

Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: Abbott-Fernbank Holdings Inc.

File N°: D07-16-18-0035 & D02-02-19-0002

Applicant: Taylor Marquis, Regional Group of Companies

Date Submitted: December 21, 2018

Applicant Address: 1737 Woodward Drive, Ottawa K2C 0P9

Comments due date: February 15, 2019

Development Review Planner: Amanda Marsh

Applicant E-mail: tmarquis@regionalgroup.com

Ward: 6

Applicant Phone Number: (613) 230-2100

Ward Councillor: Glen Gower

Site Location

Part of 5615 Fernbank Road and 5621 Fernbank Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Draft Plan of Subdivision and a Zoning By-Law Amendment to permit development of the last phase of the Fernbank Crossing subdivision.

Proposal Details

The subject lands are located on the north side of Fernbank Road between Robert Grant Avenue and Tim Sheehan Place. The lands are primarily vacant with one detached dwelling occupying the property at 5621 Fernbank Road. Lands to the north are occupied by detached dwellings that were part of Phase 3 of the Fernbank Crossing Subdivision. Lands to the east are occupied by townhouses under construction, while lands to the west of Robert Grant Avenue are currently vacant. Lands south of Fernbank Road are outside the urban boundary and are rural in nature.

The Fernbank Crossing subdivision received draft approval in 2012, and four phases have been registered since then. The property at 5621 Fernbank Road was not owned by Abbott-Fernbank Holdings Inc and was not part of the draft approval. The property has now been acquired by Abbott-Fernbank Holdings Inc and will be incorporated into the last phase of the subdivision. The Fernbank Community Design Plan had designated the subject lands for a paramedic post and transit station/park-and-ride. The City will be purchasing the park-and-ride block, but has determined that a paramedic post is not required. Because the City will not be acquiring the paramedic post site, the owner has applied for a plan of subdivision and zoning bylaw amendment for the site to permit development of townhouses on a public street where the paramedic post was to be located. The park-and-ride property had been included in the Fernbank Draft Plan of Subdivision.

Plan of Subdivision

The Plan of Subdivision proposes to create one block for the park-and-ride at the corner of Robert Grant Avenue and Fernbank Road as well as one new public street connecting to Tim Sheehan Place. There will be eight blocks for townhouse development fronting on the new public street and one pedestrian pathway/servicing block connecting from the new street to the park-and-ride block and Shinnys Avenue to the north.

Zoning

The park-and-ride site and the portion of the paramedic post lands owned by Abbott-Fernbank Holdings Inc. were rezoned to T2 (Ground Transportation Zone) and I1A (Minor Institutional Zone) in 2017. The City has determined that a paramedic post is not required and the City will not be acquiring the site. The owner has therefore applied to rezone that parcel to R3Z[2279] (Residential Third Density Zone) to permit development of townhouses. The property at 5621 Fernbank Road was not included in the subdivision or the 2017 rezoning, so it remains zoned DR (Development Reserve Zone). This zone is used to recognize lands intended for future urban development and permitted uses are restricted to those that do not preclude future development. The applicant is requesting to rezone the property to R3Z[2279] to permit townhouse development. There will also be a minor realignment of the zoning boundary between the R3Z[2279] zone and the T2 zone.

Related Planning Applications

The Fernbank Crossing Subdivision Application is file number D07-16-09-0034.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the rezoning application will be considered by the City’s Planning Committee, will be after the subdivision has received draft approval.

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the subdivision application will be rendered by the General Manager or a Manager within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is March 18, 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 plan of subdivision, 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- 02-19-0002/D07-16-18-0035** 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.

Amanda Marsh, 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. 13409
Fax: 613-560-6006
amanda.marsh@ottawa.ca

Sommaire des propositions de plan de lotissement et de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Abbott-Fernbank Holdings Inc.

N^{os} de dossier : D07-16-18-0035 et D02-02-19-0002

Requérant : Taylor Marquis, Regional Group of Companies

Date de soumission : 21 décembre 2018

Adresse du requérant : 1737, promenade Woodward, Ottawa (Ontario) K2C OP9

Date limite des commentaires : 15 février 2019

Courriel du requérant : tmarquis@regionalgroup.com

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Kathy Rygus

N^o de tél. du requérant : (613) 230-2100

Quartier : 6

Conseiller du quartier : Glen Gower

Emplacement

Une partie de 5615, chemin Fernbank et 5621, chemin Fernbank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de plan préliminaire de lotissement et de modification au Règlement de zonage visant à permettre la construction de la dernière phase du lotissement appelé Fernbank Crossing.

Détails de la proposition

Les terres en question sont situées du côté nord du chemin Fernbank, entre l'avenue Robert-Grant et la place Tim-Sheehan. Elles sont principalement vacantes, une seule maison isolée occupant la propriété située au 5621, chemin Fernbank. Les terres situées au nord sont occupées par des maisons isolées qui faisaient partie de la phase 3 du lotissement Fernbank Crossing. Les terrains à l'est sont occupés par des maisons en rangée en construction, tandis que ceux à l'ouest de l'avenue Robert-Grant sont actuellement vacants. Les terres au sud du chemin Fernbank sont situées à l'extérieur des limites urbaines et sont à vocation rurale.

Le lotissement Fernbank Crossing a été approuvé de manière préliminaire en 2012, et quatre phases ont été enregistrées depuis lors. La propriété située au 5621, chemin Fernbank n'appartenait pas à Abbott-Fernbank Holdings Inc. et ne faisait pas partie de l'approbation préliminaire. La propriété a maintenant été acquise par Abbott-Fernbank Holdings Inc. et sera intégrée à la dernière phase du lotissement. Dans le Plan de conception communautaire de Fernbank l'emplacement en question est destiné à être occupé par un poste paramédical et une station de transport en commun/un parc-o-bus. La Ville a déterminé qu'un poste d'ambulance n'est pas nécessaire et qu'elle ne fera pas l'acquisition de l'emplacement. La propriétaire a donc demandé un plan de lotissement et une modification au Règlement de zonage pour permettre l'aménagement de maisons en rangée donnant sur une rue publique là où le poste paramédical devait être situé. La propriété du parc-o-bus a été incluse dans le plan de lotissement préliminaire de Fernbank.

Plan de lotissement

Le plan de lotissement propose de créer un îlot pour le parc-o-bus à l'angle de l'avenue Robert-Grant et du chemin Fernbank ainsi qu'une nouvelle rue publique reliant la place Tim-Sheehan. Il y aura huit îlots de maisons en rangée donnant sur la nouvelle rue publique et un sentier piétonnier/îlot de service reliant la nouvelle rue au parc-o-bus et à l'avenue Shinnly au nord.

Modification au Règlement de zonage

La désignation de zonage du parc-o-bus et de la partie des terrains du poste paramédical appartenant à Abbott-Fernbank Holdings Inc. a été changée en Zone T2 (zone d'installation de transport en surface) et Zone I1A (zone de petites institutions) en 2017. La Ville a déterminé qu'un poste d'ambulance n'est pas nécessaire et qu'elle ne fera pas l'acquisition de l'emplacement. La propriétaire a donc demandé le rezonage de cette parcelle à R3Z[2279] (Zone résidentielle de densité 3) pour permettre l'aménagement de maisons en rangée. La propriété située au 5621, chemin Fernbank n'a pas été incluse dans le lotissement ni dans le rezonage de 2017, de sorte qu'elle demeure désignée Zone DR (Zone d'aménagement futur), zonage qui sert à reconnaître les terrains destinés à un aménagement urbain à l'avenir et dans laquelle les utilisations permises sont limitées à celles qui n'empêchent pas un développement futur. Le requérant demande le rezonage de la propriété à R3Z[2279] pour permettre l'aménagement de maisons en rangée. Il y aura également un réalignement mineur de la limite entre les Zones R3Z[2279] et T2.

Demandes d'aménagement connexes

Demande de lotissement préliminaire de Fernbank Crossing, dossier D07-16-09-0034

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date à laquelle le Comité de l'urbanisme de la Ville examinera la demande de modification au Règlement de zonage sera déterminée quand la demande de plan de lotissement préliminaire aura été approuvée.

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date à laquelle le Directeur général ou un gestionnaire de la Direction générale de la planification, de l'environnement et du développement économique prendra une décision au sujet de la proposition de plan de lotissement, en vertu d'une délégation de pouvoirs, est fixée au 18 mars 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 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 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 plan de lotissement 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 numéros de dossier **D02- 02-19-0002/D07-16-18-0035** 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 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

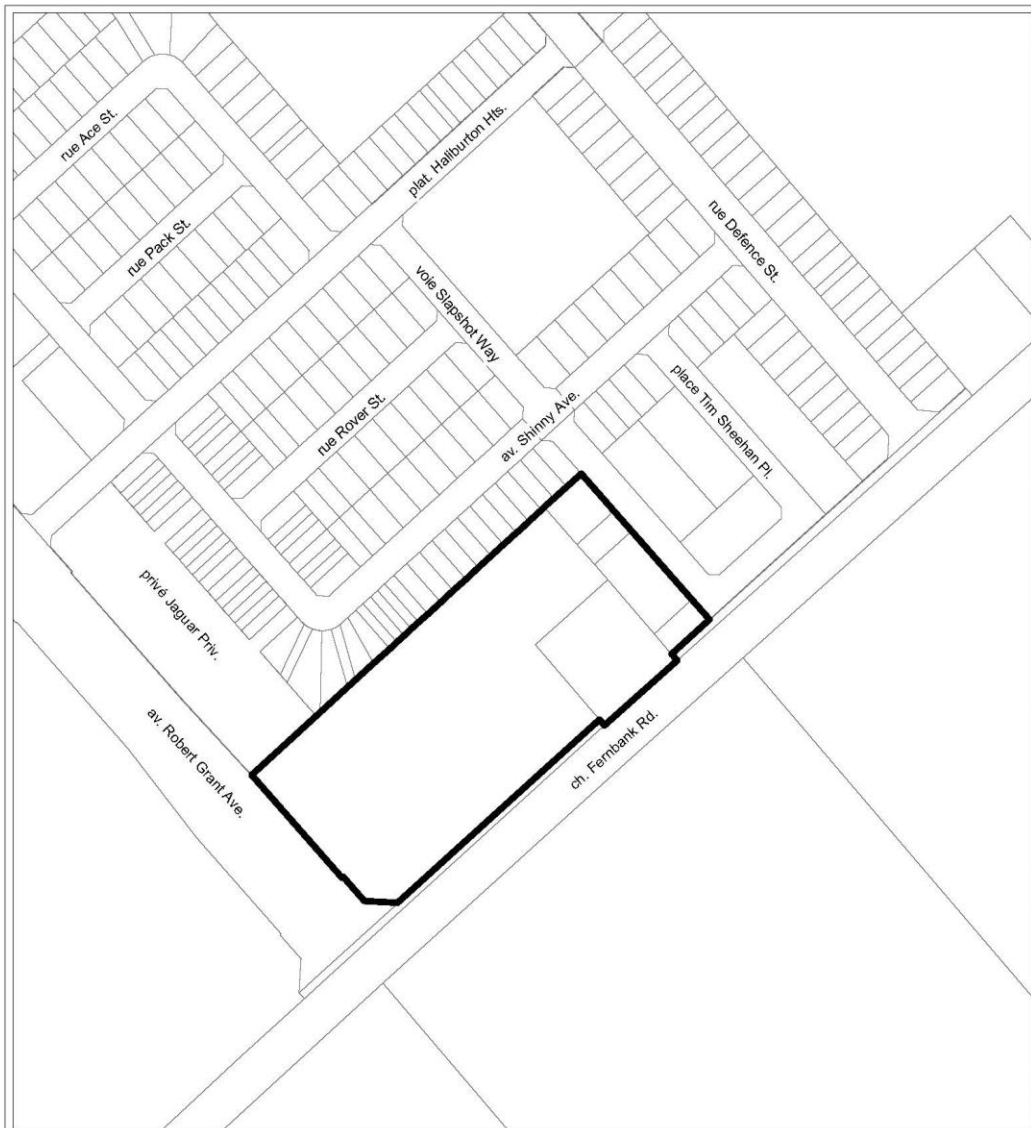
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-560-6006

kathy.rygus@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	
D02-02-19-0002	D07-16-18-0035	19-0036-D	
I:\CO\2019\Zoning\Fernbank_5615			
<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 ©Les données de parcelles appartiennent 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 - 2019 / 01 / 14		5615 and 5621 ch. Fernbank Road	