

Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment

Proposal Summary

Owner: 1384341 Ontario Ltd.

File N°: D07-16-18-0009 & D02-02-18-0042

Applicant: David Krajaefski, Stantec Consulting Ltd.

Date Submitted: April 23, 2018

Applicant Address: 400-1331 Clyde Avenue

Comments due date: June 5, 2018

Applicant E-mail: david.krajaefski@stantec.com

Development Review Planner: Laurel McCreight

Applicant Phone Number: 613-724-4370

Ward: 6- Stittsville

Ward Councillor: Shad Qadri

Site Location

5969 Fernbank Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment to permit the development of a 357-unit subdivision.

Proposal Details

The subject lands are located on the north side of Fernbank Road, West of Shea Road. Approximately 21 hectares in area with broken frontage on Fernbank Road that measure 148 metres and 54.9 respectively, the subject lands are predominantly vacant with trees along the perimeter.

The site directly abuts an existing residential property on three sides. Surrounding land uses include Sacred Heart Catholic High School to the north, as well as soccer fields and a ball diamond. To the west is a draft approved subdivision including 581 single detached and semi-detached dwellings. To the south of the site is another draft plan approved subdivision comprised of 357 single detached, semi-detached, townhouse unit, low-rise stacked and apartment units.

Zoning

The subject lands are currently zoned Rural Countryside (RU). The RU zone is applicable to lands intended for rural oriented land uses, however, the existing Community Design Plan and General Urban designation in the Official Plan, require the site to be brought into conformity. The applicant is proposing to rezone the lands to Residential Third Density Subzone Z (R3Z) for the dwelling units, as well as Parks and Open Space Zone (O1) for the parkland and stormwater management pond. The proposed elementary school is proposed to be dual zoned to a Minor Institutional Zone (I1), as well as R3Z in the event that a school board does not acquire the site.

Plan of Subdivision

The applicant proposes to divide the subject lands into 115 residential lots, 58 residential blocks, one block each for park dedication, a stormwater pond and a school and three walkway blocks, as well as six new roads. The majority of residential blocks containing townhouse dwellings are situated on the western portion of the property, abutting an approved plan of subdivision and a new road. The school site is located on the north eastern corner of the site, directly adjacent to Shea Road, south of Sacred Heart Catholic High School. In the centre of the site is the proposed park that is surrounded single detached dwellings and townhouse units and front onto to new public roads. One point of access is proposed from Fernbank Road and two points from Shea Road

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date” for the Plan of Subdivision application, the target date upon which a decision on the application will be rendered by the General Manager, will be July 19, 2018.

The “On Time Decision Date” for the Zoning By-Law Amendment application, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is to be determined. The zoning bylaw amendment is typically not considered by Planning Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

Submission Requirements

Plan of Subdivision

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, (meeting date to be determined), or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the City of Ottawa gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, the person or public body is not entitled to appeal the decision 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, (meeting date to be determined), or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the City of Ottawa gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, 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.

Zoning Amendment

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 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 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 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 zoning by-law amendment, 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 these applications 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. D07-16-18-0009 & D02-02-18-0042 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 Council on the proposed zoning by-law, 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

Plan de lotissement et modification au Règlement de zonage, résumé de la proposition

Propriétaire : 1384341 Ontario Ltd.

Requérant : David Krajaefski, Stantec Consulting Ltd.

Adresse du requérant : 400-1331, avenue Clyde

Courriel du requérant :
david.krajaefski@stantec.com

N° de tél. du requérant : 613-724-4370

N°s de dossier : D07-16-18-0009 et D02-02-18-0042

Date de soumission : 23 avril 2018

Date limite des commentaires : 5 juin 2018

Urbaniste responsable des demandes
d'aménagement : Laurel McCreight

N° du quartier : 6 - Stittsville

Conseiller du quartier : Shad Qadri

Emplacement du site

5969, chemin Fernbank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de plan de lotissement et de modification au Règlement de zonage, en vue de permettre l'aménagement d'un lotissement contenant 357 unités d'habitation.

Détails de la proposition

Les terrains visés sont situés du côté nord du chemin Fernbank, à l'ouest du chemin Shea. Avec une superficie d'environ 21 hectares et une façade dépareillée sur le chemin Fernbank mesurant 148 mètres et 54,9 mètres respectivement, ces terrains sont essentiellement vacants et entourés d'arbres.

L'emplacement donne directement sur une propriété résidentielle sur trois façades. Aux alentours, on retrouve l'école secondaire catholique Sacred Heart au nord ainsi que des terrains de soccer et de baseball. À l'ouest, on retrouve un lotissement dont le projet a été approuvé et qui comprendra 581 habitations isolées et jumelées. Au sud, on retrouve également un lotissement dont le plan provisoire a été approuvé et qui comprendra 357 habitations isolées, jumelées et en rangée, ainsi que des immeubles d'appartements superposés de faible hauteur.

Zonage

Le zonage des terrains visés est actuellement Zone d'espace rural (RU). Ce zonage RU s'applique aux terrains destinés à des utilisations du sol rurales, mais le Plan de conception communautaire et la désignation urbaine générale du Plan officiel exigent que l'emplacement soit rendu conforme. Le requérant propose d'attribuer aux terrains une désignation de Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z) dans le cas des unités

d'habitation, et de Zone de parc et d'espace vert (O1) qui s'appliquerait au parc et au bassin de gestion des eaux pluviales. L'école primaire proposée bénéficierait d'un zonage double, Zone de petites institutions (I1) et R3Z, pour le cas où aucun conseil scolaire ne ferait l'acquisition de l'emplacement.

Plan de lotissement

Le requérant propose de diviser les terrains en 115 lots résidentiels, 58 îlots résidentiels, un îlot pour l'aménagement d'un parc, un îlot pour l'aménagement d'un bassin de gestion des eaux pluviales et un îlot pour l'aménagement d'une école, trois îlots pour l'aménagement d'allées piétonnières ainsi que six nouvelles routes. La plupart des îlots résidentiels occupés par des maisons en rangée seraient situés dans la partie ouest de la propriété et jouxteraient une propriété dont le plan de lotissement a été approuvé ainsi qu'une nouvelle route. La cour d'école serait située dans l'angle nord-est de l'emplacement et jouxterait directement le chemin Shea, au sud de l'école secondaire catholique Sacred Heart. Au centre de l'emplacement, on retrouverait un parc entouré d'habitations isolées et en rangée et qui donnerait sur les nouvelles voies publiques. Un point d'accès est prévu depuis le chemin Fernbank et deux autres depuis le chemin Shea.

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 le directeur général prendra une décision relativement à la demande de plan de lotissement est fixée au 19 juillet 2018.

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification au Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, n'a pas été déterminée. Habituellement, les demandes de modification au Règlement de zonage ne sont pas examinées par le Comité de l'urbanisme avant l'approbation provisoire du plan de lotissement.

Exigences de soumission

Plan de lotissement

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique (date à déterminer) ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que le plan de lotissement proposé ne soit approuvé ou refusé, 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 (date à déterminer) ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que le plan de lotissement ne soit approuvé ou refusé, 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 cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

Modification du zonage

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 du Conseil municipal 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 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 saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

Demande d'affichage du présent résumé

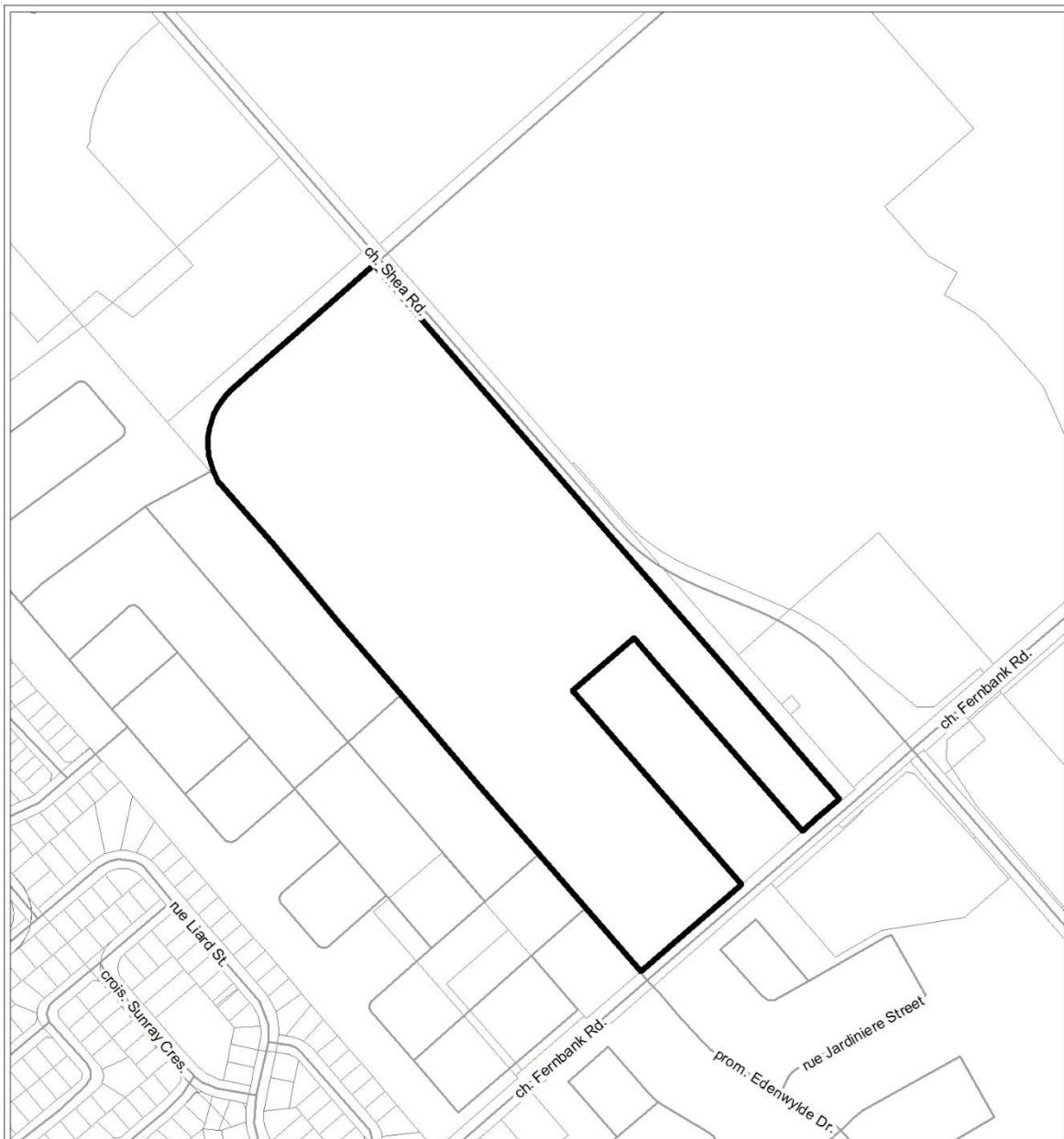
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de modification du Règlement de zonage et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

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 les n^{os} de dossier D07-16-18-0009 et D02-02-18-0042 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/devapps.
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.

Laurel McCreight, urbaniste responsable des demandes d'aménagement
Services 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 16587
Télécopieur : 613-580-2576
Laurel.Mccreight@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-18-0042 D07-16-18-0009	18-0530-A		
I:\CO\2017\Zoning\Fernbank5969			
©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 appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPEMENT			
REVISION / RÉVISION - 2018 / 04 / 26		5969 chemin Fernbank Road  NOT TO SCALE	