

## Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: 7773226 Canada Inc.

File N°: D07-16-23-0019

Applicant: Fotenn Consultants Inc.

Comments due date: January 26, 2024

Applicant Address: 396 Cooper Street, Ste 300,  
Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Erica Ogden-Fedak

Applicant E-mail: [alain@fotenn.com](mailto:alain@fotenn.com)

Ward: Ward 20 - Osgoode

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x231

Ward Councillor: George Darouze

---

### Site Location

1934 Stagecoach Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Plan of Subdivision revision application to modify the draft approved subdivision at 1934 Stagecoach Road. The changes include removing the park block, increasing the number of lots from 63 to 66 and revising the street layout.

### Proposal Details

The subject property, comprising approximately 62 hectares, is located along the west side of Stagecoach Road, south of Mitch Owens Road and north of Old Prescott Road. The property is located within the Middle Castor River basin, with the Grey's Creek Municipal Drain crossing the west end of the property. The site was farmed until the 1970s and now consists of cultural meadows, thickets and woodlands, and remnant representations of deciduous and coniferous forests.

The draft plan of subdivision was approved on September 3, 2013 and included 63 lots with lot sizes ranging between 0.80 hectares and 1.04 hectares. The development also included a 2.41 hectare park block. The lots were to be served by a single looped street diverted in the north-east corner to accommodate an area determined to have habitat for Bobolink, a Species at Risk. The street layout permitted the initial phase of the development to proceed prior to issuance of required permits under the Endangered Species Act.

The revisions to the draft plan of subdivision include removing the park block and adding three additional residential lots. A total of 66 lots are proposed with lot sizes ranging between 0.80 hectares and 0.87 hectares. Since the subdivision was draft approved there have been changes to the City's park planning procedures in the Rural Area and the City is no longer acquiring park blocks outside of Villages. Cash in lieu of parkland will be collected instead. Rezoning of the park block to residential will be a condition of draft plan approval.

The street layout is also proposed to be revised to remove the bend in the north-east corner. All lots will now have frontage on the proposed single looped street internal to the subdivision, which will have a more oval layout. The phasing of the lots within the subdivision will also be revised. Permits required under the Endangered Species Act will continue to be a condition of draft plan approval.

## Related Planning Applications

N/A

## Roadway Modifications

No changes from previously approved Roadway Modifications.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Real Estate and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is April 29, 2024.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have the ability to appeal the decision of the City of Ottawa but does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, the person or public body is not entitled to appeal the decision to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority 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 Ontario Land 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 development, 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D07-16-23-0019 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.



**Erica Ogden-Fedak**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 26510  
[erica.ogden-fedak@ottawa.ca](mailto:erica.ogden-fedak@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de plan de lotissement

Propriétaire : 7773226 Canada Inc.

N° de dossier : D07-16-23-0019

Requérant : Fotenn Consultants Inc.

Date limite des commentaires : 26 janvier 2024

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau  
300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Erica Ogden-Fedak

Courriel du requérant : alain@fotenn.com

Quartier : 20 – Osgoode

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

Conseiller du quartier : George Darouze

---

### Emplacement

1934, chemin Stagecoach

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de révision de plan de lotissement ayant pour objet de modifier le plan de lotissement approuvée visant le 1934, chemin Stagecoach. Les changements consisteraient à supprimer l'îlot de parc, à faire passer de 63 à 66 le nombre de lots et à réviser le tracé routier.

### Détails de la proposition

L'emplacement, d'une superficie d'environ 62 hectares, se trouve du côté ouest du chemin Stagecoach, au sud du chemin Mitch Owens et au nord du chemin Old Prescott. Ce bien-fonds, situé dans le bassin de la rivière Middle Castor, est traversé à son extrémité ouest par le drain municipal Grey's Creek. Utilisé à des fins agricoles jusque dans les années 1970, il est aujourd'hui constitué de prés, de taillis et de boisés où l'on remarque encore les vestiges de forêts de feuillus et de conifères.

L'ébauche du plan de lotissement, approuvée le 3 septembre 2013, comprend 63 lots d'une superficie variant de 0,80 à 1,04 hectare. L'aménagement englobe également un îlot de parc de 2,41 hectares. Les lots devaient être desservis par une seule rue en boucle déviant vers l'angle nord-est en raison d'une zone où la présence d'un habitat pour le goglu des prés, une espèce en péril, a été constatée. Le tracé routier permettait le lancement de la première phase d'aménagement avant la délivrance des permis exigés en vertu de la *Loi sur les espèces en voie de disparition*.

Les révisions à l'ébauche du plan de lotissement consisteraient notamment à supprimer l'îlot de parc et à ajouter trois autres lots résidentiels. Au total, 66 lots d'une superficie variant de 0,80 à 0,87 hectare seraient créés. Depuis l'approbation provisoire du lotissement, des changements ont été apportés aux procédures de planification municipale des parcs dans le secteur rural, et la Ville ne fait plus l'acquisition d'îlots de parc à l'extérieur des villages. Elle privilégie plutôt le règlement des frais

relatifs aux terrains à vocation de parcs. L'attribution d'une désignation résidentielle à l'îlot de parc sera une condition à l'approbation préliminaire.

Le tracé routier serait en outre révisé afin de supprimer la courbe à l'angle nord-est. Tous les lots présenteront une façade sur la seule rue en boucle située à l'intérieur du lotissement, qui sera de forme plus ovale. L'échelonnement de la création des lots dans le lotissement sera également révisé. La délivrance des permis requis en vertu de la *Loi sur les espèces en voie de disparition* sera toujours conditionnelle à l'approbation de l'ébauche du plan de lotissement.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

Aucune modification de la chaussée depuis les modifications déjà approuvées.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 29 avril 2024.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public est en mesure d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa, mais ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique, le cas échéant, ni d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique, le cas échéant, ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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 de l'aménagement proposé 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.

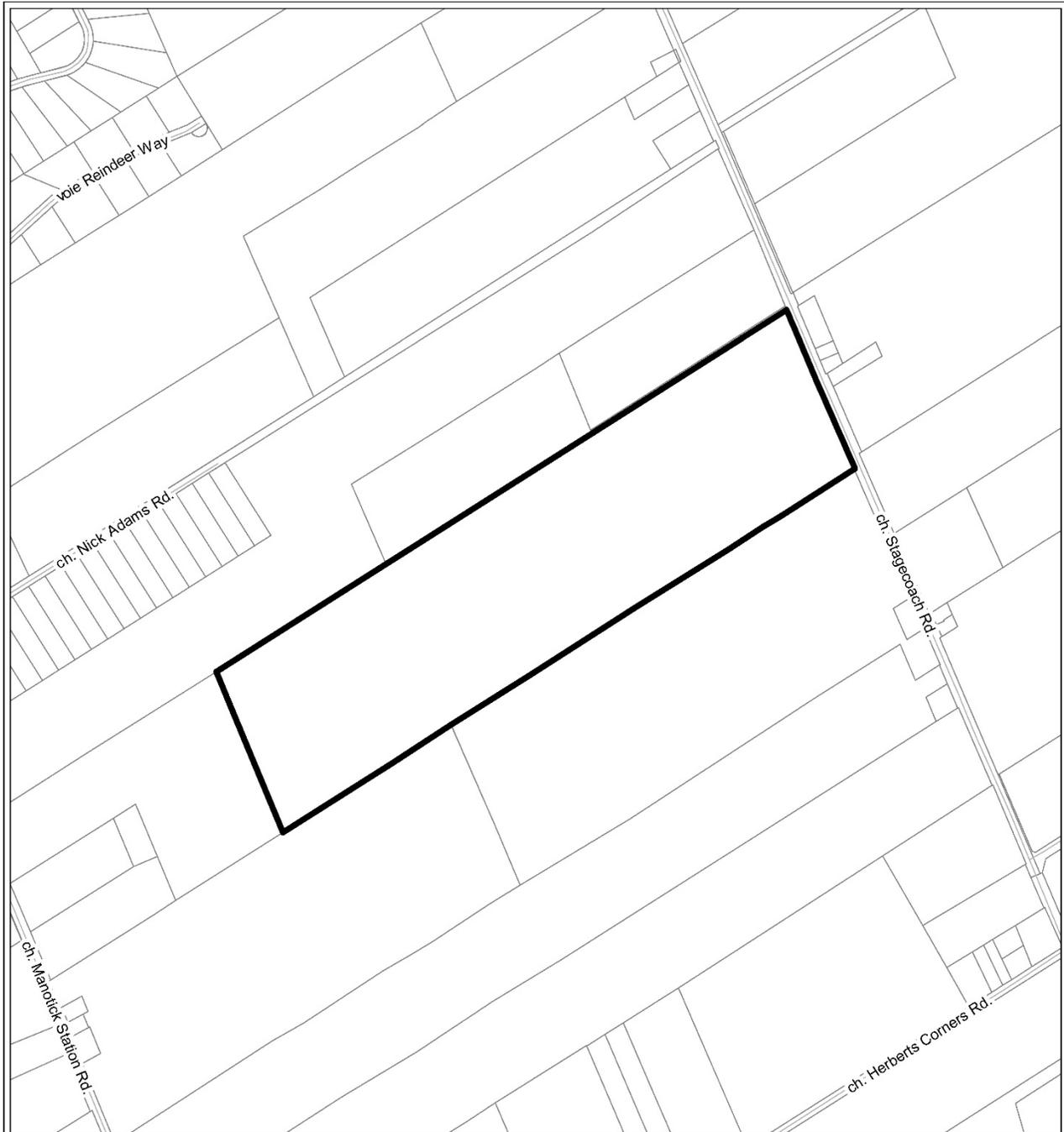
## **Restez informé et participez**

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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D07-16-23-0019 dans la ligne objet.

- a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, 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.

**Sarah McCormick**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 24487  
[Sarah.McCormick@ottawa.ca](mailto:Sarah.McCormick@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



D07-16-23-0019	23-1103-L
I:\CO\2023\Subdivision\Stagecoach_1934	
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 Terranet 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 - 2023 / 11 / 27	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
 PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT

**1934 ch. Stagecoach Rd.**

