

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 7873794 CANADA INC

File N°: D02-02-19-0016 & D07-12-19-0017

Applicant: Dreessen Cardinal Architects

Comments due date: March 26, 2019

Applicant Address: 1350 Wellington Street West

Development Review Planner: Amanda Marsh

Applicant E-mail: tdreessen@architectsDCA.com

Ward: 4 – Kanata North

Applicant Phone Number: 613-725-2294 x241

Ward Councillor: Jenna Sudds

Site Location

471 Terry Fox Drive

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for Site Plan Control and a Zoning By-law Amendment to permit the development of a multi-unit commercial plaza as well as a gas station, convenience store and car wash.

Proposal Details

The subject lands are located on the east side of Terry Fox Drive between Tillsonburg Street and Kanata Avenue. Approximately 1.17 hectares in area with frontage on each of the aforementioned streets, the lands have remained undeveloped and are vacant. Surrounding land uses include open space and agricultural lands to the west, low-rise residential to the north, east and south with an additional piece of vacant land to the immediate south, opposite Kanata Avenue, zoned local commercial. The lands are designated General Urban Area pursuant to the City's Official Plan.

Zoning

The subject lands are currently zoned Local Commercial Subzone 7, Exception 411 (LC7[411]). The Local Commercial zone permits a variety of commercial uses as well as residential uses in the General Urban Area designation of the City's Official Plan. In addition to the permitted uses of the principal LC7 zone, Exception 411 permits the additional uses of automobile service station, car wash, gas bar and fast food restaurant with specific provisions related to lot area, maximum gross leasable floor areas for certain uses as well as setbacks. The applicant is proposing to rezone the lands to reduce the required front yard setback, being from Terry Fox, from 10 metres to 3 metres as well as the corner side yard setback, being from Tillsonburg, from 8 metres to 3 metres in order to permit the proposed multi-unit commercial building to be sited closer to the street.

Site Plan Control

The purpose of this application is to permit the development of a one-storey multi-unit commercial plaza as well as a gas station, convenience store and car wash. The plaza is sited to the north part of the site with the gas bar, convenience store and car wash being sited on the southern portion of the site. Accesses to the site are proposed to be provided from Kanata Avenue, Terry Fox Drive and Tillsonburg Street with surface parking being located behind the retail building and adjacent to the convenience store building. Landscaping will be

incorporated throughout the parking lot and perimeter of the site with pedestrian connections provided from the adjacent streets.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is May 23, 2019. A decision on the Site Plan Control application will follow Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

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.

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 plan of subdivision, 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. D02-02-19-0016 & D07-12-19-0017 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.

Amanda Marsh, 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. 13409
Fax: 613-560-6006
Amanda.Marsh@ottawa.ca

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

Propriétaire : 7873794 CANADA INC.

Requérant : Dreessen Cardinal Architects

Adresse du requérant : 1350, rue Wellington Ouest

Courriel du requérant :
tdreessen@architectsDCA.com

N° de tél. du requérant : 613-725-2294, poste 241

N^{os} de dossier : D02-02-19-0016 et D07-12-19-0017

Date limite des commentaires : 26 mars 2019

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Kathy Rygus

Quartier : 4 – Kanata Nord

Conseillère du quartier : Jenna Suds

Emplacement

471, promenade Terry-Fox

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de réglementation du plan d'implantation et de modification au Règlement de zonage en vue de l'aménagement d'un centre commercial composé de plusieurs unités ainsi que d'un poste d'essence, d'un dépanneur et d'un lave-auto.

Détails de la proposition

Le terrain en question est situé du côté est de la promenade Terry-Fox entre la rue Tillsonburg et l'avenue Kanata. Il a une façade sur chacune de ces rues. L'emplacement vacant d'environ 1,17 hectares n'a jamais été aménagé. Les utilisations du sol environnantes comprennent des espaces verts et des terres agricoles à l'ouest et des bâtiments résidentiels à profil bas au nord, à l'est et au sud. Un autre terrain du côté opposé de l'avenue Kanata est également vacant; il est désigné Zone commerciale locale. L'emplacement en question est désigné Secteur urbain général en vertu du Plan officiel de la Ville.

Modification au Règlement de zonage

Le terrain visé est désigné Zone commerciale locale, sous-zone 7, exception 411 (LC7[411]). Une telle zone permet une diversité d'utilisations commerciales et résidentielles dans le Secteur urbain général délimité par le Plan officiel. Outre les utilisations permises par la Zone LC7 principale, l'exception 411 autorise les utilisations additionnelles de station-service, lave-auto, poste d'essence et restaurant à service rapide, limitées par des dispositions particulières en matière de dimensions du lot, de superficie locative brute maximale et de retraits de cours. Le requérant propose un changement de zonage qui aurait pour effet de réduire le retrait de cour avant depuis la promenade Terry-Fox de 10 à 3 mètres et le retrait de cour latérale d'angle depuis la rue Tillsonburg, de 8 à 3 mètres, permettant ainsi de rapprocher le bâtiment commercial à unités multiples plus près de la rue.

Réglementation du plan d'implantation

La demande en question vise à permettre l'aménagement d'un centre commercial composé de plusieurs unités ainsi que d'un poste d'essence, d'un dépanneur et d'un lave-auto. Le centre commercial sera situé dans la partie nord de l'emplacement tandis que le poste d'essence, le dépanneur et le lave-auto seront situés dans la partie sud. Des accès sont prévus depuis l'avenue Kanata, la promenade Terry-Fox et la rue Tillsonburg. Le parc de stationnement en surface sera situé à l'arrière du bâtiment de commerces de détail et près du dépanneur. Le terrain bénéficiera d'un traitement paysager à l'échelle du parc de stationnement et sur son périmètre. Des liens piétonniers sont prévus vers les rues avoisinantes.

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 sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 23 mai 2019. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité de l'urbanisme et le Conseil.

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 demandes ne soient approuvées, 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 demandes ne soient approuvées, 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 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 D02-02-19-0016 et D07-12-19-0017 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 : 613-560-6006
Kathy.Rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement

