

Zoning By-law Amendment Proposal Summary & Site Plan Control Proposal Summary, Manager Approval, Public Consultation

Owner: Bishara Elias

File N^{os}: D02-02-17-0124 & D07-12-17-0169

Applicant: Novatech (Attn: Danna See-Har)

Date Submitted: December 20, 2017

Applicant Address: 200-240 Michael Cowpland Drive, Ottawa, ON K2M 1P6

Comments due date: February 15, 2018

Applicant E-mail: d.seehar@novatech-eng.com

Development Review Planner: Shoma Murshid

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: 2

Ward Councillor: Jody Mitic

Site Location

3443 Innes Road.

Applicant's Zoning Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to rezone the subject site from Residential First Density, Subzone WW (R1WW) to Local Commercial Zone (LC), to permit a six-storey, mixed-use building with commercial uses at grade and residential units above.

Site Plan Control Proposal Details

The subject site is located at the northwest corner of Pagé Road and Innes Road. The lot is 3,296 square metres in area, with 54.9 metres of frontage on Pagé Road and 30.8 metres on Innes Road.

The subject site is currently occupied by a single detached dwelling. Primary Hydro transmission lines also run parallel to the Innes Road frontage, approximately 5.6 metres from the Innes Road lot line.

Abutting to the north a detached dwelling exists on a 10,000 square metre treed lot. Further north, a range of low-rise residential dwellings, consisting of single detached and townhouse dwellings and Roy Park.

Across Pagé Road, to the east exists a gas station and a one-storey commercial plaza containing several commercial uses. Further east on the north side of Innes Road is a mix of vacant lots, single detached homes and office uses. Further east on the south side of Innes road exists large parcels of vacant land and light industrial uses.

To the south of the site, on the southeast corner of Innes and Pagé Road, exists a four-storey retirement residence. On the southwest corner of Innes and Page Road is a dentist office. The remaining lots to the south of the subject site are occupied by single detached dwellings.

A detached dwelling abut the subject site to the west. Further west exists a residential neighbourhood consisting of semi-detached and townhouse dwellings.

The proposed development is a six-storey, mixed-use building with commercial uses at grade and residential units above. Six commercial units are being proposed on the ground floor with four units facing Innes Road and two units facing Page Road. The gross floor area of ground floor commercial uses is 616 square metres. Upper storeys two through six will contain 35 residential units totalling 3,045 square metres in gross floor area. All residential units will have private balconies and access to a communal roof-top terrace to meet the amenity space needs of residents.

Surface and underground parking is proposed on site. Given the building setback requirements for hydro transmission lines, the building along Innes Road must be setback further than desired. To efficiently use this space along the Innes Road frontage, surface parking for the proposed commercial uses is proposed to be located beneath the hydro lines. The surface parking lot will contain a total of 26 spaces along Innes Road and Page Road frontages, with 8 spaces located at the rear of the building for residential use. Masonry walls and landscaping are proposed screen parking spaces along the street frontages. The underground parking garage will contain 37 parking spaces for residential use. Storage as well as bicycle parking will also be provided within the parking garage. The site will have two-way driveway access from both Innes Road and Page Road.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

Roadway Modifications may be required.

Timelines and Approval Authority for Zoning By-law Amendment

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is March 27, 2018.

Timelines and Approval Authority for Site Plan Control

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 **March 4, 2018**.

Zoning By-law Amendment 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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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 zoning by-law amendment, 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 Nos. D02-02-17-0028 & D07-12-17-0039 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 Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Shoma Murshid, 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. 15430

Fax: 613-580-4751

Shoma.Murshid@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

et

Résumé de la proposition du plan d'implantation,

Approbation du Directeur, avec consultation publique

Propriétaire : Bishara Elias

Requérant : Novatech (à l'attention de
Danna See-Har)

Adresse du requérant : 200-240, promenade
Michael Cowpland, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Courriel du requérant : d.seehar@novatech-eng.com

N° de tél. du requérant : 613-254-9643

N° de dossier : D02-02-17-0124 et
D07-12-17-0169

Date de soumission : 20 décembre 2017

Date limite des commentaires : 15 février 2018

Urbaniste responsable des demandes
d'aménagement : Shoma Murshid

Quartier : 2

Conseiller du quartier : Jody Mitic

Emplacement du site

3443, chemin Innes

Proposition de zonage du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à faire passer le zonage de l'emplacement visé de Zone résidentielle de densité 1, sous-zone WW (R1WW) à Zone de commerces locaux (LC) afin de permettre l'aménagement d'un immeuble polyvalent de six étages abritant des utilisations commerciales au rez-de-chaussée et des unités d'habitation aux étages supérieurs.

Détails de la proposition du plan d'implantation

L'emplacement visé est situé au coin nord-ouest des chemins Pagé et Innes. Le lot a une superficie de 3 296 mètres carrés et une façade de 54,9 mètres sur le chemin Pagé et de 30,8 mètres sur le chemin Innes.

On y retrouve actuellement une habitation isolée. De plus, des lignes principales de transport d'énergie longent la façade sur le chemin Innes à environ 5,6 mètres de la limite du lot le long du chemin Innes.

Au nord se situe une habitation isolée sur un terrain boisé de 10 000 mètres carrés. Plus loin au nord se trouvent diverses habitations de faible hauteur, dont des habitations isolées et en rangée, et le parc Roy.

De l'autre côté du chemin Pagé, à l'est, se situent une station-service et un centre commercial d'un étage contenant plusieurs utilisations commerciales. Plus à l'est, du côté nord du chemin Innes on note des terrains vagues, des habitations isolées et des utilisations de bureau. Encore plus à l'est, du côté sud du chemin Innes s'étendent de vastes parcelles de terrain vague et des utilisations industrielles légères.

Au sud de l'emplacement, au coin sud-est des chemins Innes et Pagé, se trouve une résidence pour personne âgée de quatre étages. Au coin sud-est des chemins Innes et Pagé se situe un cabinet de dentiste. Les lots restants au sud de l'emplacement visé sont occupés par des habitations isolées.

Une habitation isolée jouxte l'emplacement visé à l'ouest. Plus à l'ouest, on retrouve un quartier résidentiel composé habitations jumelées et en rangée.

L'aménagement proposé est un immeuble polyvalent de six étages abritant des utilisations commerciales au rez-de-chaussée et des unités d'habitation aux étages supérieurs. Six unités commerciales sont proposées au rez-de-chaussée, dont quatre feront face au chemin Innes et deux, au chemin Pagé. La surface de plancher brute des utilisations commerciales du rez-de-chaussée est de 616 mètres carrés. Les étages supérieurs de deux par six compteront 35 unités résidentielles d'une surface de plancher brute totale de 3 045 mètres. Les unités résidentielles auront des balcons privés et un accès à une terrasse commune sur le toit pour répondre au besoin des résidents en aire d'agrément.

On propose deux parcs de stationnement, l'un en surface, l'autre souterrain, à cet emplacement. Étant donné les exigences relatives au retrait des bâtiments pour les lignes de transport d'énergie, l'immeuble le long du chemin Innes doit être reculé plus loin que la distance souhaitée. Pour utiliser efficacement cet espace le long de la façade sur le chemin Innes, on suggère d'aménager le parc de stationnement en surface pour les utilisations commerciales proposées entre les lignes de transport d'énergie. Le parc de stationnement en surface comptera 26 places au total le long des façades des chemins Innes et Pagé, et 8 places derrière l'immeuble pour les résidents. On propose des murs en maçonnerie et un aménagement paysager pour masquer les places de stationnement en bordure de la rue. Le garage de stationnement souterrain comptera 37 places de stationnement à usage résidentiel. Un espace d'entreposage et des places de stationnement pour vélos sont prévus à l'intérieur du garage de stationnement. L'emplacement comprendra une entrée de cour à double sens accessible à partir du chemin Innes et du chemin Pagé.

Demandes d'aménagement connexes

s.o.

Modifications aux chaussées

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

Calendrier et pouvoir d'approbation pour la Modification au Règlement de zonage

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 27 mars 2018**.

Calendrier et pouvoir d'approbation pour la Résumé de la proposition du plan d'implantation

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 rendra, par pouvoir délégué, une décision relativement à la demande, est fixée **au 4 mars 2018**.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, 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° de dossier D02-02-17-0028 et D07-12-17-0039 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/devapps**.
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 :

Shoma Murshid, urbaniste responsable des demandes d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

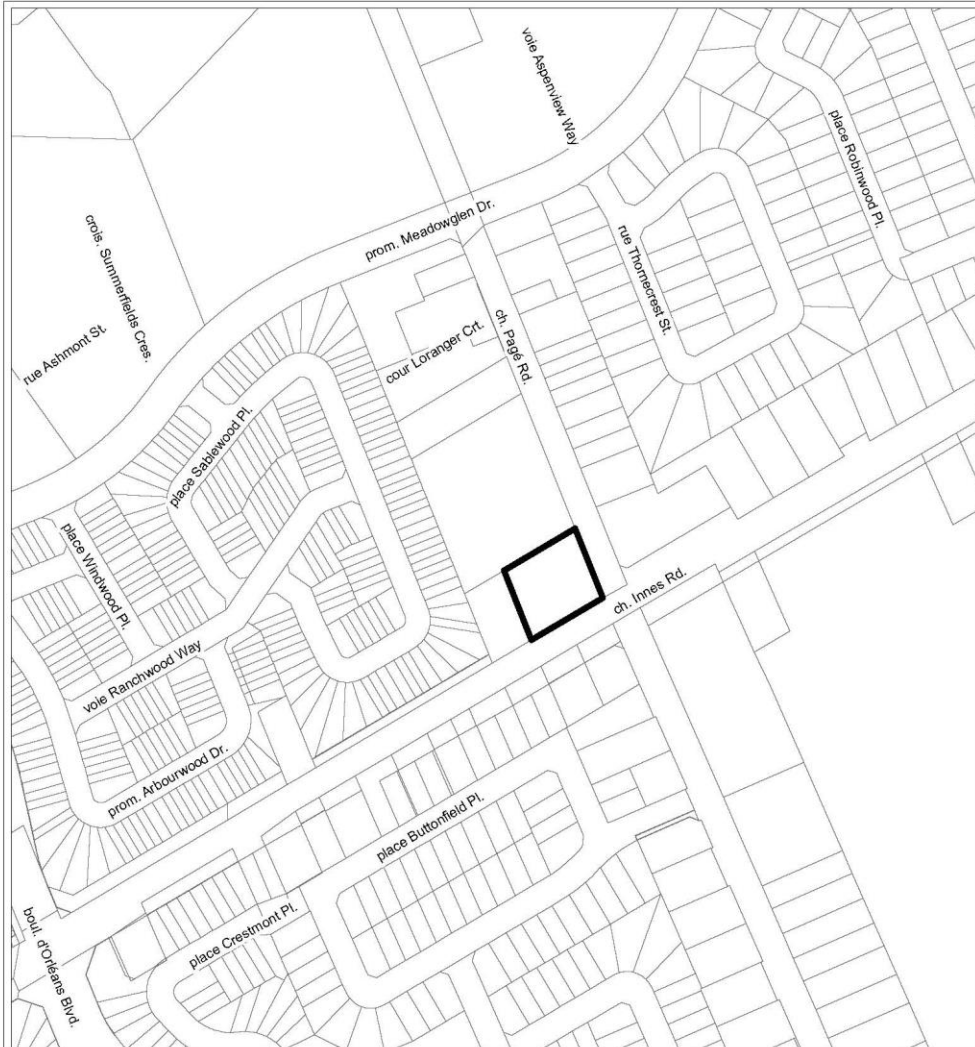
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 15430

Télécopieur : 613-580-4751

Shoma.Murshid@ottawa.ca

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-17-0124	18-0041-D	3443 chemin Innes Road	
D07-12-17-0169			
I:\CO\2018\Zoning\Innes_3443			
<small>©Parcel data is owned by Teramet 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 Teramet 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 / 01 / 12			

