

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 11021028 Canada Inc. & 11073656
Canada Inc.

File N°: D02-02-19-0137 (Zoning) & D07-12-19-
0187 (Site Plan)

Applicant: Fotenn Consultants Inc. Attn: Nico
Church

Comments due date: January 20, 2020

Applicant Address: 223 McLeod Street

Development Review Planner: Kathy Rygus

Applicant E-mail: church@fotenn.com

Ward: 4 – Kanata North

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Jenna Suds

Site Location

1131 and 1151 Teron Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received concurrent Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Approval applications to allow for the construction of a three-storey, 30-unit apartment building and a nine-storey, mixed-use building with 109 apartment units and ground floor commercial units.

Site Details

The site is located at the southwest corner of Teron Road and March Road. The property is approximately 1.87 hectares in size and made up of two lots: 1131 Teron Road is a rectangular parcel of land on the east side of Teron Road and 1151 Teron Road is a large triangular parcel of land immediately to the north and is wedged between Teron Road and March Road. The smaller rectangular parcel is currently occupied by vacant detached dwelling and the larger parcel is vacant. There are two hydro-electric overhead lines along the edge of the larger parcel running parallel to March Road that are protected through easements.

Surrounding land uses include a townhouse development to the south and west, and commercial office and light industrial uses to the north and east. Teron Road is a Major Collector road, while March Road is a Major Arterial road identified for a future bus rapid transit (BRT) route. A BRT transit station is proposed at the March Road/Teron Road intersection.

Previous Development Application

The properties were subject to a previous zoning bylaw amendment application in 2014 to rezone the site to Residential Fifth Density Zone, R5A[2144] S327, to permit a 3-storey apartment building on the 1131 Teron Road property and a stepped nine-storey building on the 1151 Teron Road property. The zoning included several site-specific provisions and a zoning schedule detailing staggered building heights and setbacks for the 9-storey building. The portion of the site affected by the Hydro easement was zoned Parks and Open Space, O1[2143].

Proposal Details

The applicant is proposing to develop the site with two buildings: a three-storey, 30-unit apartment building at 1131 Teron Road and a nine-storey mixed use building with 109 apartment units and ground floor commercial uses at 1151 Teron Road.

Phase 1 involves the demolition of the existing dwelling at 1131 Teron Road and construction of the 30-unit apartment building and a small parking lot with 6 visitor spaces. A temporary surface parking lot containing 36 spaces for residents would be located slightly to the north, on the property at 1151 Teron Road. Bicycle parking and a communal amenity space would be provided.

Phase 2 involves development of the parcel at 1151 Teron Road with the nine-storey, 109-unit apartment building with approximately 900 square metres of ground floor commercial uses. An underground parking garage would accommodate 46 parking spaces with a further 229 spaces provided in a surface parking lot within the Hydro easement. The temporary parking lot from Phase 1 would be removed and 36 of the new surface parking spaces would be reserved for the residents of the low-rise apartment building. A loading/delivery zone would be located at the westerly edge of the proposed building and would serve all the ground floor commercial units. A landscaped communal area would be provided near the intersection of Teron and March Roads.

Current Zoning

The subject lands are currently zoned Residential Fifth Density Zone, R5A[2144] S327 Parks and Open Space, O1[2143]. The R5A Zone permits apartment buildings and Exception 2144 establishes certain setbacks. The maximum building heights and minimum required setbacks are set out in Schedule 237 of the Zoning Bylaw. Maximum height permitted is 9 stories, with certain portions of the site having lower height limits to create a restrictive building envelope that was tailored to the 2014 concept plan. The O1[2143] zoning applied to the portion of the site within the Hydro easement, which was to be used as an amenity area. Exception 2143 states that the R5 and O1 portions of the lots are considered as one lot for zoning purposes.

Zoning By-law Amendment Application

The proposed zoning bylaw amendment requests the following:

- a) That the portion of the property at 1151 Teron Road zoned Residential Fifth Density Zone (R5A[2144]S237) be rezoned to General Mixed Use Zone (GM) to permit the ground floor commercial uses in addition to the residential uses. The restrictive building envelope specified by Schedule 327, which was based on the 2014 concept plan, would no longer apply. The revised proposal is a simplified design for a stepped 9-storey building with greater setbacks from the southerly and easterly property lines. The building would include stepping of building heights along the southerly property line with the building height being 3, 5, 7 and 9 storeys. The maximum height would remain at 9 stories and the 6-metre setback to Teron Road would be maintained. The proposal features increased setbacks and step-backs from the abutting townhouse development to the south. A revised zoning schedule specifying heights and setbacks would be implemented.

- b) That the portion of the property at 1151 Teron Road zoned Parks and Open Space Zone (O1[2143]) be rezoned to General Mixed-Use Zone (GM) to permit parking within the portion of the site affected by the Hydro easement.
- c) That the parking space rate for all commercial uses be 3.4 spaces/100 square metres. This rate applies to offices, retail stores, retail food stores and personal service businesses. This request would modify the higher rate of 10 spaces/100 square metres applicable to restaurants. The reduction is based on a large customer base within walking and cycling distance, as well as proximity to a future rapid transit station.
- d) That the loading space be permitted in a required corner side yard.
- e) That the minimum landscaped buffer width of 3 metres be reduced to 1.8 metres for a segment of the access road parallel to the southerly property line.

Site Plan Control Application

The site plan control application submitted is for the first phase of the proposal only, being the three-storey low-rise apartment building on the 1131 Teron Road property, together with a 6-space visitor parking lot and a temporary parking lot for residents' parking on the adjacent 1151 Teron Road property. The nine-storey building would be subject to a further site plan control application at a later date.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date that the Zoning Bylaw Amendment application will be considered by the City's Planning Committee, is March 26, 2020. 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 April 3, 2020.

Submission Requirements: Zoning By-law Amendment

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 development, 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

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. D02-02-19-0137 and D07-12-19-0187 in the subject line.

1. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
2. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
3. Should you have any questions, please contact me.

Kathy Rygus, 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. 28318
Fax: 613-580-2576
Kathy.Rygus@ottawa.ca

***Please provide comments by January 20, 2020. The standard 28-day comment period has been extended by 14 days to accommodate the Christmas holiday period from December 21 to January 5th.**

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

Propriétaire : 11021028 Canada Inc. et
11073656 Canada Inc.

N^{os} de dossier : D02-02-19-0137 (zonage) et D07-12-19-0187 (plan d'implantation)

Requérant: Fotenn Consultants Inc., à l'att. de
Nico Church

Date limite des commentaires : 20 janvier 2020

Adresse du requérant : 223, rue McLeod

Urbaniste : Kathy Rygus

Courriel du requérant : church@fotenn.com

Quartier : 4 – Kanata-Nord

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709

Conseillère du quartier : Jenna Sudds

Emplacement

1131, 1151 chemin Teron

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes simultanées de modification au Règlement de zonage et d'approbation du plan d'implantation pour permettre la construction d'un immeuble d'habitation de trois étages de 30 logements et d'un immeuble polyvalent de neuf étages comprenant 109 logements et des unités commerciales au rez-de-chaussée.

Détails de l'emplacement

L'emplacement en question est situé à l'angle sud-ouest du chemin Teron et du chemin March. La propriété a une superficie d'environ 1,87 hectare et se compose de deux lots : le 1131, chemin Teron est une parcelle rectangulaire du côté est du chemin Teron et le 1151, chemin Teron est une grande parcelle triangulaire immédiatement au nord et se trouve entre le chemin Teron et le chemin March. La plus petite parcelle rectangulaire est actuellement occupée par une maison isolée vacante et la plus grande parcelle est vacante. Il y a deux lignes aériennes hydro-électriques le long du bord de la plus grande parcelle parallèles au chemin March qui sont protégées par des servitudes.

Les utilisations du sol environnantes comprennent des maisons en rangée au sud et à l'ouest et des bureaux commerciaux et des industries légères au nord et à l'est. Le chemin Teron est une route collectrice majeure, tandis que le chemin March est une artère principale identifiée pour une future route de transport en commun rapide par autobus. Une station de transport en commun rapide par autobus est proposée à l'intersection du chemin March et du chemin Teron.

Demande d'aménagement antérieure

Les propriétés ont fait l'objet d'une demande antérieure de modification au Règlement de zonage en 2014 afin de rezoner l'emplacement en Zone résidentielle de densité 5, R5A[2144] S327, pour permettre un immeuble d'habitation de trois étages sur la propriété du 1131, chemin Teron et un immeuble de neuf étages en gradins sur la propriété du 1151, chemin Teron. Le zonage comprenait plusieurs dispositions propres à l'emplacement et un plan de zonage détaillant les hauteurs et les retraits échelonnés pour le bâtiment de neuf étages. La partie du site touchée par la servitude hydroélectrique a été zonée Parcs et espaces verts, O1[2143].

Détails de la proposition

Le requérant propose d'aménager l'emplacement en construisant deux bâtiments : un immeuble d'habitation de trois étages et de 30 logements au 1131, chemin Teron et un immeuble polyvalent de neuf étages comprenant 109 logements et des commerces au rez-de-chaussée au 1151, chemin Teron.

La phase 1 comprend la démolition du bâtiment existant au 1131, chemin Teron et la construction de l'immeuble de 30 logements et d'un petit stationnement de 6 places pour visiteurs. Un stationnement de surface temporaire de 36 places pour les résidents serait situé légèrement au nord, sur la propriété située au 1151, chemin Teron. Il est prévu aménager un stationnement pour vélos et une aire d'agrément commune.

La phase 2 porte sur l'aménagement de la parcelle située au 1151, chemin Teron qui comprendra un immeuble de 109 logements de neuf étages et environ 900 mètres carrés à vocation commerciale au rez-de-chaussée. Un garage de stationnement souterrain pourrait accueillir 46 places de stationnement et 229 places supplémentaires seraient aménagées dans un parc de stationnement en surface à l'intérieur de la servitude Hydro. Le stationnement temporaire de la phase 1 serait enlevé et 36 des nouvelles places de stationnement en surface seraient réservées aux résidents de l'immeuble d'habitation de faible hauteur. Une zone de chargement/livraison serait située à l'extrémité ouest du bâtiment proposé et desservirait toutes les unités commerciales du rez-de-chaussée. Une aire commune paysagée serait aménagée près de l'intersection des chemins Teron et March.

Zonage en vigueur

Les terrains visés sont actuellement zonés Zone résidentielle de densité 5, R5A[2144] S327 et Parcs et espaces verts, O1[2143]. La zone R5A permet les immeubles d'habitation et l'exception 2144 établit certains retraits. Les hauteurs de bâtiment maximales et les retraits minimaux requis sont indiqués à l'annexe 237 du Règlement de zonage. La hauteur maximale permise est de 9 étages, certaines parties de l'emplacement ayant des limites de hauteur inférieures afin de créer une enveloppe de bâtiment compacte qui a été adaptée au plan conceptuel de 2014. Le zonage O1[2143] s'appliquait à la partie du site située dans la servitude hydroélectrique, qui devait servir d'aire d'agrément. L'exception 2143 prévoit que les parties R5 et O1 des lots sont considérées comme un seul lot aux fins du zonage.

Demande de modification au Règlement de zonage

La modification proposée au Règlement de zonage demande ce qui suit :

- a) Que la partie de la propriété située au 1151, chemin Teron zoné Zone résidentielle de cinquième densité (R5A[2144]S237) soit rezonée en Zone générale à usages mixtes (ZPM) pour permettre les usages commerciaux du rez-de-chaussée en plus des usages résidentiels. L'enveloppe restrictive du bâtiment précisée à l'annexe 327, qui était fondée sur le plan conceptuel de 2014, ne s'appliquerait plus. La proposition révisée est une conception simplifiée d'un bâtiment de neuf étages à gradins avec des retraits plus importants par rapport aux limites sud et est de la propriété. Le bâtiment comprendrait des hauteurs différentes le long de la limite sud de la propriété, la hauteur du bâtiment étant de 3, 5, 7 et 9 étages. La hauteur maximale resterait à 9 étages et le retrait de 6 mètres jusqu'au chemin Teron serait maintenu. La proposition se caractérise par des retraits et des reculs accrus par rapport à l'aménagement de maisons en rangée contiguës au sud. Une annexe de zonage révisée précisant les hauteurs et les retraits s'appliquera.
- b) Que la partie de la propriété située au 1151, chemin Teron, zonée Parcs et espaces verts (O1[2143]) soit rezonée en Zone polyvalente générale (GM) afin de permettre le stationnement dans la partie de l'emplacement touchée par la servitude hydroélectrique.
- c) Que le taux de stationnement pour toutes les utilisations commerciales soit de 3,4 places par 100 mètres carrés. Ce taux s'applique aux bureaux, aux magasins de détail, aux magasins d'alimentation au détail et aux entreprises de services personnels. Cette demande modifierait le taux plus élevé de 10 places par 100 mètres carrés applicable aux restaurants. La réduction est basée sur une clientèle importante à distance de marche et de vélo, ainsi que sur la proximité d'une future station de transport en commun rapide.
- d) Que la place de chargement soit permise dans une cour latérale d'angle requise.
- e) Que la largeur minimale de la bande tampon paysagée de 3 mètres soit réduite à 1,8 mètre pour un tronçon du chemin d'accès parallèle à la limite sud de la propriété.

Demande de réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation ne vise que la première phase de la proposition, soit la construction d'un petit immeuble d'habitation de trois étages au 1131, chemin Teron, ainsi qu'un stationnement pour visiteurs de six places et un stationnement temporaire pour les résidents au 1151, chemin Teron, propriété contiguë. Le bâtiment de neuf étages ferait l'objet d'une autre demande de réglementation de plan d'implantation à une date ultérieure.

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 de modification au Règlement de zonage sera considérée par le Comité d'urbanisme de la Ville, est fixée au 26 mars 2020. La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle une décision au sujet de la réglementation du plan d'implantation sera rendue par la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, par délégation de pouvoir, est fixée au 3 avril 2020.

Exigences de soumission : Modification au Règlement de zonage

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 l'approbation ne soit accordée, 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 l'approbation ne soit accordée, 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 de l'aménagement proposé 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 les n^{os} de dossier D02-02-19-0137 et D07-12-19-0187 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 concernant la demande, 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

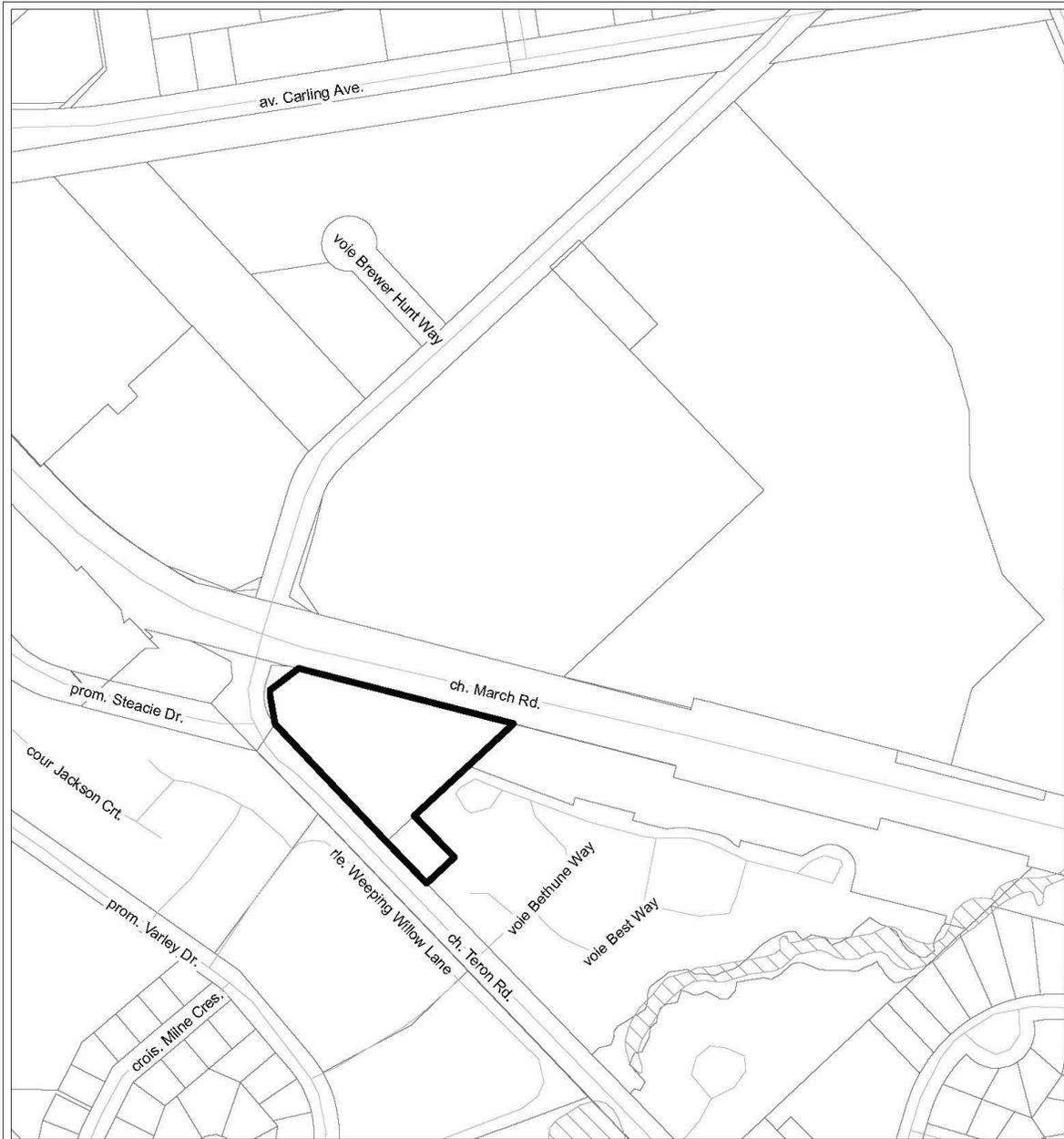
Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-580-2576

Kathy.Rygus@ottawa.ca

***Veuillez fournir vos commentaires d'ici le 20 janvier 2020. La période standard de 28 jours a été prolongée de 14 jours en raison de la période des Fêtes du 21 décembre au 5 janvier.**

Location Map/Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-19-0137 D07-12-19-0187	19-1356-D		1131, 1151 ch. Teron Road
I:\CO\2019\Zoning\Teron_113_1151			Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
<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'ARRENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2019 / 12 / 03			