sous-sol.

Le bâtiment proposé sera situé du côté ouest de l'emplacement, près de la rue et de l'entrée de cour partagée donnant accès à l'emplacement. Un parc de stationnement de 285 places est prévu à l'arrière du bâtiment; il sera caché de la vue depuis le chemin Albion Nord. L'aire de chargement et d'entreposage des déchets sera située du côté sud du bâtiment et accessible par une allée de circulation dans le parc de stationnement.

Cinq heures de prière sont prévues chaque jour. Les séances de prières hebdomadaires les plus fréquentées auront lieu vers 13 h le vendredi après-midi.

L'emplacement est actuellement désigné Zone IL – Zone d'industrie légère pour ce qui est de la partie avant (ouest) et Zone IH – Zone d'industrie lourde pour ce qui est de la partie est. La modification au Règlement de zonage proposée changerait la désignation de l'emplacement afin d'y permettre un lieu de culte, une école et un centre communautaire.

L'emplacement est désigné Centre d'emploi dans le Plan officiel. L'aménagement proposé est prévu créer 20 emplois à plein temps et 43 emplois à temps partiel.

Demandses d'aménagement connexes

D07-12-16-0025 – Réglementation du plan d'implantation

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera étudiée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 14 juin 2016.

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 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 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 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.

Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et fournir vos commentaires, soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le numéro de dossier D02-02-16-0014 OU D07-12-16-0025 dans la ligne d'objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
3. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

Melissa Jort-Conway, urbaniste responsable des demandes d'aménagement

Urbanisme et Gestion de la croissance

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

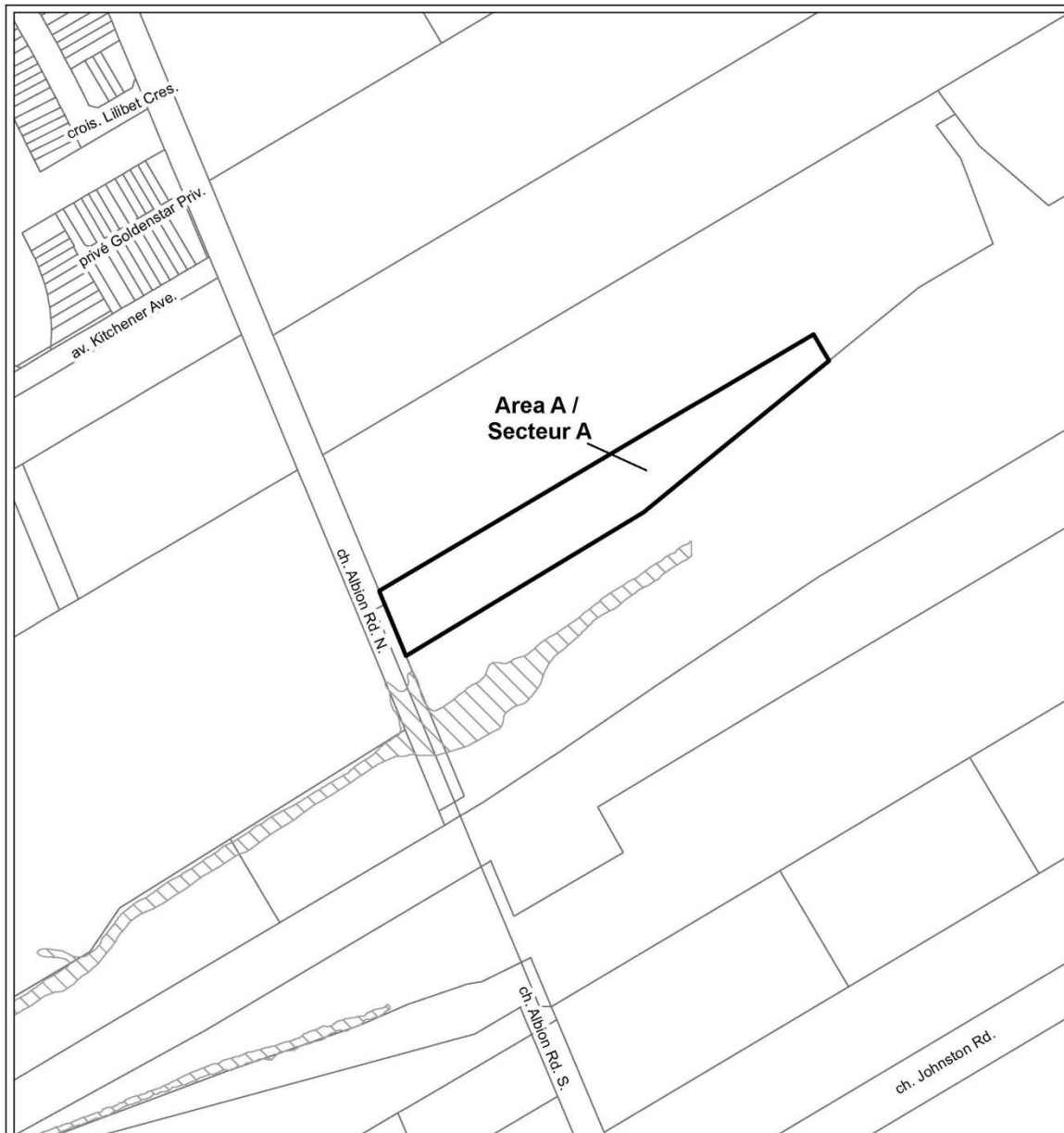
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Téléphone : 613-580-2424, poste 16187

Télécopieur : 613-560-6006

melissa.jort-conway@ottawa.ca

Location Map / Plan de localisation



PLANNING AND GROWTH URBANISME MANAGEMENT ET GESTION DE LA CROISSANCE		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
D07-12-16-0025 D02-02-16-0014	16-0298-Y	3095, chemin Albion Road nord/North
I:\CO\2016\Zoning\Albion3095		
<small>©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</small>		
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>		
REVISION / RÉVISION - 2016 / 03 / 04		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)

Street-level View / Vue à partir de la rue

