

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Fernbank Apartments Inc.

File N°: D02-02-19-0062

Applicant: Don Schultz, Lépine Corp

Comments due date: November 5, 2019

Applicant Address: 555 Legget Drive, Suite 206,
Ottawa, ON, K2K 2X3

Development Review Planner: Kathy Rygus

Ward: 6 - Stittsville

Applicant E-mail: dschultz@lepinecorp.com

Ward Councillor: Glen Gower

Applicant Phone Number: 613-591-9090 ext.
227

Site Location

1000 Robert Grant Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an application for a Zoning By-law Amendment for the property at 1000 Robert Grant Avenue to allow for the construction of three residential apartment buildings, ranging in height from 5-storeys (18 metres) to 15 storeys (54 metres). The proposal is for approximately 566 units total and an underground parking garage and small surface parking lot.

Proposal Details

The subject property is located within the Fernbank Crossing community south of Abbott Street between Robert Grant Avenue and Livery Street, as shown in the attached location map, and is currently vacant. The surrounding area consists of townhouses and detached dwellings to the east, a new residential subdivision west of Robert Grant Avenue, vacant commercial lands to the south and a hydro corridor to the north, which will accommodate a future Rapid Transit Station.

The proposed development is for three rental apartment buildings containing approximately 566 one-bedroom and two-bedroom units. A 5/6-storey building is proposed to face Livery Street while a 15-storey and a 12-storey building are proposed to flank the main entrance at Robert Grant Avenue. The centre of the site is proposed to be landscaped and would include a system of pathways connecting the buildings and linking up with Robert Grant Avenue, the sidewalk on Livery Street and to the future Rapid Transit Station to the north. A one-storey community clubhouse with a pool, gym, meeting rooms and social areas would be included in the centre of the site.

Two levels of underground parking underneath the entire site will provide approximately 615 parking spaces. Approximately 283 bicycle parking spaces will also be provided underground. A small surface parking lot with six spaces is also proposed. Direct parking garage access is proposed from both Livery Street and Robert Grant Avenue. All other traffic is proposed to access the development via one access from Robert Grant Avenue.

Current Official Plan and Zoning By-law

The site is designated Arterial Mainstreet in the City's Official Plan. Redevelopment and infill are encouraged on Arterial Mainstreets in order to optimize the use of land through intensification, in a building format that defines the street edge. On Arterial Mainstreets, mid-rise buildings up to 9 storeys are permitted. High-rise buildings exceeding that may be permitted subject to a zoning amendment where the building is located within 400 metres walking distance of a Rapid Transit Station.

The site is currently zoned Arterial Mainstreet Zone, Exception 2152 (AM [2152]). The AM zoning is intended to accommodate a broad range of uses including retail, service commercial, offices, residential uses.

The current zoning permits commercial uses and apartments, mid-rise up to nine-storeys in height (30 metres). The height provisions of the AM zone also limit building height to 15 metres or 20 metres for portions of the site abutting an R4 zone. Exception 2152 prohibits certain uses such as automobile dealership, automotive service station and townhouse dwelling. It also specifies that a minimum 50 per cent of the frontage along Robert Grant Avenue must be occupied by building walls. There is no maximum Floor Space Index. The current parking requirement for the development is 1.2 resident spaces per unit plus 0.2 visitor spaces per unit.

Zoning By-law Amendment

The applicant is requesting high-rise apartments be permitted with a maximum height of 15 storeys (54 metres) for the portion of the site fronting on Robert Grant Avenue. For the portion of the site abutting the R4Z Zone on Livery Street, an increase in height from 15 and 20 metres to 21 metres is requested. For the remainder of the Livery Street frontage, the height limit is currently 30 metres and is not proposed to change.

The applicant is also requesting an increase in the minimum interior side yard setback from 0 metres to 7.5 metres on the south side of the property to provide a larger buffer between the development and the abutting property. The proposed amendment includes a request to reduce the minimum required resident parking rate from 1.2 spaces per dwelling unit to 1.0 space per dwelling unit and to reduce the minimum required visitor parking rate from 0.2 spaces per dwelling unit to 0.1 spaces per dwelling unit.

Related Planning Applications

N/A The development proposal will be subject to a site plan control application at a later date.

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date the application will be considered by the City's Planning Committee, is December 12, 2019.

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 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

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. D02-02-19-0062 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 on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. 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 **November 5, 2019**.

Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Fernbank Apartments Inc.

N° de dossier : D02-02-19-0062

Requérant : Don Schultz, Lépine Corp

Date limite des commentaires : 5 novembre 2019

Adresse du requérant : 555, promenade Legget,
bureau 206, Ottawa (Ontario) K2K 2X3

Urbaniste : Kathy Rygus

Courriel du requérant : dschultz@lepinecorp.com

Quartier : 6 - Stittsville

N° de tél. du requérant : 613-591-9090
poste 227

Conseiller du quartier : Glen Gower

Emplacement

1000, avenue Robert-Grant

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant la propriété au 1000, avenue Robert-Grant en vue de la construction de trois immeubles résidentiels allant de 5 étages (18 mètres) à 15 étages (54 mètres). Le projet comprend un total de 566 logements environ, un garage de stationnement souterrain et d'un petit parc de stationnement en surface.

Détails de la proposition

La propriété en question est située dans la collection Fernbank Crossing au sud de la rue Abbott entre l'avenue Robert-Grant et la rue Livery, comme le montre la carte de l'emplacement ci-jointe. La propriété en question est actuellement vacante. Le secteur avoisinant comprend des maisons isolées et en rangée à l'est et à l'ouest, des terrains commerciaux vacants au sud et un couloir de transport d'électricité au nord qui servira à une future station de transport en commun rapide.

L'aménagement proposé porte sur trois immeubles résidentiels locatifs abritant environ 566 logements d'une et de deux chambres à coucher. Un immeuble de 5/6 étages donnera sur la rue Livery tandis qu'un immeuble de 15 étages et un autre de 12 étages encadreront l'entrée principale sur l'avenue Robert-Grant. Le centre de l'emplacement sera paysager et comprendra un réseau de sentiers reliant les bâtiments et faisant le lien avec l'avenue Robert-Grant, le trottoir de la rue Livery et la future station de transport en commun rapide au nord. Un pavillon communautaire de plain-pied abritant une piscine, un gymnase, des salles de réunions et des espaces de rencontre sera aménagé au centre de l'emplacement.

Deux niveaux de stationnement souterrain seront aménagés sous tout le site fournissant quelque 615 places de stationnement. Environ 283 places de stationnement pour vélos seront aussi fournies en souterrain. Un petit parc de stationnement de six places sera également aménagé en surface. Un

accès direct au garage est prévu sur la rue Livery et un sur l'avenue Robert-Grant. Toute la circulation venant d'autres points accès sur l'avenue Robert Grant.

Plan officiel et Règlement de zonage en vigueur

L'emplacement est désigné Artère principale dans le Plan officiel de la Ville. Le réaménagement et la construction intercalaire sont encouragés le long des artères principales de façon à optimiser l'utilisation du sol par le truchement de la densification, dans une forme bâtie qui définit la bordure de la rue. Sur les artères principales, des bâtiments d'une hauteur maximale de 9 étages sont permis. Toutefois les immeubles de grande hauteur peuvent être aussi permis sous réserve d'une modification de zonage lorsque le bâtiment est situé à moins de 400 mètres de marche d'une station de transport en commun rapide.

Le zonage actuel de l'emplacement est Zone d'artère principale, exception de 2152 (AM [2152]). La zone AM a comme objectifs de permettre des magasins de détail, des utilisations commerciales de services, des bureaux et des utilisations résidentielles.

Le zonage actuel permet des utilisations commerciales et des immeubles résidentiels de moyenne hauteur allant jusqu'à 9 étages (30 mètres). Les dispositions en matière de hauteur de la Zone Am limitent également la hauteur de bâtiment à 15 mètres ou 20 mètres pour des parties de l'emplacement jouxtant la Zone R4. L'exception 2152 interdit certaines utilisations telles qu'un concessionnaire automobile, une station-service et des maisons en rangée. Elle précise également qu'au moins 50 pour cent de la façade de l'avenue Robert-Grant doit être occupée par des murs de bâtiment. Il n'y a aucun rapport plancher-sol maximal. L'exigence de stationnement en vigueur pour l'aménagement en question est de 1,2 place par logement, plus 0,2 place pour visiteurs par logement.

Modification au Règlement de zonage

La requérante demande que de grands immeubles résidentiels d'une hauteur maximale de 15 étages (54 mètres) soient permis. La modification s'appliquerait à une partie de l'emplacement donnant sur l'avenue Robert-Grant. Pour une partie de l'emplacement jouxtant la zone R4Z sur la rue Livery, une légère augmentation de hauteur de 15 à 20 mètres allant jusqu'à 21 mètres est demandée. Pour le reste de la façade sur la rue Livery, la limite de hauteur est actuellement de 30 mètres et ne serait pas modifiée.

La requérante demande aussi une augmentation du retrait minimal de la cour intérieure de 0 mètre à 7,5 mètres du côté sud de la propriété de façon à fournir une zone tampon plus vaste entre l'aménagement et la propriété adjacente. La modification proposée permettrait aussi la réduction du taux de places de stationnement requis minimal de 1,2 place par logement à 1,0 place par logement et la réduction du taux de places pour visiteurs de 0,2 place par logement à 0,1 place par logement.

Demandes d'aménagement connexes

La proposition d'aménagement fera l'objet d'une demande visant la réglementation du plan d'implantation à une date ultérieure.

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 12 décembre 2019.

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 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 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.

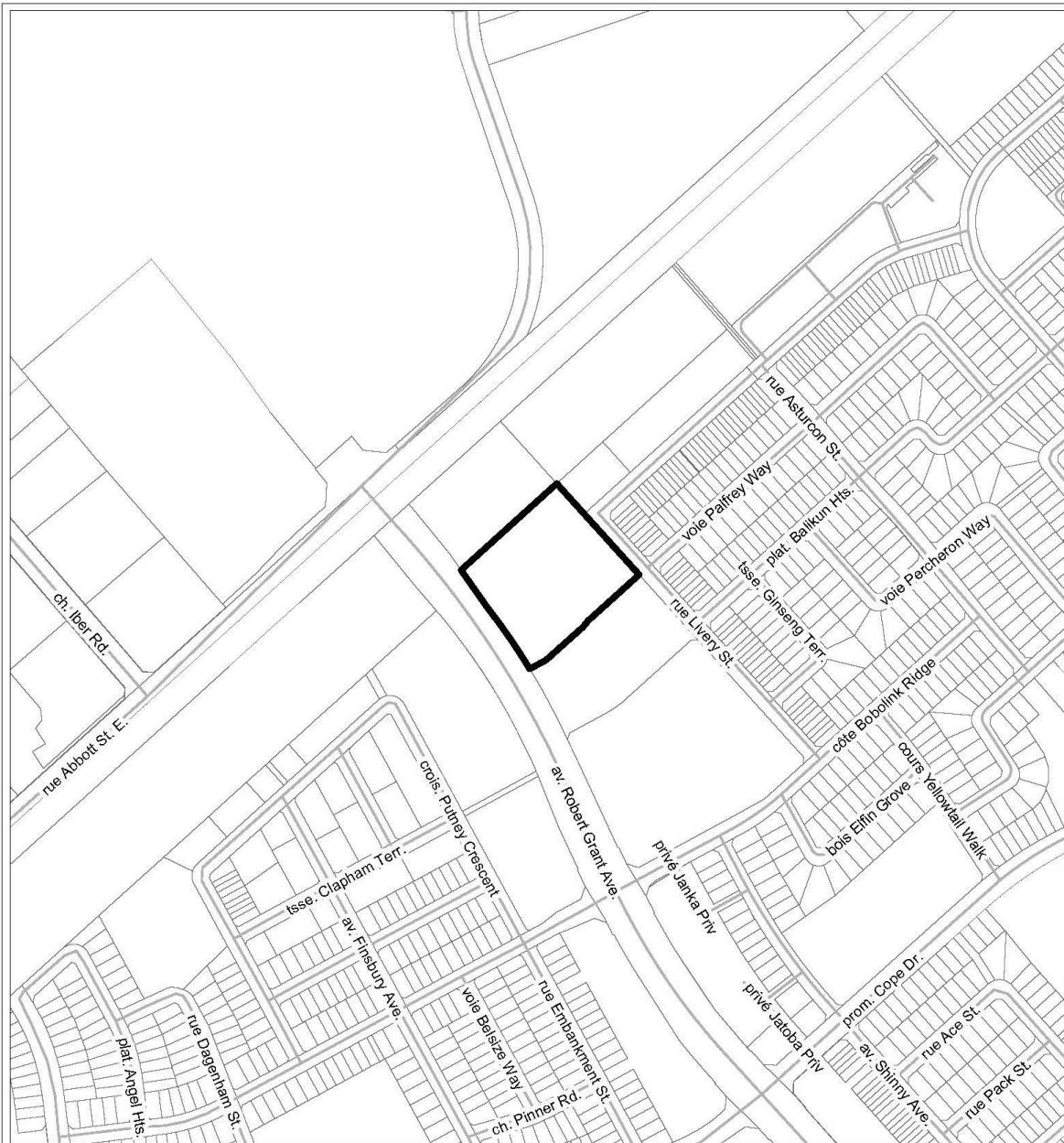
Restez informé et participez

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 le n° de dossier D02-02-19-0062 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 **5 novembre 2019**.

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-19-0062

19-1063-D

I:\CO\2019\Zoning\RobertGrant_1000

©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

©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Entreprises Inc.
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2019 / 09 / 20

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE



1000 av. Robert Grant Avenue



