



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

File Number: D07-12-17-0167/D02-02-17-0121

Date: January 26, 2018

Applicant: Paquette Planning Associates
Email: paquetteplanning@sympatico.ca
Phone: 613-722-7217

Comments due date: February 23, 2018

Planner: John Bernier

Ward: 3 - Barrhaven

Councillor: Jan Harder

Owner: Campanale Homes

Site & Location:

The site is municipally addressed as 605 Longfields Drive, as shown in the attached location map. The property is L-shaped, with a large proportion of frontage on via Campanale Avenue and via Modugno Place.

Surrounding the site are the following:

- Townhouses along via Campanale Avenue and Pierre Elliot Trudeau French Catholic Elementary School to the north;
- The Longfields Transit Station and future development lands to the west;
- Via Modugno Place, vacant future development land, and the recently built Station mixed-use development to the south; and
- Longfields Drive and Ken Ross Park to the east.

Applicants Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan application to develop a 15 unit, 1,619 square metre commercial building. The site has two parking areas with their own accesses. A Zoning By-law Amendment is requested to change the zone from MC[2343] and R4A[1760] to MC with a site-specific exception.

Site Plan Details

The proposal includes the development of a 1,619 square metre, single-storey, L-shaped commercial building. The building is situated close to the street, along Via Mondugno Place and Via Campanale Avenue. Each of the 15 units have direct access onto the wide, tree-lined sidewalks, and one rear entrance presumably for deliveries. There are two vehicular entrances providing access to surface parking areas on either side of the site. A total of 42 parking spaces are proposed to directly serve this development, in addition to the on-street parking in the area.

The design style is characterized as Neo-Traditional with pitched-roofs and canopy projections. The building's façade is largely made of glass and brick. The corner of the building has a four-sided clock tower that extends to two-storeys.

Zoning by-law Amendment Details

The property is currently split-zoned. The western half is zoned Mixed-use Centre with Exception 2343 (MC[2343]). This zone allows for a broad range of commercial and a limited number of residential uses.

The eastern half is zoned Residential Fourth Density, with Exception 1760 (R4A[1760]). In addition to the mix of residential building forms found in the R4A Zone, Exception 1760 allows a few locally-oriented commercial uses, such as bank, daycare, personal service business, office, amongst others. This exception also provides modifications to the parking space rates and provisions for these types of uses.

The Applicant is proposing to rezone the entire property to MC with a site-specific exception to remove some of the permitted uses, such as night club, bar, and parking garage. The zoning proposed also includes an extension of the current parking standard found in Exception 1646 to apply to the entire property. Changes to setbacks are also required, given that the property has multiple frontages and an irregular shape.

Roadway Modifications

Roadway Modifications may be required.

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date" for the Zoning By-law Amendment, the target date the application will be considered by the City's Planning Committee, is **April 10, 2018**.

The "On Time Decision Date", the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is **March 24, 2018**.

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 No. D07-12-17-0167/ D02-02-17-0121 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.

John Bernier
Planner
Development Review, South
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 21576
Fax No.: 613-580-2576
John.Bernier@ottawa.ca

*Please provide comments by **February 23, 2018**.



Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation et un proposition de modification au Règlement de zonage Approbation du directeur, consultation publique

N^{os} de dossier : D07-12-17-0167 et D02-02-17-0121

Date : 26 janvier 2018

Date limite des commentaires :
23 février 2018

Requérant : Paquette Planning Associates
Courriel : paquetteplanning@sympatico.ca
Téléphone : 613-722-7217

Urbaniste : Mélanie Gervais
Quartier : 3 - Barrhaven
Conseillère : Jan Harder
Propriétaire : Campanale Homes

Emplacement et environs

L'emplacement visé est situé au 605, promenade Longfields (voir plan de localisation). Le bien-fonds est en forme de « L » et une grande partie de sa façade donne sur l'avenue Via Campanale et la place Via Modugno.

Aux alentours l'on note :

- des habitations en rangée le long de l'avenue Via Campanale et l'école élémentaire catholique de la langue française Pierre-Elliott-Trudeau au nord;
- la station de transport en commun de Longfields et des terrains destinés à un aménagement futur à l'ouest;
- la place Via Modugno, des terrains vacants destinés à un aménagement futur et l'aménagement polyvalent Station bâti récemment au sud et
- la promenade Longfields et le parc Ken-Ross à l'est.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à créer un bâtiment commercial de 15 unités et de 1 619 mètres carrés. Deux parcs de stationnement sont fournis, chacun ayant sa propre entrée. La demande de modification au Règlement de zonage est présentée afin de changer la désignation actuelle de la Zone de MC[2343] et R4A[1760] à Zone MC, assortie d'une exception propre à l'emplacement.

Détails de la proposition de réglementation du plan d'implantation

Il est proposé de construire un bâtiment commercial de 1 619 mètres carrés de plain-pied en forme de « L ». Le bâtiment sera situé près de la rue, le long de la place Via Modugno et de l'avenue Via Campanale. Chacune des 15 unités aura directement accès aux larges trottoirs bordés d'arbres et auront également une entrée à l'arrière

vraisemblablement pour les livraisons. Deux entrées pour véhicules donneront accès aux parcs de stationnement en surface situés des deux côtés de l'emplacement. Au total, 42 places de stationnement sont prévues pour desservir l'aménagement sans compter les places de stationnement sur voirie dans le secteur.

L'aménagement sera de style néo-traditionnel caractérisé par des toits à versants et des auvents en saillie. La façade du bâtiment sera essentiellement composée de vitrage et de briques. À l'angle du bâtiment une tour d'horloge carrée s'élèvera sur deux étages.

Détails de la proposition de modification au Règlement de zonage

Le bien-fonds est assujéti à deux désignations de zonage. La moitié ouest est désignée Zone de centre polyvalent, exception 2343 (MC[2343]). Cette désignation permet une grande diversité d'utilisations commerciales et un nombre limité d'utilisations résidentielles.

La moitié est du bien-fonds est désigné Zone résidentielle de densité 4, exception 1760 (R4A[1760]). Outre le mélange de formes bâties résidentielles permises dans la Zone R4A, l'exception 1760 permet un nombre d'utilisations commerciales à vocation locale, telles une banque, une entreprise de services personnels, une garderie, un bureau, etc. L'exception prévoit également des taux de stationnement modifiés et des dispositions particulières rattachées à ces types d'utilisation.

Le requérant propose que l'ensemble du bien-fonds visé soit une seule Zone MC accompagnée d'une exception propre à l'emplacement enlevant de la liste des utilisations permises des utilisations telles qu'une boîte de nuit, un bar et un garage de stationnement. La désignation de zonage proposée comprend également un élargissement des normes de stationnement de l'exception 1646 de façon à les rendre applicables à l'ensemble du bien-fonds. Des modifications aux retraits s'imposent également puisque le bien-fonds compte plusieurs façades et est de forme irrégulière.

Modifications aux chaussées

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu » pour la modification au Règlement de zonage, 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 **10 avril 2018**.

La « date de décision en temps voulu » pour la demande visant la réglementation du plan d'implantation, c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, par voie de délégation de pouvoir, est fixée au **24 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

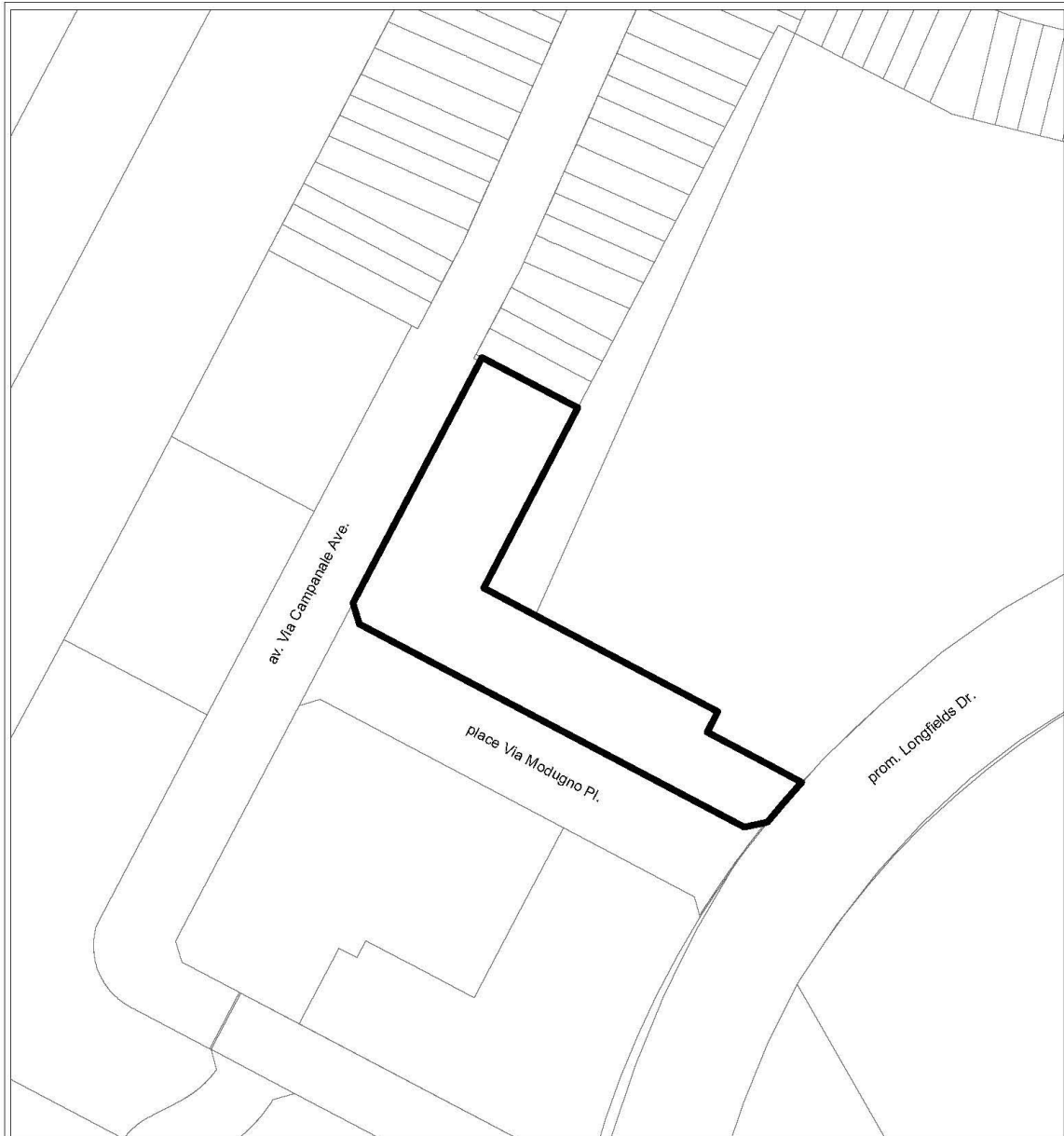
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D07-12-17-0167/ D02-02-17-0121 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.


Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi Jean-Charles Renaud, urbaniste responsable des projets d'aménagement.

Mélanie Gervais
Urbaniste
Examen des projets d'aménagement – Sud
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 24025
Melanie.Gervais@ottawa.ca

* Veuillez faire parvenir vos commentaires d'ici le **23 février 2018**.

Document 1 – Location Map



| | | | |
|---|-----------|--|--|
|  | | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT | |
| D02-02-17-0121 D07-12-17-0167 | 18-0004-Y | | |
| I:\COV2017\Zoning\Longfields605 | | | |
| <small>©Parcel data is owned by Terramet 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 Terramet 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 / 04 | |  605, promenade Longfields Drive |  <small>NOT TO SCALE</small> |