



Site Plan Control and Lifting of a Holding Symbol Application Summary Complex (Manager approval, public consultation)

File Number: D07-07-21-0001, D07-12-21-0020 **Date:** March 3, 2021

Applicant: Philippe Paquette
Email: ppaquette@irl.ca

Comments due date: March 31, 2021
Planner: Lisa Stern

Owner: Grant Castle Corp.

Ward: Ward 6 Stittsville
Councillor: Glen Gower

Site Location

6111 Hazeldean Road, Part Lot 24, Concession 12, Goulbourn, Part 2, Plan 4R-30619; City of Ottawa (PIN 04487-2615).

Applicant's Proposal

A Site Plan Control and Lifting of a Hold Symbol application to construct four free standing commercial buildings including: a car wash, automotive garage, drive-through restaurant and a commercial/retail building on a portion of the site. The site will be accessed from Hazeldean Road.

Proposal Details

The site is located on the north side of Hazeldean Road and west of Stittsville Main Street. The Subject Property, which has 162.30 metres of frontage on Hazeldean Road and an area of 18494.2 square metres, is somewhat irregular in shape. The subject property was first developed in 2016 with a Minto sales centre for its Potter's Key residential development. The sales centre, which was in the southeast corner of the subject property, is no longer present. All that remains is an asphalt parking lot.

Surrounding land uses include:

- To the west is a vacant parcel of land approximately 9000 square metres in area which is zoned Arterial Mainstreet subzone 9 (AM9) zone.
- To the north is developed with single-detached and townhouse dwellings and is zoned Residential Third Density subzone YY with urban exception 2338 (R3YY[2338]) zone.
- To the east is developed with a commercial plaza and is zoned Arterial Mainstreet subzone 9 with urban exception 2101 (AM9[2101]) zone.
- To the south is developed with a retirement residence, medical office and restaurant and is zoned Arterial Mainstreet subzone 9 (AM9) zone.

The subject site is designated Arterial Mainstreet in the Official Plan and is zoned AM9 [1699] h Arterial Mainstreet, Subzone 9, Exception 1699. As set out in Exception 1699,

the “h” is a holding provision indicating that the following conditions must be satisfied prior to lifting of the holding provision:

- The Jackson Trails pumping station has sufficient capacity to accept flows from the Proposed Development to the satisfaction of the City; and that Sufficient capacity downstream of the Jackson Trails pumping station is available for the Proposed Development.

The applicant has submitted a zoning amendment to lift the holding symbol on the property as upgrades have been completed at the pumping station and there is now adequate capacity to service the proposed development.

The applicant proposes to develop the property with four (4) commercial buildings: a drive through car wash, an automotive service centre and two freestanding commercial buildings. Approximately 5,100 square metres of land in the northwest corner of the Subject Property will remain undeveloped at this time. Access will be provided via the signalized entrance to the east and a new right in/right out entrance from Hazeldean Road.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date” for the Lifting of the Holding Symbol, the target date upon which a recommendation on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is **April 4, 2021**.

How to Provide Comments

For additional information or to provide your comments go through Ottawa.ca/devapps or contact:*

Lisa Stern
Planner
Development Review, West
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
lisa.stern@ottawa.ca

*Please provide comments by **March 31, 2021**



Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation et de suppression d'un symbole d'aménagement différé
Demande complexe (approbation du gestionnaire, consultation publique)

N°s de dossier : D07-07-21-0001, D07-12-21-0020	Date : 3 mars 2021
Requérant : Philippe Paquette	Date limite des commentaires : 31 mars 2021
Courriel : ppaquette@irl.ca	Urbaniste : Lisa Stern Quartier : 6 - Stittsville
Propriétaire : Grant Castle Corp.	Conseiller : Glen Gower

Emplacement

6111, chemin Hazeldean, partie du lot 24, concession 12, Goulbourn, partie 2, plan 4R-30619; Ville d'Ottawa (NIP 04487-2615).

Proposition du requérant

Demandes de réglementation du plan d'implantation et de suppression du symbole d'aménagement différé visant à permettre la construction de quatre bâtiments commerciaux isolés, c'est-à-dire un lave-auto, un garage automobile, un restaurant avec service au volant et un bâtiment commercial de vente au détail, sur une partie de l'emplacement. L'accès proposé donnera sur le chemin Hazeldean.

Détails de la proposition

L'emplacement est situé du côté nord du chemin Hazeldean et à l'ouest de la rue Stittsville Main. Présentant une façade de 162,30 mètres sur le chemin et couvrant une superficie de 18 494,2 mètres carrés, il est de forme quelque peu irrégulière. Un centre de vente Minto y a été installé en 2016 en association avec l'aménagement résidentiel Potter's Key. Ce centre de vente, qui se trouvait à l'angle sud-est de la propriété, n'existe plus. L'emplacement n'est aujourd'hui occupé que par une aire de stationnement en asphalte.

Utilisations du sol environnantes :

- À l'ouest, on retrouve une parcelle vacante d'environ 9 000 mètres carrés désignée Zone d'artère principale, sous-zone 9 (AM9).
- Au nord, on retrouve des terrains occupés par des habitations isolées et en rangée, désignés Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, assortie d'une exception urbaine 2338 (R3YY[2338]).
- À l'est, on retrouve un centre commercial situé sur un terrain désigné Zone d'artère principale, sous-zone 9, assortie d'une exception urbaine 2101 (AM9[2101]).
- Au sud, on retrouve une maison de retraite, un cabinet médical et un restaurant, tous désignés Zone d'artère principale, sous-zone 9 (AM9).

L'emplacement visé est désigné Artère principale dans le Plan officiel et AM9 [1699] h Zone d'artère principale, sous-zone 9, exception 1699. Comme le prévoit l'exception 1699, le symbole

« h » correspond à une disposition d'aménagement différé et indique que les conditions suivantes doivent être respectées avant sa suppression :

- que la station de pompage Jackson Trails ait une capacité suffisante pour gérer les débits provenant de l'aménagement proposé, à la satisfaction de la Ville; et qu'une capacité suffisante soit disponible en aval de la station de pompage Jackson Trails pour gérer les débits provenant de l'aménagement proposé.

Le requérant a présenté une demande de modification de zonage visant à supprimer le symbole d'aménagement différé sur cette propriété, puisque des travaux d'amélioration ont été réalisés à la station de pompage et que sa capacité est désormais suffisante pour viabiliser l'aménagement proposé.

Le requérant propose de construire sur l'emplacement quatre (4) bâtiments commerciaux : un lave-auto, un centre de service automobile et deux bâtiments commerciaux isolés. Environ 5 100 mètres carrés de terrain à l'angle nord-ouest de la propriété ne sont pas, pour le moment, destinés à être aménagés. On accédera à l'emplacement par une entrée munie de feux à l'est et par une nouvelle entrée/sortie en virage à droite donnant sur le chemin Hazeldean.

Demandes connexes de planification

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique fera, par pouvoir délégué, une recommandation relativement à la demande, est fixée au **4 avril 2021**.

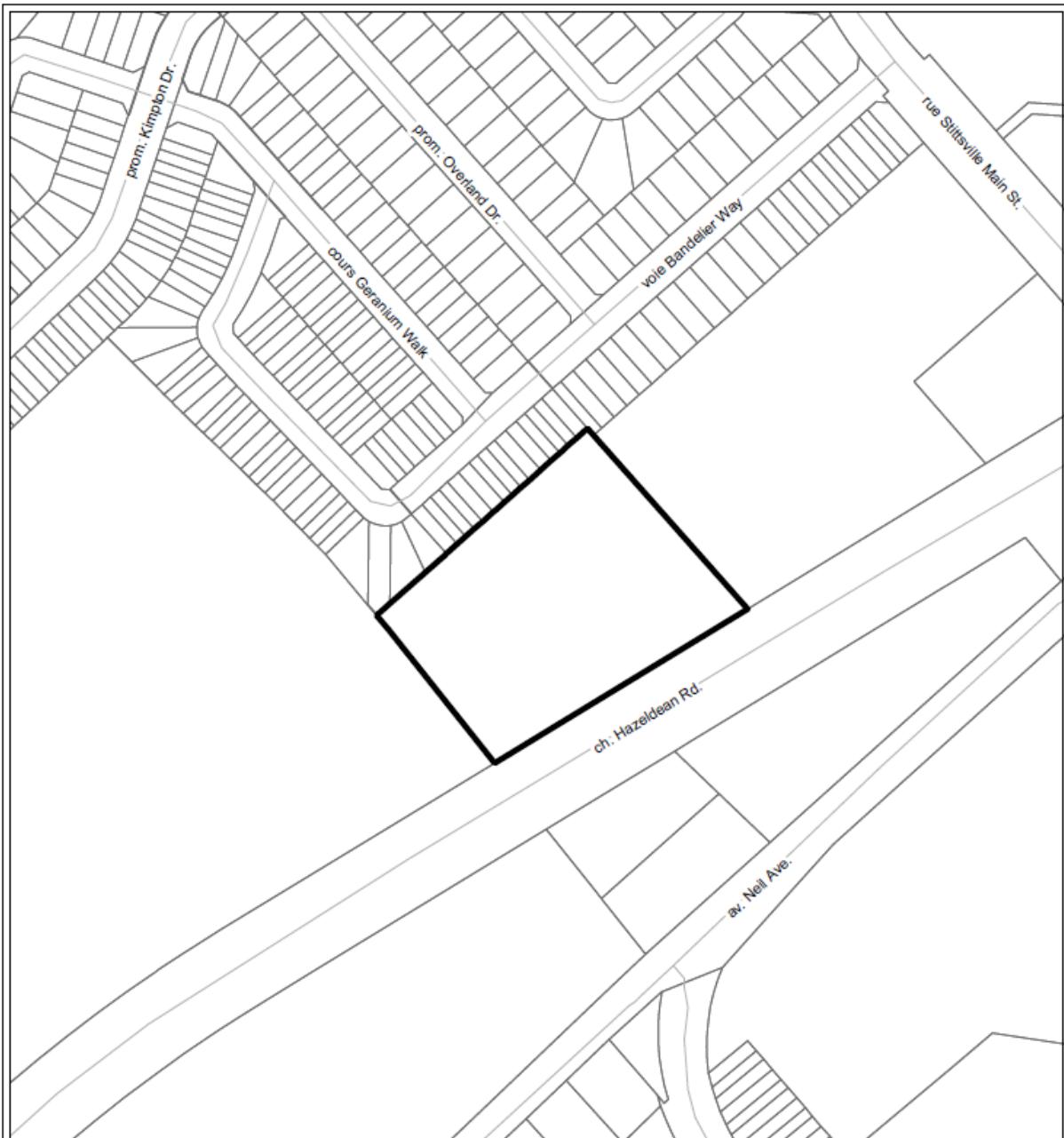
Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Kathy Rygus
Urbaniste
Examen des demandes d'aménagement, Ouest
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Kathy.Rygus@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le 31 mars 2021.

Location Map / Carte de l'emplacement



 <p>D07-12-21-0020 21-0171-X D07-07-21-0001</p> <p>I:\CO\2021\Zoning\Hazeldean_6111</p> <p><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></p> <p><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></p> <p>REVISION / RÉVISION - 2021 / 02 / 23</p>	<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> 6111 chemin Hazeldean Road</p> <p style="text-align: right;"> <small>NOT TO SCALE</small></p>
--	--