

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Street Properties (983656 Ontario Limited)

File N°: D02-02-18-0080

Applicant: Carl Furney

Date Submitted: August 22, 2018

Applicant Address: 223 McLeod Street

Comments due date: November 1, 2018

Applicant E-mail: furney@fotenn.com

Development Review Planner: Laurel McCreight

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 245

Ward: Ward 23 – Kanata South

Ward Councillor: Allan Hubley

Site Location

5331 Fernbank Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to re-zone the subject property from Business Park Industrial, Exception 2411 (IP [2411]) to General Mixed Use (GM), with site-specific exceptions, for reduced interior side yard setback requirements and to permit a “gas bar” on the site.

Proposal Details

The subject property is located on the northeast corner of the intersection at Terry Fox Drive and Fernbank Road, with frontage also on Cope Drive, as shown on the attached Location Map/Zoning Key Plan.

The subject site is approximately 3.68 hectares in area and is currently vacant. To the north of the site is an undeveloped portion of the “Van Gaal” lands, and is slated for future development. To the south and east, there are low and medium density residential neighbourhoods. To the west, there are various large format commercial uses, as well as an automobile service station. Additionally, the southwest corner of the site is situated along the urban boundary, which culminates at the intersection of Fernbank Road and Terry Fox Drive, and continues running parallel with roads in their respective directions.

The subject site is designated General Urban Area in the City of Ottawa's Official Plan. The property is zoned Business Park Industrial, Exception 2411 (IP [2411]) in the City Zoning By-law 2008-250, which seeks to accommodate mixed office, office-type uses and low impact, light industrial uses in a business park setting, as well as allow for a variety of complementary uses such as recreational, health and fitness uses and service commercial to serve the employees and general public in the immediate vicinity, and passing traffic. This zone prohibits uses which are likely to produce obnoxious or hazardous impacts (i.e. noise, fumes, odours, etc.), and provides development standards to ensure compatibility between uses and minimize the negative impact of the uses on adjacent non-industrial areas.

The purpose of the Zoning By-law Amendment is to allow for the development of a large format retail hub. The proposed zone for the subject property is General Mixed Use (GM) with an exception that permits a gas bar as an additional use, and reduces the interior side yard setback from 7.5 metres to 6 metres.

The proposed development contemplates eight buildings, with a total gross leasable area of 8,332 square metres, and is to include retail buildings, a service station, car wash, and restaurants. The site will be accessible from two right-in/right-out points on Terry Fox Drive, and all movement accesses on both Cope Drive and Fernbank Road. All development on the site will be subject to a future application for Site Plan Control approval.

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 on date in January 2019, which is yet to be determined.

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.

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. D02-02-18-0080 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.

Laurel McCreight, 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. 16587
Fax: 613-580-2576
Laurel.McCreight@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Street Properties (983656 Ontario Limited)

N° de dossier : D02-02-18-0080

Requérant : Carl Furney

Date de soumission : 22 août 2018

Adresse du requérant : 223, rue McLeod

Date limite de commentaires : 1 novembre 2018

Courriel du requérant : furney@fotenn.com

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Kathy Rygus

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 245

Quartier : 23 – Kanata Sud

Conseiller du quartier : Allan Hubley

Emplacement

5331, chemin Fernbank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à changer le zonage de la propriété en question de Parc d'affaires industriel, exception 2411 (IP[2411]) à Zone d'utilisations polyvalentes générale (GM), avec des exceptions propres à l'emplacement afin notamment de réduire le retrait de cour latérale intérieure et de permettre un « poste d'essence » sur l'emplacement.

Détails de la proposition

La propriété en question est située à l'angle nord-est de l'intersection de la promenade Terry-Fox et du chemin Fernbank et a une façade également sur la promenade Cope, tel qu'indiqué sur le plan d'emplacement/directeur de zonage ci-joints.

L'emplacement en question a une superficie d'environ 3,68 hectares et est actuellement vacant. Au nord se trouve une partie non aménagée des terres « Van Gaal », qui sont destinées à un aménagement futur. Au sud et à l'est, on trouve des quartiers résidentiels de faible et moyenne densité. À l'ouest, il y a diverses utilisations commerciales grand format, ainsi qu'une station-service. De plus, l'angle sud-ouest de l'emplacement est contigu à la limite urbaine, qui culmine à l'intersection du chemin Fernbank et de la promenade Terry-Fox, et continue en parallèle avec les routes dans leurs directions respectives.

L'emplacement visé est désigné Secteur urbain général dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa. La propriété est zonée Parc d'affaires industriel, exception 2411 (IP[2411]) dans le Règlement de zonage de la Ville 2008-250, désignation qui vise à permettre des utilisations polyvalentes de bureaux, de type bureau et industrielles à faible impact dans un parc d'affaires d'industries légères, ainsi que diverses utilisations complémentaires telles que des utilisations de loisirs, sanitaires et sportifs, des commerces de services de proximité pour les travailleurs et le grand public dans les environs immédiats ainsi que la clientèle de passage.

Dans une telle zone sont interdites les utilisations susceptibles de produire des impacts désagréables ou dangereux (bruit, vapeurs, odeurs, etc.) et sont prévues des normes d'aménagement veillant à assurer la compatibilité entre les utilisations et à minimiser l'impact négatif des utilisations sur les zones non industrielles adjacentes.

La modification au Règlement de zonage a pour but de permettre l'aménagement d'un centre commercial de vente au détail grand format. La désignation de zonage proposée pour la propriété en question est une Zone d'utilisations polyvalentes générale (GM), assortie d'une exception permettant un poste d'essence à titre d'utilisation additionnelle permise et d'une réduction de retrait de cour latérale intérieure de 7,5 mètres à 6 mètres.

L'aménagement proposé prévoit la construction de huit bâtiments d'une superficie locative brute totale de 8 332 mètres carrés, dont des magasins de vente au détail, une station-service, un lave-auto et des restaurants. L'emplacement sera accessible à partir de deux entrées situées sur la promenade Terry Fox – entrée et sortie en virage à droite – et des entrées/sorties dans toutes les directions autant sur la promenade Cope que sur le chemin Fernbank. Tous les travaux d'aménagement sur l'emplacement feront l'objet d'une future demande de réglementation du plan d'implantation.

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 prévue au mois de janvier 2019 à une date à déterminer.

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 la demande ne soit approuvée, 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 la demande ne soit approuvée, 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.

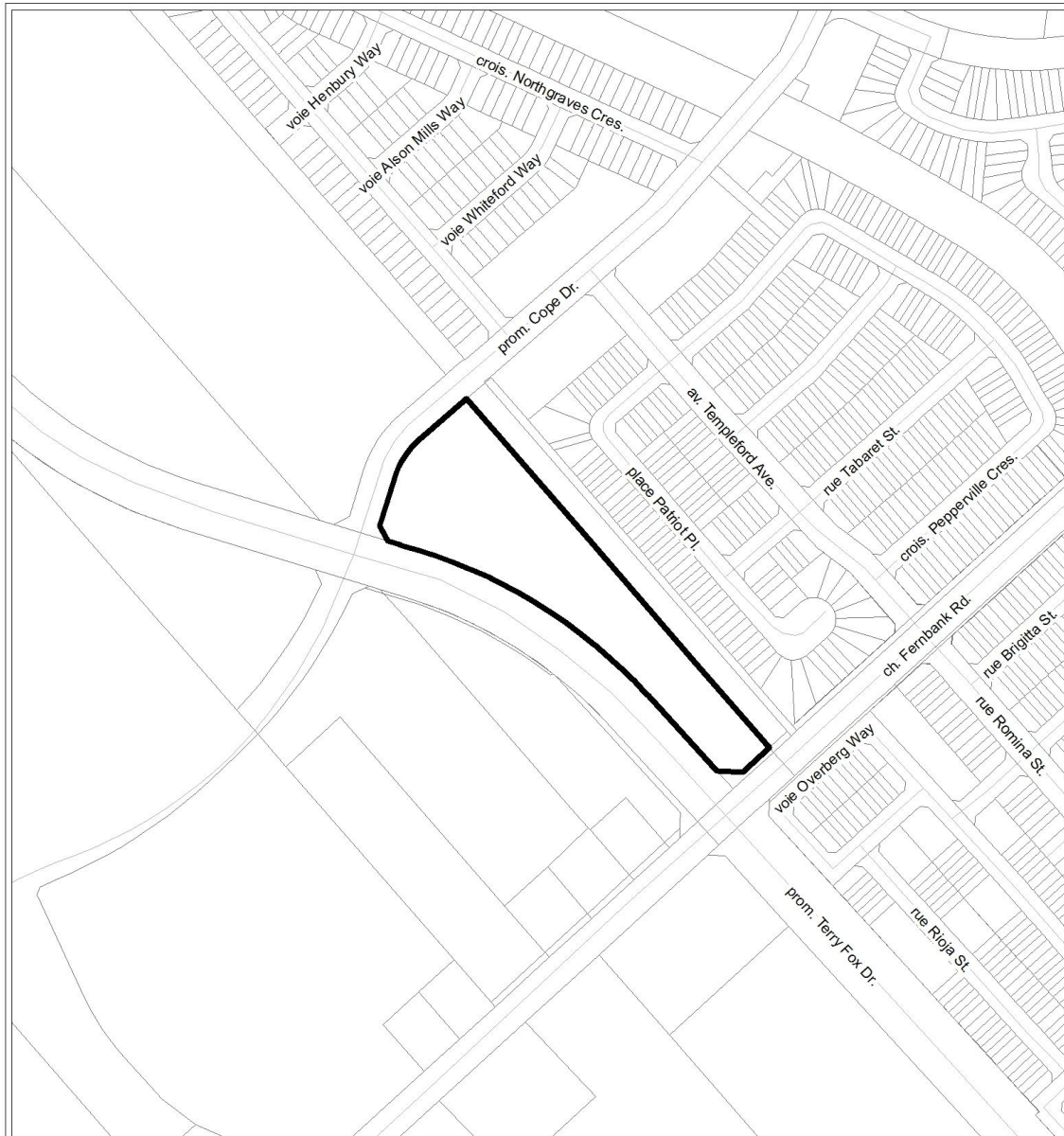
Restez informé et participez

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 D02-02-18-0080 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans 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 : 613-580-2576
Kathy.Rygus@ottawa.ca

Location Map/Plan de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
D02-02-18-0080	18-1201-X	5331 chemin Fernbank Road
I:\CO\2018\Zoning\Fernbank_5331		
<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 appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>		
REVISION / RÉVISION - 2018 / 09 / 26		 <small>NOT TO SCALE</small>