

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 10877590 Canada Inc.

File N°: D02-02-19-0063 (Zoning) & D07-12-19-0089 (Site Plan)

Applicant: Jamie Posen, Fotenn

Date Submitted: May 27, 2019

Applicant Address: 223 McLeod Street

Comments due date: September 9, 2019

Applicant E-mail: posen@fotenn.com

Development Review Planner: Stream Shen

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: 6 - Stittsville

Ward Councillor: Glen Gower

Site Location

5924 and 5938 Hazeldean Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a concurrent Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the construction of a planned unit development with 76 stacked townhouses and 10 back-to-back townhomes.

Proposal Details

The subject properties are located at the southwest corner of Hazeldean Road and Victor Street within the City's Stittsville community. Most of the subject site is currently vacant and along the western portion, occupied by a vacant one-storey gas station. The surrounding area is primarily comprised of existing low-rise residential uses (Amberwood Village) and commercial uses along Hazeldean Road.

Zoning

The subject lands are currently split-zoned, with zoning lines corresponding to the former component properties. The eastern property, 5924 Hazeldean Road, is zoned Residential Fourth Density Subzone Z Exception 1208 (R4Z [1208]). The western property, 5938 Hazeldean Road, is zoned General Mixed Use Subzone 14, Maximum Building Height 11 metres (GM14 H(11)). The site is designated General Urban Area under the City's Official Plan. The applicant is proposing to rezone the entire property to be one uniform Residential Fourth Density zone with an amended site-specific zoning Exception. The existing zoning on 5924 Hazeldean was for a mixed-use development proposed back in 2007, which is no longer being pursued.

This amended Exception seeks to reduce the rear yard setback (westerly lot line) from 7.5 metres to 3.0 metres and to reduce the resident parking for stacked townhouses to 1.0 space per dwelling unit or 76 parking spaces, whereas the By-law states that the required number of resident parking spaces is 1.2 parking spaces per dwelling unit, which in this case is 91 parking spaces. The applicant intends to provide the full amount of

resident parking for the back-to-back townhouses required by the By-law, as well as meeting the required number of visitor parking spaces.

Site Plan Control

The applicant is proposing the development of a Planned Unit Development (PUD) with a total of 86 units consisting of 76 stacked townhouses and 10 back-to-back townhouses. The new stacked townhouses are proposed to be located along the north, west and south edges of the site with frontage onto Hazeldean Road. Two blocks of stacked townhouses are proposed near the centre of the development. The stacked dwellings will contain four-, eight-, or 12-unit building formats with individual entrances for each. The back-to-back townhouses are proposed to be located in the southeast portion of the site with frontage along Victor Street.

Vehicular access will be provided via one access off of Victor Street. A total of 115 vehicle parking spaces will be provided by a surface parking lot in the interior of the site and private garages. A landscape buffer will be provided along Hazeldean Road and along Victor Street. A new fence will be installed along the property boundary where it borders existing residential uses. In total, 31 new trees are proposed within this development.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, for the Zoning By-law Amendment application, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is November 14, 2019.

The “On Time Decision Date”, for the Site Plan Control application, the target date upon which a decision is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is December 12, 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.

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. D02-02-19-0063/D07-12-19-0089 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: 613-580-2576
Stream.Shen@ottawa.ca

*Please provide comments by **September 9, 2019**.

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

Propriétaire : 10877590 Canada Inc.

Requérant : Jamie Posen, Fotenn

Adresse du requérant : 223, rue McLeod

Courriel du requérant : posen@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

N^{os} de dossier : D02-02-19-0063 (zonage) et D07-12-19-0089 (plan d'implantation)

Date de soumission : 27 mai 2019

Date limite des commentaires : 9 septembre 2019

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Kathy Rygus

Quartier : 6 - Stittsville

Conseiller du quartier : Glen Gower

Emplacement

5924 et 5938, chemin Hazeldean.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande conjointe de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour permettre la construction d'un complexe immobilier comprenant 76 habitations en rangée superposées et 10 habitations en rangée dos-à-dos.

Détails de la proposition

Les propriétés en question sont situées à l'angle sud-ouest du chemin Hazeldean et de la rue Victor, au sein de la collectivité de Stittsville. La plus grande partie de l'emplacement en question est actuellement vacante et le long de la partie ouest, se trouve un bâtiment de plain-pied vacant station-essence. Le secteur environnant comprend principalement des utilisations résidentielles de faible hauteur (village d'Amberwood) et commerciales existantes le long du chemin Hazeldean.

Zonage

Les terrains en question sont actuellement divisés en deux zones, avec des limites de zonage correspondant aux anciennes propriétés constituantes. La propriété à l'est, le 5924, chemin Hazeldean, est désignée Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z, exception 1208 (R4Z[1208]). La propriété à l'ouest, le 5938, chemin Hazeldean, est désignée Zone polyvalente générale, sous-zone 14, hauteur maximale du bâtiment : 11 mètres (GM14 H(11)). L'emplacement est désigné Secteur urbain général dans le Plan officiel de la Ville. Le requérant propose de rezoner l'ensemble de la propriété pour en faire une seule Zone résidentielle de densité 4 assortie d'une exception propre à l'emplacement modifiée. Le zonage actuel du 5924, chemin Hazeldean avait été établi en prévision d'un projet d'aménagement polyvalent proposé en 2007, projet qui a été abandonné.

L'exception modifiée vise à réduire le retrait de la cour arrière (limite ouest du terrain) de 7,5 mètres à 3,0 mètres et à réduire le stationnement des occupants des habitations en rangée superposées à 1,0 place par logement ou 76 places, alors que le règlement prévoit que le nombre de places de stationnement requises est de 1,2 par logement, soit 91 places de stationnement dans le cas du bâtiment en cause. Le requérant a l'intention de fournir le nombre total de places de stationnement requises par le Règlement pour les occupants des habitations en rangée dos-à-dos, ainsi que le nombre requis de places de stationnement pour visiteurs.

Réglementation du plan d'implantation

Le requérant propose un complexe immobilier comprenant 86 unités, soit 76 habitations en rangée superposées et 10 habitations en rangée dos-à-dos. Il est proposé que les nouvelles habitations en rangée superposées soient situées le long des limites nord, ouest et sud du site, avec façade sur le chemin Hazeldean. Deux îlots d'habitations en rangée superposées sont proposés près du centre du complexe. Les logements superposés seront répartis dans des bâtiments de quatre, huit ou 12 unités, avec des entrées individuelles pour chacun d'eux. Il est proposé que les habitations en rangée dos-à-dos soient situées dans la partie sud-est de l'emplacement avec façade le long de la rue Victor.

L'accès des véhicules se fera par une seule voie d'accès à partir de la rue Victor. Au total, 115 places de stationnement seront fournies dans un parc de stationnement en surface à l'intérieur de l'emplacement et dans des garages privés. Une bande tampon paysagère sera aménagée le long du chemin Hazeldean et de la rue Victor. Une nouvelle clôture sera installée le long de la limite de la propriété où elle longe les utilisations résidentielles existantes. Au total, 31 nouveaux arbres sont proposés dans le cadre de ce projet.

Demands 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 de modification au Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 14 novembre 2019.

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de réglementation du plan d'implantation fera l'objet d'une décision, en vertu d'une délégation de pouvoirs, par la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique est fixée au 12 décembre 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 les propositions ne soient adoptées, 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 adoptées, 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.

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 n^{os} de dossier D02-02-19-0063/D07-12-19-0089 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 du 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.

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, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

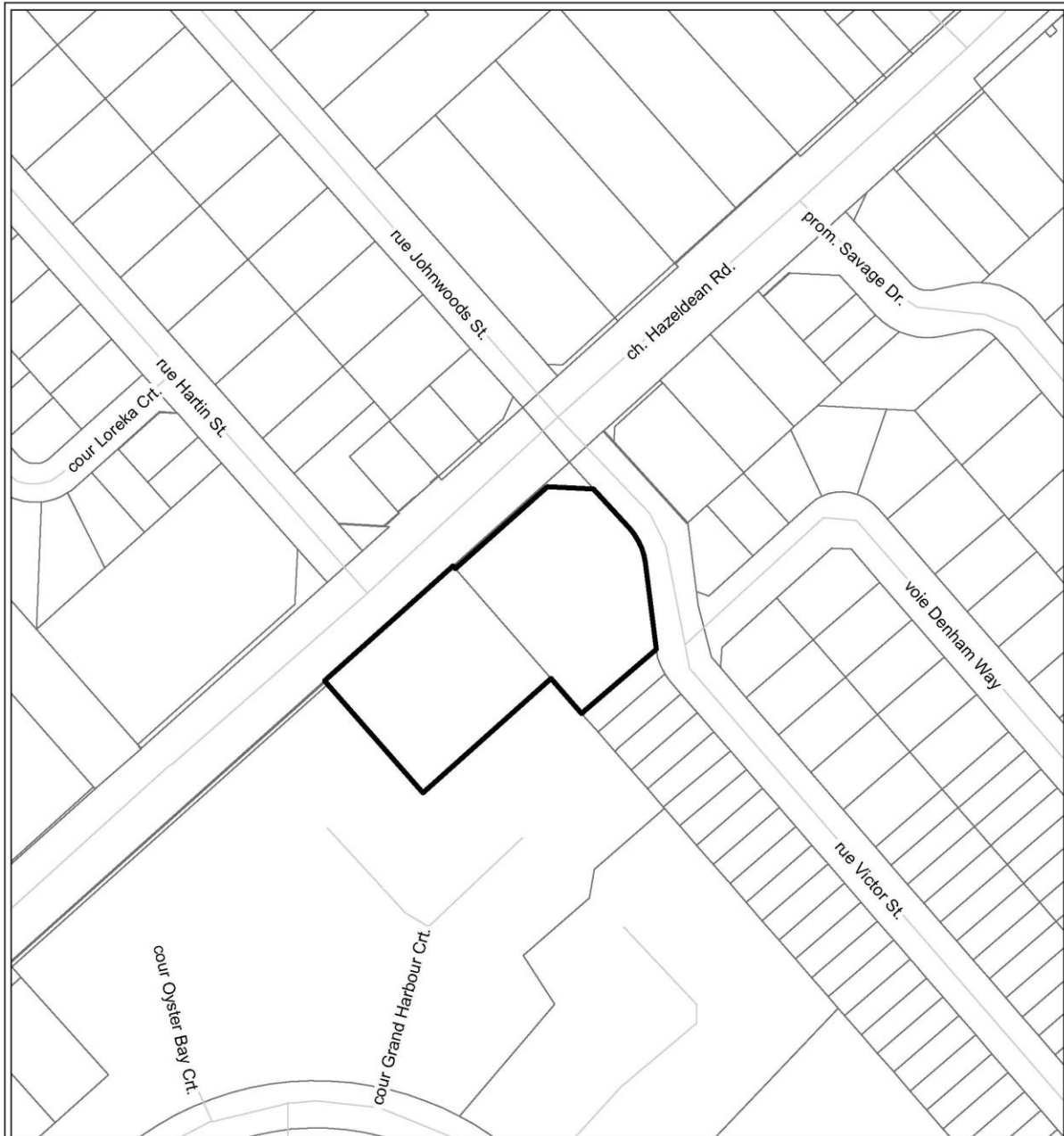
Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-580-2576

Kathy.Rygus@ottawa.ca

*Veuillez fournir vos commentaires d'ici le **9 septembre 2019**.

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-19-0089	19-0785-Y		5924, 5938 chemin Hazeldean road
D02-02-19-0063			
I:\CO\2019\Zoning\Hazeldean5924			
<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 - 2019 / 07 / 16		 <small>NOT TO SCALE</small>	