



Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-13-0049

Date: June 11, 2013

Owner: Taggart Investments

Applicant/Agent: Matthew McElligott, Fotenn
Address: 233 McLeod Street, Ottawa ON K2P 0Z8
Phone: (613) 730-5709 ext. 232

Site Location:

The subject property is municipally known as 20 Cope Drive and located in Kanata South. The property is south of Michael Cowpland Drive, north of Fernbank Road, east of Terry Fox Drive and west of Eagleson Road. The property is located at the south-west corner of the intersection of Cope Road and Eagleson Road.

Description of Site and Surroundings:

The property is currently 4.44 hectares in size and includes the First Air Office Headquarters. Through site plan control this property will be severed resulting in two parcels; one will include the First Air Headquarters; and the other will be vacant lands which are the subject to this application. The vacant 2.09 hectare parcel is irregular in shape with frontage on Eagleson Road to the east and Cope Drive to the north. An unopened road allowance south of the property will be developed as a multi-use pathway through a residential plan of subdivision to the south.

The area surrounding the property includes retail and commercial uses, employment uses as well as residential development. North of the subject lands is the Real Canadian Superstore, east of Eagleson Road is the established residential community of Bridlewood. Lands south of the subject property is the residential subdivision known as Soho Kanata South which comprises mainly of townhouse units. As previously mentioned, the lands to the west include the site of First Air Office Headquarters. It is anticipated that the subject lands and that of First Air Office Headquarters will share an access drive aisle off of Cope Drive.

Details of Requested Zoning By-law Amendment Proposal:

Taggart Investments is proposing to develop the subject property for retail and commercial uses. The proposed concept plan includes three detached buildings with a total gross floor area of 5,106 square meters. The proposal includes a joint large format retail food store and a specialty retail store located on the south portion of the site with associated loading area located in the rear of the building. A commercial plaza is proposed at the corner of Cope Drive and Eagleson Road with a small retail building (bank) being located with frontage along Eagleson Road. The proposed development also includes approximately 267 parking spaces, interior drive aisles and landscape areas.

The property is currently zoned as Business Park Industrial Zone Subzone 4 with Exception 1556 (IP4[1556]). The intend of this zone is to accommodate mixed office, office-type uses and low impact light industrial uses in a business park within the Enterprise and Employment Area designation of the Official Plan.

The subject property is currently designated Arterial Mainstreet in the Official Plan. The IP Zone does not reflect the current land use designation. The Arterial Mainstreet designation intends to accommodate a broad range of commercial uses including retail, service commercial, offices, residential and institutional uses.

In order to develop the subject property the owner is requesting a zoning by-law amendment. The proposed amendment would rezone the property from IP4[1556] zone to an Arterial Mainstreet (AM) zone. The AM Zone will permit retail and commercial uses on the subject land and will be in keeping with the current land use designation in the Official Plan. The proposal will comply with all of the AM Zone provisions.

Related Planning Applications:

The land to which the proposed zoning amendment applies will be the subject of an application for severance through the Committee of Adjustment. At this time, no such application has been submitted.

Approval Timelines & Authority:

The “On Time Decision Date”, i.e. the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is **August 27, 2013.**

Further Information:

To obtain further information relating to this proposal, e.g., plans, studies and assessments, go to Ottawa.ca/devapps, access the City’s Development Application Search Tool, and input the File Number in the “Search” criteria. To view the application, please contact the undersigned planner.

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.

Please provide any comments to the undersigned planner by July 9, 2013.

Mary Ellen Wood
City of Ottawa
Planning and Growth Management Department
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext.16482
Facsimile: 613-580-2576
MaryEllen.Wood@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-13-0049

Date : 11 juin 2013

Propriétaire : Taggart Investments

Requérant/Représentant : Matthew McElligott, Fotenn
Adresse : 233, rue McLeod, Ottawa (Ontario) K2P 0Z8
Téléphone : 613-730-5709, poste 232

Emplacement

La propriété en question est située au 20, promenade Cope dans Kanata Sud, plus précisément au sud de la promenade Michael-Cowpland, au nord du chemin Fernbank, à l'est de la promenade Terry-Fox et à l'ouest du chemin Eagleson. Elle se trouve à l'angle sud-ouest de l'intersection du chemin Cope et du chemin Eagleson.

Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

La propriété d'une superficie de 4,44 hectares comprend le siège social de First Air. Dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation, la propriété en question sera disjointe en deux parcelles dont l'une comprendra les bureaux de la direction générale de la société First Air et l'autre sera un bien-fonds vacant et c'est cette dernière qui fait l'objet de la présente demande. La parcelle vacante de 2,09 hectares est de forme irrégulière et donne sur le chemin Eagleson à l'est et la promenade Cope au nord. Une emprise routière non ouvert au sud de la propriété sera aménagée en sentier à usages multiples dans le cadre d'un plan de lotissement résidentiel au sud.

Le secteur avoisinant inclut des utilisations commerciales, de détail et d'emploi ainsi qu'un aménagement résidentiel. Au nord du bien-fonds visé se trouve un Real Canadian Superstore et à l'est du chemin Eagleson s'étend la collectivité résidentielle bien établie de Bridlewood. Au sud de la propriété en question est situé un lotissement résidentiel appelé Soho Kanata South qui se compose principalement de maisons en rangée. Comme il est mentionné plus haut, les bureaux de la direction générale de la société First Air occupent le bien-fonds à l'ouest. Il est prévu que les terrains visés et les bureaux de la direction générale de la société First Air partageront une voie d'accès automobile depuis la promenade Cope.

Détails de la modification au Règlement de zonage

La société Taggart Investments envisage d'aménager la propriété en vue de l'implantation d'utilisations de détail et commerciales. Le plan conceptuel proposé comprend trois immeubles isolés d'une surface de plancher hors œuvre brute totale de 5 106 mètres carrés. Le projet comprend un magasin d'alimentation à grande surface combiné à un magasin de détail spécialisé dans la partie sud de l'emplacement ainsi qu'une aire de chargement connexe à l'arrière de l'immeuble. Un centre commercial est proposé à l'angle de la promenade Cope et du chemin Eagleson et un petit bâtiment de détail (succursale bancaire) donnera sur le chemin Eagleson. L'aménagement proposé comprendra aussi quelque 267 places de stationnement, des allées d'accès intérieures et des espaces paysagers.

La propriété est actuellement soumise au zonage (IP4[1556]), une Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 4, exception 1556. L'objectif poursuivi est de permettre des aménagements de bureaux ou

similaires polyvalents ainsi que des industries légères à incidences limitées dans un cadre de parc d'affaires dans les secteurs désignés Zone d'entreprise et Secteur d'emploi dans le Plan officiel.

La propriété est actuellement désignée Artère principale dans le Plan officiel. La Zone IP ne tient pas compte de l'actuelle désignation d'utilisation du sol. La désignation Artère principale vise à permettre une large gamme d'utilisations commerciales incluant des commerces de détail, des centres de services commerciaux, des bureaux ainsi que des utilisations résidentielles et institutionnelles.

Afin d'aménager le bien-fonds en question, la propriétaire demande une modification au Règlement de zonage. La modification envisagée permettrait de remplacer le zonage IP4[1556] par (AM), une Zone d'artère principale. La Zone AM permettra des utilisations de détail et commerciales sur le bien-fonds visé et cadrera avec l'actuelle désignation d'utilisation du sol dans le Plan officiel. La proposition sera conforme à toutes les dispositions de la Zone AM.

Demandes connexes

Le terrain visé par la modification au Règlement de Zonage fera également l'objet d'une demande de disjonction auprès du Comité de dérogation. Pour le moment, aucune demande de ce type n'a été présentée.

Délais et pouvoir d'approbation

La « date d'examen en temps voulu », c.-à-d. la date limite à laquelle le Comité de l'urbanisme de la Ville examinera la demande, est le **27 août 2013**.

Renseignements supplémentaires :

Afin d'obtenir de plus amples renseignements sur cette proposition, c.-à-d. les plans, les études et les évaluations, accédez à l'outil de recherche des demandes d'aménagement à ottawa.ca/demdam et entrez le numéro de dossier dans le champ « Recherche ». Pour consulter la demande ou toute information ou tout document relatif à ladite demande, veuillez communiquer avec l'urbaniste soussignée.

Avis et 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 soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal 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 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.

Veillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici au 9 juillet 2013.

Kathy Rygus

Ville d'Ottawa

Urbanisme et Gestion de la croissance

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Téléphone : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-580-2576

Courriel : kathy.rygus@ottawa.ca