Zoning By-law Amendment And Site Plan Control Application Proposal Summary

Owner: Huntington Properties (c/o: Alan Whitten)

Applicant: Fotenn Consultants (c/o Emilie Coyle)

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa

Applicant E-mail: coyle@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709 Ext. 225

File N^{o}: D07-12-19-0005 (Site Plan Application) & D02-02-19-0006 (Zoning By-law Amendment)

Date Submitted: February 11, 2019

Comments due date: March 14, 2019

Development Review Planner: Stream Shen

Ward: Ward 6 – Stittsville

Ward Councillor: Glen Gower

Site Location

1531 Stittsville Main.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a concurrent Zoning By-Law Amendment and Site Plan Control application to permit the development of a four story mixed-used building fronting Stittsville Main Street and seven townhouse units at the back of the site.

Proposal Details

Location

The site is located on the southeast corner of Stittsville Main Street and Orville Street. The property is approximately 0.35 hectares in size and is currently occupied by four commercial buildings. The site is surrounded by a variety of commercial uses along Stittsville Main Street and the existing residential condominium development known as "Orville Station" to the east.

Site Plan Control Application

The applicant is proposing a four storey mixed-use building fronting Stittsville Main Street and seven townhome units at the back of the site. The townhomes are located between the new mixed-use building and the existing Orville Station development to the east. The mixed-use building includes 44 dwellings units and 375 square metres of commercial spaces on the ground floor. The proposed townhomes have an east-west orientation and fronts onto a private road (Midnight Private) behind the mixed-use building. A total of 62 vehicle parking spaces are provided for the mixed-use building with 6 on-street parking spaces, 25 outdoor spaces

located behind the building and 31 underground parking spaces accessed off of the private street. Each townhome units is equipped with a garage also accessed from the private street.

Zoning By-law Amendment Application

The subject lands are currently zoned Traditonal Mainstreet, Subzoned 9, Exception 1736 with a maximum permitted height of 15 metres (TM9[1736] H(15)) and Residential Fourth Density Zone, Subzone Z, Exception 1210 (R4Z[1210]). The mixed-use building will roughly occupy the portion of the lot associated with the traditional mainstreet zoning with the townhome units located on the residential fourth density zoning.

The Traditional Mainstreet zone accommodate a broad range of uses in areas designated Tradiional Mainstreet in the the City's Official Plan. The zone fosters and promotes compact, mixed-use, pedestrian-oriented development and impose development standards that will ensure street continuity, scale and character is maintained. The residential fourth density zoning allow a wide mixed of residential building forms ranging from detached to low rise apartment dwellings.

The proposed zoning amendment seeks to:

- Rezone the Residential Fourth Density Zone to a Traditional Mainstreet Zone, Subzone 9, Exception XXXX, limited to the uses that is currently permitted in the residential zone.
- Modifies the performance standards associated with the Traditional Mainstreet Zone, Subzone 9, Exception 1736 to include:
    - An increase to the corner side yardsetback (Orville Street) from the maximum permitted setback of 3 metres to 4.48 metres.
    - A reduction in the minimum rear yard setback from 10 metres to 0 metres.
    - A reduction in the minimum distance a garbage enclosure must be located from an interior property line from 3.0 metres to 1.8 metres.

Related Planning Applications

Application No. D07-12-07-0281 - Previously Approved Site Plan Application
Application No. D02-02-10-0004 – Previously Approved Zoning By-law Amendment Application

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date the application will be considered by the City's Planning Committee, is May 23, 2019. A decision to the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

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. D07-12-19-0005 (Site Plan Application) & D02-02-19-0006 (Zoning By-law Amendment) 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.

Stream Shen, 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. 24488
Fax: 613-560-6006
stream.shen@ottawa.ca

Sommaire des propositions de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Huntington Properties (a/s de Alan Whitten)

Requérant : Fotenn Consultants (a/s d'Emilie Coyle)

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa

Courriel du requérant : coyle@fotenn.com

N^{o} de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 225

N^{os} de dossier : D07-12-19-0005 (réglementation du plan d'implantation) et D02-02-19-0006 (modification au Règlement de zonage)

Date de soumission : 11 février 2019

Date limite des commentaires : 14 mars 2019

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Stream Shen

Quartier : 6 – Stittsville

Conseiller du quartier : Glen Gower

Emplacement

1531, rue Stittsville Main

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande concomitante de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour permettre l'aménagement d'un bâtiment polyvalent de quatre étages donnant sur la rue Stittsville Main et sept maisons en rangée à l'arrière de l'emplacement.

Détails de la proposition

Emplacement

L'emplacement visé est situé à l'angle sud-est des rues Stittsville Main et Orville. La propriété a une superficie d'environ 0,35 hectare et est actuellement occupée par quatre immeubles commerciaux. L'emplacement est entouré d'une diversité d'utilisations commerciales le long de la rue Stittsville Main et de l'ensemble résidentiel en copropriété existant connu sous le nom de « Orville Station » vers l'est.

Demande de réglementation du plan d'implantation

Le requérant propose la construction d'un immeuble polyvalent de quatre étages donnant sur la rue Stittsville Main et de sept maisons en rangée à l'arrière de l'emplacement. Les maisons en rangée sont situées entre le nouvel immeuble à utilisations polyvalentes et l'aménagement actuel d'Orville Station, à l'est. L'immeuble polyvalent comprend 44 logements et 375 mètres carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Les maisons en rangée proposées ont une orientation est-ouest et donnent sur un chemin privé (rue privée Midnight) derrière le bâtiment polyvalent. Au total, 62 places de stationnement pour véhicules sont prévues

pour l'immeuble polyvalent, soit 6 places de stationnement sur rue, 25 places extérieures situées à l'arrière de l'immeuble et 31 places de stationnement souterraines accessibles par la rue privée. Chaque maison en rangée est pourvue d'un garage auquel on accède également par la rue privée.

Demande de modification au Règlement de zonage

Le terrain en question est actuellement désigné Zone de rue principale traditionnelle, Sous-zone 9, Exception 1736 avec une hauteur maximale permise de 15 mètres (TM9[1736] H(15)) et Zone résidentielle de densité 4, Sous-zone Z, Exception 1210 (R4Z[1210]). Le bâtiment polyvalent occupera à peu près la partie du terrain associée au zonage TM9[1736] et les maisons en rangée seront situées dans le zonage R4Z[1210].

La zone de rue principale traditionnelle permet une vaste gamme d'utilisations dans les secteurs désignésR principale traditionnelle dans le Plan officiel de la Ville. La zone favorise et encourage un développement compact, polyvalent et axé sur les piétons et impose des normes d'aménagement qui assureront la continuité, l'échelle et le caractère de la rue. Le zonage résidentiel de densité 4 permet un large éventail de formes de bâtiment résidentiel allant des maisons individuelles isolées aux immeubles d'appartements de faible hauteur.

La modification de zonage proposée vise à :

- Transformer la Zone résidentielle de densité 4 en une Zone de rue principale traditionnelle, Sous-zone 9, Exception XXXX, limitée aux utilisations qui sont actuellement autorisées dans la zone résidentielle.
- Modifier les normes fonctionnelles associées à une Zone de rue principale traditionnelle, Sous-zone 9, Exception 1736 pour y inclure :
  - Une augmentation du retrait maximal permis de cour latérale d'angle (rue Orville) de 3 mètres à 4,48 mètres.
  - Une réduction du retrait minimal de cour arrière de 10 mètres à 0 mètre.
  - Une réduction de la distance minimale requise entre un enclos à déchets et la limite intérieure d'une propriété de 3,0 mètres à 1,8 mètre.

Demandes d'aménagement connexes

Dossier nº D07-12-07-0281 – demande de réglementation du plan d'implantation antérieure approuvée

Dossier nº D02-02-10-0004 – demande de modification au Règlement de zonage antérieure approuvée

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'urbanisme de la Ville, est fixée au 23 mai 2019. La décision relative à la demande de réglementation du plan d'implantation suivra l'approbation par le Comité de l'urbanisme et le Conseil de la demande de modification au Règlement de zonage.

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 les propositions ne soient approuvées, 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 les propositions ne soient approuvées, 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 ce dernier, 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 plan de lotissement 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.

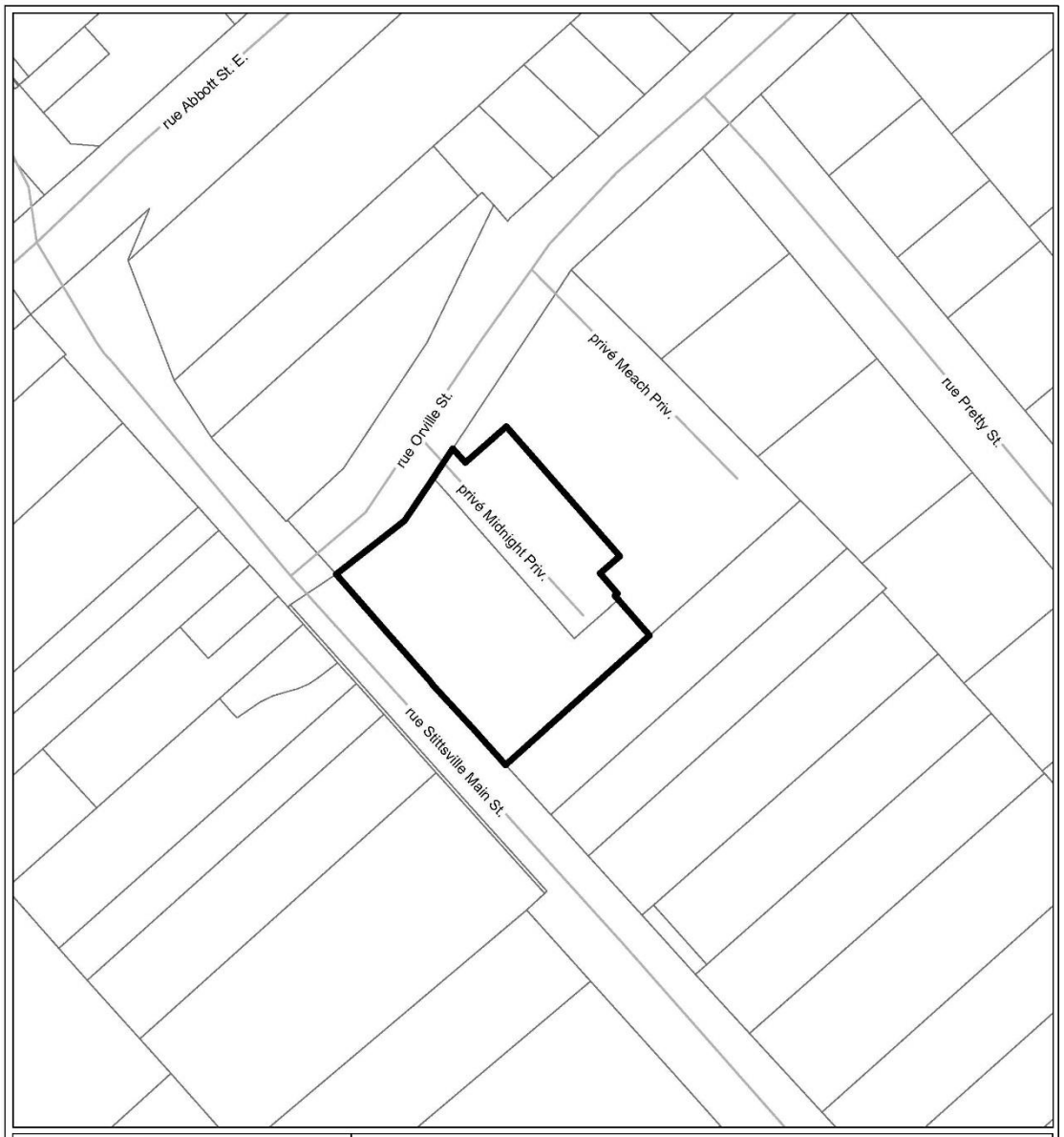
Restez informé et participez

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 numéros de dossier D07-12-19-0005 et D02-02-19-0006 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 plan de lotissement, 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.

Kathy Rygus, 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, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 28318
Télécopieur : 613-560-6006
kathy.rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-19-0006
D07-12-19-0005

19-0104-X

I:\CO\2019\Zoning\Sittsville_Main_1531

©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 Entreprises 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 / 01 / 25

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

1531 rue Stittsville Main Street

NOT TO SCALE

Street-level View/ Vue au niveau de la rue