

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: William Davidson

File N^o: D02-02-16-0063

Applicant: FOTENN Consultants Inc.

Date Submitted: August 8, 2016

Applicant Address: 223 McLeod Street,
Ottawa, ON, K2P 0Z8

Development Review Planner: Mike Schmidt

Applicant E-mail: szilagyi@fotenn.com

Ward: 21 – Rideau-Goulbourn

Applicant Phone Number: 613-730-5709, x.
231

Ward Councillor: Scott Moffatt

Site Location

The subject property is municipally known as 5960 Fernbank Road and is located southwest of the intersection of Fernbank Road and Shea Road at the southeastern edge of the community of Stittsville. The site which was once within the rural area has now been added to the urban area and is designated as Developing Community (Expansion Area) under the City of Ottawa Official Plan.

The subject site is approximately 2.77 hectares in size and has approximately 204 metres of frontage along Fernbank Road and 161 metres of frontage along Shea Road. The site is currently vacant with minimal tree coverage and existing hydro towers and lines bisect the property.

Surrounding the property, to the north is the continuation of the hydro corridor and lands characterized by rural residential lots and large vacant parcels intended for future urban development. To the south and west are vacant lands also within the Developing Community (Expansion Area) subject to a plan of subdivision application. To the east across Shea Road is vacant farmland which is still within the rural area.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to rezone the property from Rural Countryside Zone (RU) to General Mixed Use Zone (GM) in order to permit future commercial development consisting of a grocery store, two retail stores and a restaurant.

Proposal Details

The purpose of this application is to rezone the subject property to accommodate commercial development. The intention of the current concept plan is for a total of 5,511 square metres of retail

space, consisting of a grocery store measuring 3,720 square metres and two retail stores measuring 1,278 and 513 square metres, as well as a restaurant of 550 square metres. The concept illustrates the grocery store placed along the western portion of the site, the retail buildings at the northeast portion of the site along Shea Road and the restaurant south of the retail buildings. A total of 331 parking spaces are proposed to accommodate the commercial uses. Additionally, a pedestrian corridor will be provided to connect to the proposed southerly subdivision. Access to the site is proposed along both Fernbank Road and Shea Road. A future site plan control application will be required for more specific site details and development.

The site is currently zoned Rural Countryside Zone (RU Zone). The applicant is proposing to rezone the lands to General Mixed Use Zone (GM Zone). The GM Zone will permit the proposed grocery store, retail and restaurant uses as well as other commercial, residential and institutional uses. The application is proposing some modifications to the performance standards of the GM zone including a reduction, from three metres to zero metres, in the required front yard and corner side yard setback, minimum width of landscaped area and minimum width of landscaped area around a parking lot in order to build closer to the street.

A demonstration plan prepared for the development of the Developing Community (Expansion Area) lands known as Stittsville South (Area 6), which includes the subject site, identifies these lands for commercial uses.

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 November 22, 2016.

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.

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. D02-02-16-0063 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. Should you have questions, please contact me. My contact information is below.

Mike Schmidt, 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. 13431
Fax: 613-580-2576
Mike.Schmidt@ottawa.ca

* Please provide comments by **September 29, 2016**.

Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : William Davidson

N° de dossier : D02-02-16-0063

Requérant : FOTENN Consultants Inc.

Date de soumission : 2016-08-08

Adresse du requérant : 223, rue McLeod,
Ottawa (Ontario) K2P 0Z8

Urbaniste responsable des demandes
d'aménagement : Mike Schmidt

Courriel du requérant : szilagyi@fotenn.com

Quartier : 21- Rideau-Goulbourn

N° de tél. du requérant : 613-730-5709,
poste 231

Conseiller du quartier : Scott Moffat

Emplacement

La propriété visée est située au 5960, chemin Fernbank, soit au sud-ouest de l'intersection des chemins Fernbank et Shea à la limite sud-est de la collectivité de Stittsville. L'emplacement autrefois situé dans le secteur rural fait maintenant partie du secteur urbain et a été désigné Communauté en développement (secteur d'expansion) dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

Il s'agit d'une parcelle d'environ 2,77 hectares qui a une façade de quelque 204 mètres le long du chemin Fernbank et une de 161 mètres le long du chemin Shea. Elle est vacante et peu boisée; des lignes et des tours de transport d'électricité coupent la propriété en deux.

Aux alentours l'on note au nord le couloir de transport d'électricité qui continue, des lots résidentiels ruraux et de grandes parcelles vacantes destinées à un aménagement urbain ultérieur. Au sud et à l'ouest les terrains sont vacants et également situés dans la communauté en développement (secteur d'expansion) qui font l'objet d'une demande de plan de lotissement. À l'est, de l'autre côté du chemin Shea, les terres agricoles font toujours partie du secteur rural.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage afin de changer la désignation de Zone d'espace rural (RU) à Zone polyvalente générale (GM) ce qui permettrait un futur aménagement commercial comprenant une épicerie, deux magasins de détail et un restaurant.

Détails de la proposition

La présente demande vise à changer le zonage afin de permettre un aménagement commercial. Le plan conceptuel prévoit 5 511 mètres carrés de locaux de vente au détail, dont une épicerie de 3 720 mètres

carrés, deux magasins de détail de 1 278 et de 513 mètres carrés respectivement ainsi qu'un restaurant de 550 mètres carrés. L'épicerie serait située dans la partie ouest de l'emplacement, les magasins de détail dans la partie nord-est le long du chemin Shea et le restaurant au sud de bâtiments de vente au détail. Au total 331 places de stationnement sont prévues pour les utilisations commerciales. Un passage piétonnier reliera le nouvel aménagement au lotissement proposé au sud. L'emplacement sera accessible autant depuis le chemin Fernbank que le chemin Shea. Plus de précisions figureront dans la demande de réglementation du plan d'implantation qui suivra.

L'emplacement est désigné Zone d'espace rural (RU). Le requérant propose de changer cette désignation à Zone polyvalente générale (GM). Cette nouvelle désignation permettra la construction de l'épicerie, des magasins de détail et du restaurant proposés, mais également d'autres utilisations commerciales, résidentielles et institutionnelles. La demande propose d'apporter certaines modifications aux normes fonctionnelles exigées dans une Zone GM, y compris la réduction de trois mètres à zéro mètre du retrait des cours avant et latérale d'angle, de l'aire paysagée minimale requise et de la bande tampon paysagée entourant un parc de stationnement; ces modifications permettraient de construire les bâtiments plus près de la rue.

Un plan de démonstration préparé pour la Communauté en développement (secteur d'expansion) de Stittsville Sud (secteur 6), qui comprend l'emplacement visé, détermine que le bien-fonds convient à des utilisations commerciales.

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 d'urbanisme de la Ville, est fixée au 22 novembre 2016.

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.

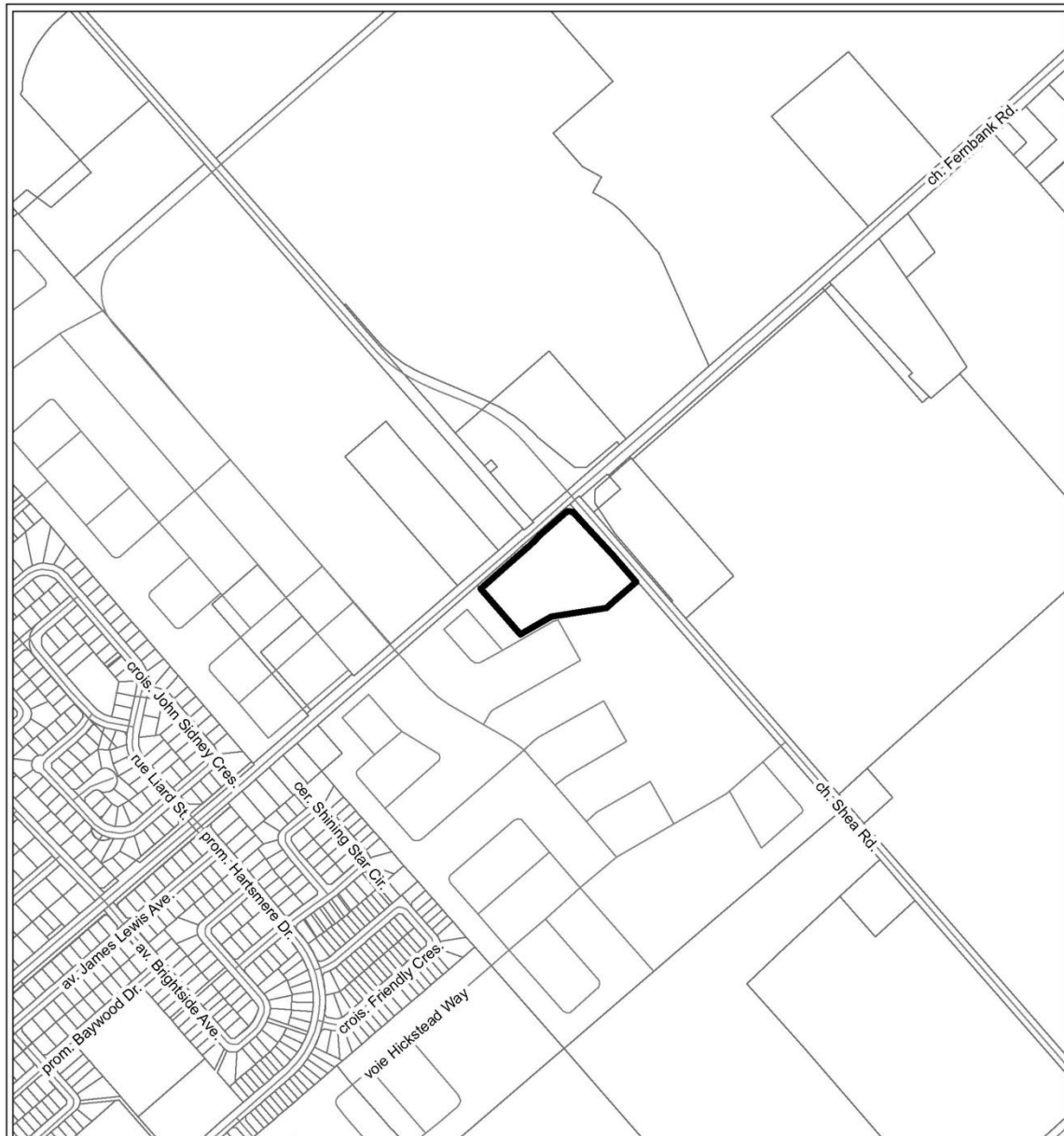
Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et fournir vos commentaires, 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 le numéro de dossier D02-02-16-0063 dans la ligne d'objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
3. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

Mike Schmidt, urbaniste responsable des demandes d'aménagement
Service de planification, d'infrastructure et de développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 13431
Télécopieur : 613-580-2576
Mike.Schmidt@ottawa.ca

* Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **29 septembre 2016**.

Location Map/ Carte de l'emplacement



PLANNING AND GROWTH URBANISME MANAGEMENT ET GESTION DE LA CROISSANCE		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
D02-02-16-0063	16-1114-X	5960 chemin Fernbank Road
I:\CO\2016\Zoning\Fernbank_5960		
<small>©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</small>		
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet 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 - 2016 / 08 / 19		
		 <small>NOT TO SCALE</small>