

Site Plan Control & Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Claridge Homes (Strandherd) Inc.

File N°: D07-12-18-0196 & D02-02-18-0111

Applicant: Vincent Denomme

Date Submitted: December 20, 2018

Applicant Address: 210 Gladstone Avenue

Comments due date: February 20, 2019

Applicant E-mail:
vincent.denomme@claridgehomes.com

Development Review Planner: Max Walker

Applicant Phone Number: 613-233-6030

Ward: 3 - Barrhaven

Ward Councillor: Jan Harder

Site Location

164 Maravista Drive and 24 Chesapeake Crescent

Applicant's Proposal

The proposed retirement home is a 6 storeys building consisting of 143 rooming units. Communal uses including a convenience store, hair salon, dining room, and craft room would be located on the main floor. Parking for the development includes 9 exterior surface parking spaces and 42 underground parking spaces with 36 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject site is located at the southeast corner of the Strandherd Drive and Maravista Drive intersection. The site is currently vacant. A low-rise residential neighbourhood surrounds the site to the north, east, and south. CrossKeys Place, a retail plaza that includes several small to medium scale businesses, restaurants, and offices as well as a Costco Wholesale store, is located on beyond the site, west of Strandherd Drive.

The application has been submitted to accommodate the development of a proposed retirement home and residential care facility. The proposed 6 storey building would contain 143 rooming units including a variety of assisted and independent living configurations with 9 exterior surface parking spaces and 42 underground parking spaces.

A Minor Zoning By-law Amendment is required from the R5A zone. In order to accommodate the proposed development the following amendments are required:

- Permit parking in the provided corner side yard for the proposed parking spaces identified as 3 to 9 on the site plan;
- A reduction in the number of required loading spaces from 2 to 1; and
- An increased building height of 19.7 metres whereas the Zoning By-law permits a height of 18 metres.

All of the building facades will have similar architectural details. The building facades will consist of brick, white stone and glazing. It is also proposed to use bump outs and recesses, which provides articulation that achieves a break in the visual appearance of mass while adding interest to the facades.

Vehicular access to the site is provided via an inbound one-way access from Maravista Drive. Egress from the site is provided via an outbound one-way access to Cobble Hill Drive. A two-way access to a loading area on the rear side of building is provided via Chesapeake Crescent.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is April 24, 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.

Request to Post This Summary

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed plan of subdivision, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

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. D07-12-18-0196 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.

Max Walker, 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. 23947
Fax: 613-580-2576
max.walker@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de réglementation du plan d'implantation et de modification mineure au Règlement de zonage

Propriétaire : Claridge Homes (Strandherd) Inc.

N^{os} de dossier : D07-12-18-0196 et D02-02-18-0111

Requérant : Vincent Denomme

Date de soumission : 12 décembre 2018

Adresse du requérant : 210, avenue Gladstone

Date limite des commentaires : 20 février 2019

Courriel du requérant :
vincent.denomme@claridgehomes.com

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Max Walker

N^o de tél. du requérant : 613-233-6030

Quartier : 3 - Barrhaven

Conseillère du quartier : Jan Harder

Emplacement

164, promenade Maravista et 24, croissant Chesapeake

Proposition du requérant

La maison de retraite proposée est un immeuble de 6 étages comprenant 143 logements. Au rez-de-chaussée, les utilisations communes comprennent un dépanneur, un salon de coiffure, une salle à manger et une salle d'artisanat. Le stationnement pour l'aménagement comprend 9 places de stationnement à l'extérieur en surface et 42 places de stationnement souterraines ainsi que 36 places de stationnement pour vélos.

Détails de la proposition

Le bien-fonds en question est situé à l'angle sud-est de l'intersection des promenades Strandherd et Maravista. Il est actuellement vacant. Un quartier résidentiel à profil bas l'entoure au nord, à l'est et au sud. CrossKeys Place, un centre commercial qui comprend plusieurs petites et moyennes entreprises, des restaurants et des bureaux ainsi qu'un magasin Costco Wholesale, est situé au-delà de l'emplacement visé, à l'ouest de la promenade Strandherd.

La demande a été soumise pour permettre l'aménagement d'une résidence pour personnes âgées et d'un établissement de soins pour bénéficiaires internes. L'immeuble proposé de six étages comprendrait 143 unités de logement, y compris une variété de configurations d'aide à la vie autonome. Neuf places de stationnement extérieures en surface et 42 places de stationnement souterraines sont prévues.

Une modification mineure est requise relative aux dispositions de la Zone R5A du Règlement de zonage afin que l'aménagement proposé puisse aller de l'avant :

- Permettre le stationnement dans la cour latérale d'angle pour ce qui est des places 3 à 9 proposées telles qu'indiquées sur le plan d'emplacement;

- Permettre la réduction du nombre de places de chargement requises de 2 à 1 et
- Permettre une hauteur de bâtiment de 19,7 mètres alors que le règlement permet une hauteur de 18 mètres.

Toutes les façades du bâtiment auront des détails architecturaux similaires. Les matériaux utilisés seront la brique, la pierre blanche et le verre. Il est également proposé d'utiliser des bosses et des niches, qui offrent une articulation qui permet de rompre l'aspect visuel de la masse tout en ajoutant de l'intérêt aux façades.

L'accès motorisé à l'emplacement est assuré par une voie unique à partir de la promenade Maravista. La sortie est assurée par une voie unique en direction de la promenade Cobble Hill. Un accès bidirectionnel à une aire de chargement à l'arrière du bâtiment est prévu depuis le croissant Chesapeake.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

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 d'urbanisme de la Ville, est fixée le 24 avril 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 la demande ne soit approuvée, 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 la demande ne soit approuvée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi 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

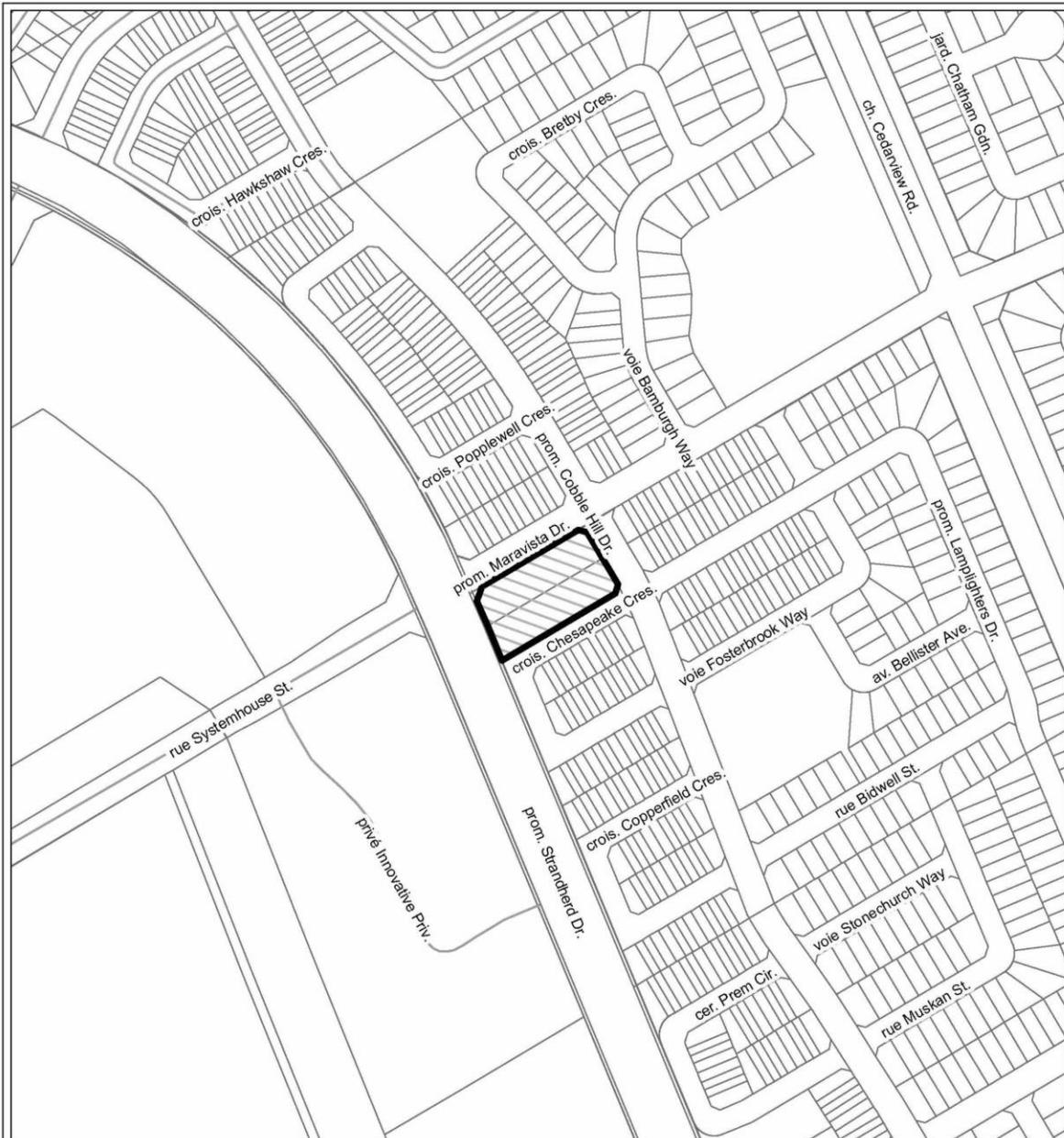
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de modification du Règlement de zonage et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

Restez informé et participez

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 le n^{os} de dossier D07-12-18-0196 et D02-02-18-0111 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans 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 au 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.

Max Walker, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale 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 23947
Télécopieur : 613-580-2576
max.walker@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT LANDS AFFECTED</p> <p> 164 prom. Maravista Dr. 24 crois. Chesapeake Cres.</p>
D07-12-18-0196	18-2074-B	
D02-12-18-0111		
I:\CO\2018\Site Maravista_164		
<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 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.</small>		
REVISION / RÉVISION - 2018 / 12 /24		 <small>NOT TO SCALE</small>

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

