

Plan of Subdivision and Zoning By-Law Amendment

Proposal Summary

Owner: Mattamy Homes

File N°: D07-16-17-0014 and D02-02-17-0054

Applicant: Fotenn Consultants Inc. Attn: Julie Carrara

Date Submitted: February 19, 2018

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

Comments due date: March 19, 2018

Development Review Planner: Kathy Rygus

Applicant E-mail: carrara@fotenn.com

Ward: 6-Stittsville

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 240

Ward Councillor: Shad Qadri

This is a **REVISED** circulation for the Rezoning and Draft Plan of Subdivision applications originally circulated in July 2017: the applicant has acquired three small properties fronting onto Fernbank Road that are being added to the lands affected by this application, as shown on the attached location plan. The plan of subdivision will incorporate the three properties, with only minor changes to the layout and zoning boundaries required.

Site Location

5441, 5465, 5505 and 5571 Fernbank Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Draft Plan of Subdivision, as well as a Zoning By-law Amendment to permit the construction of the next phases of the Blackstone subdivision.

Proposal Details

The subject lands are located in the southeast corner of the Fernbank Community between Fernbank Road and the Monahan Drain. The lands are approximately 44 hectares in size and are currently vacant with some vegetation and trees.

Immediately to the north of the subject lands is the Monahan Drain and earlier phases of the Blackstone development, which is currently under construction. Immediately east of the subject lands is the Smart Centres commercial development, with a Walmart and a variety of other retail, service, a restaurant and office uses. Lands south of Fernbank Road are outside the urban boundary and are rural in nature. To the west of the subject lands are vacant lands subject to future development as part of the Fernbank Community.

Zoning

The subject lands are currently zoned Development Reserve (DR), which is applicable to lands intended for future urban development in areas designated as General Urban Area in the Official Plan. Only uses which do not preclude future development are permitted. The applicant is proposing to rezone the majority of the lands to Residential Third Density Zone (R3), permitting singles, semi-detached, and townhouse dwellings. A site specific exception to the R3 zone is proposed, to permit modest reductions in setbacks for eaves, porches, and steps. One block would be rezoned to Residential Fourth Density Zone (R4), permitting medium density residential uses such as stacked units and low-rise apartments. Parks and Open Space Zone (O1) will be applied to two parks and a stormwater management block. The elementary school site will be zoned Institutional Zone (I1A). A future high school site in the southeast corner of the subdivision was zoned I1A prior to this application.

Plan of Subdivision

Mattamy Homes and Cardel Homes propose to develop the subject lands with approximately 950 residential dwellings. The plan of subdivision proposes 425 lots for detached dwellings and 27 blocks for townhouses. The townhouses are primarily located along the future collector streets and in the southerly portion of the subdivision, close to Fernbank Road. One high density block for condominium apartments or stacked units is proposed at the southeast corner of Fernbank Road and Rouncey Road.

The Blackstone development will incorporate a number of open space amenities including two 1-hectare parks, with one at the southwest corner of the site and one in the southeast. Pathway blocks will provide connections to the Monahan Drain, parks, and two school sites. A stormwater management block will be located in the northeast corner of the site, immediately south of the Monahan Drain. An elementary school site is proposed at the southwest corner of Cope Drive and Rouncey Road, and a high school site is proposed at the southeast corner of the subdivision, adjacent to the existing commercial development.

The proposed street network is based on the Fernbank Community Design Plan. Through the subdivision Cope Drive, Tapadero Avenue, and Rouncey Road will be extended. A roundabout will be located at the intersection of Cope Drive and Rouncey Road.

Related Planning Applications

Earlier phases of the Blackstone development were approved through subdivision file D07-16-10-0008.

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 August 28, 2017.

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 September 12, 2017.

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 Ontario Municipal Board.

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 Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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 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.

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. D07-16-17-0014 and D02-02-17-0054 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.

Kathy Rygus, 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. 28318

Fax: 613-580-2576

kathy.rygus@ottawa.ca

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

Propriétaire : Mattamy Homes

N^{os} de dossier : D07-16-17-0014 et D02-02-17-0054

Requérant : Fotenn Consultants Inc., à l'attention de Julie Carrara

Date de soumission : 19 février 2018

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

Date limite des commentaires : 19 mars 2018

Courriel du requérant : carrara@fotenn.com

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Kathy Rygus

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 240

Quartier : 6 - Stittsville

Conseiller du quartier : Shad Qadri

Voici la version **RÉVISÉE** des demandes de modification du zonage et d'approbation du plan de lotissement préliminaire, qui ont été communiquées originalement en juillet 2017. Le demandeur a fait l'acquisition de trois petites propriétés le long du chemin Fernbank, qui ont été ajoutées aux terrains visés par cette demande, comme l'illustre la carte en annexe. Les trois propriétés seront ajoutées au plan de lotissement; ne sont requis que des changements mineurs à l'aménagement et aux limites de zonage.

Emplacement du site

5441, 5465, 5505 et 5571 chemin Fernbank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des propositions de plan de lotissement préliminaire et de modification au Règlement de zonage en vue de la construction des prochaines phases du lotissement Blackstone.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé dans l'angle sud-est de la collectivité de Fernbank entre le chemin Fernbank et le drain Monahan. Il s'agit d'un terrain vacant de quelque 44 hectares avec une végétation clairsemée.

Le drain Monahan coule directement au nord, où se trouvent également des phases antérieures du lotissement Blackstone, lesquelles sont en cours de construction. Directement à l'est de l'emplacement visé est implanté l'aménagement commercial des Smart Centres, comprenant un magasin Walmart ainsi qu'une diversité d'autres magasins de détail, de services, de restaurants et de bureaux. Au sud du chemin Fernbank, l'on se trouve à l'extérieur de la limite urbaine dans un cadre rural. Les terrains à l'ouest sont vacants et destinés au développement futur de la collectivité de Fernbank.

Modification au Règlement de zonage

L'emplacement visé est actuellement désigné « Zone d'aménagement futur » (DR), une désignation qui précise que les terrains sont destinés à un aménagement futur de type urbain dans des secteurs désignés « Secteur urbain général » dans le Plan officiel. Seules les utilisations qui n'empêchent pas un aménagement futur sont permises dans une telle zone. Le requérant propose de changer la désignation de la majeure partie des terrains de DR à « Zone résidentielle de densité 3 » (R3), ce qui permettrait d'y bâtir des habitations isolées, jumelées et en rangée. Une exception propre à l'emplacement est proposée afin de permettre de modestes réductions dans les retraits des avant-toits, des porches et des marches. La désignation d'un îlot passerait à « Zone résidentielle de densité 4 » (R4), permettant l'aménagement d'utilisations résidentielles de densité moyenne telles que les habitations superposées et les petits immeubles d'appartements. La désignation de « Zone de parc et d'espace vert » (O1) s'appliquera dans les deux îlots de parc et l'îlot de gestion des eaux pluviales. L'îlot où est prévue une école élémentaire sera désigné « Zone de petite institution » (I1A). Un emplacement pour une future école secondaire a également été désigné I1A avant que la présente proposition soit présentée.

Plan de lotissement

Mattamy Homes et Cardel Homes proposent un aménagement comprenant quelque 950 unités d'habitation. Le plan de lotissement prévoit environ 425 lots pour des habitations isolées et 27 îlots pour des habitations en rangée. Ces dernières seront principalement situées le long des futures rues collectrices et dans la partie sud du lotissement près du chemin Fernbank. Un îlot de haute densité est prévu pour les appartements en copropriété et les habitations superposées à l'angle sud-est des chemins Fernbank et Rouncey.

Le lotissement Blackstone comprend un nombre d'aires d'agrément dont deux parcs d'un hectare, un dans l'angle sud-ouest et l'autre dans le sud-est. Des îlots de sentiers créeront des liens entre le drain Monahan, les parcs et les deux emplacements d'écoles. Un îlot de gestion des eaux pluviales est proposé directement au sud du drain Monahan, dans l'angle nord-est de l'emplacement. L'école élémentaire est prévue dans l'angle sud-ouest de la promenade Cope et du chemin Rouncey tandis que l'école secondaire sera située dans l'angle sud-est du lotissement et jouxtera l'aménagement commercial existant.

Le réseau de rues est fondé sur celui prévu dans le Plan de conception communautaire de Fernbank. La promenade Cope, l'avenue Tapadero et le chemin Rouncey seront prolongés à l'échelle du lotissement. Un carrefour giratoire sera construit à l'intersection de la promenade Cope et du chemin Rouncey.

Demandes d'aménagement connexes

Les phases antérieures du lotissement Blackstone ont été approuvées (voir dossier D07-16-10-0008)

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date à laquelle le plan de lotissement sera approuvé, en vertu d'une délégation de pouvoir, par le directeur général est fixée au 28 août 2017.

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 considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 12 septembre 2017.

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 relatives au plan de lotissement avant que le plan de lotissement proposé ne soit adopté ou rejeté, 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 (date à déterminer) ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa relatives au plan de lotissement avant que le plan de lotissement proposé ne soit adopté ou rejeté, 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.

Modification au Règlement de 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 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.

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 télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D07-16-17-0014 et D02-02-17-0054 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 concernant la proposition de plan de lotissement, 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

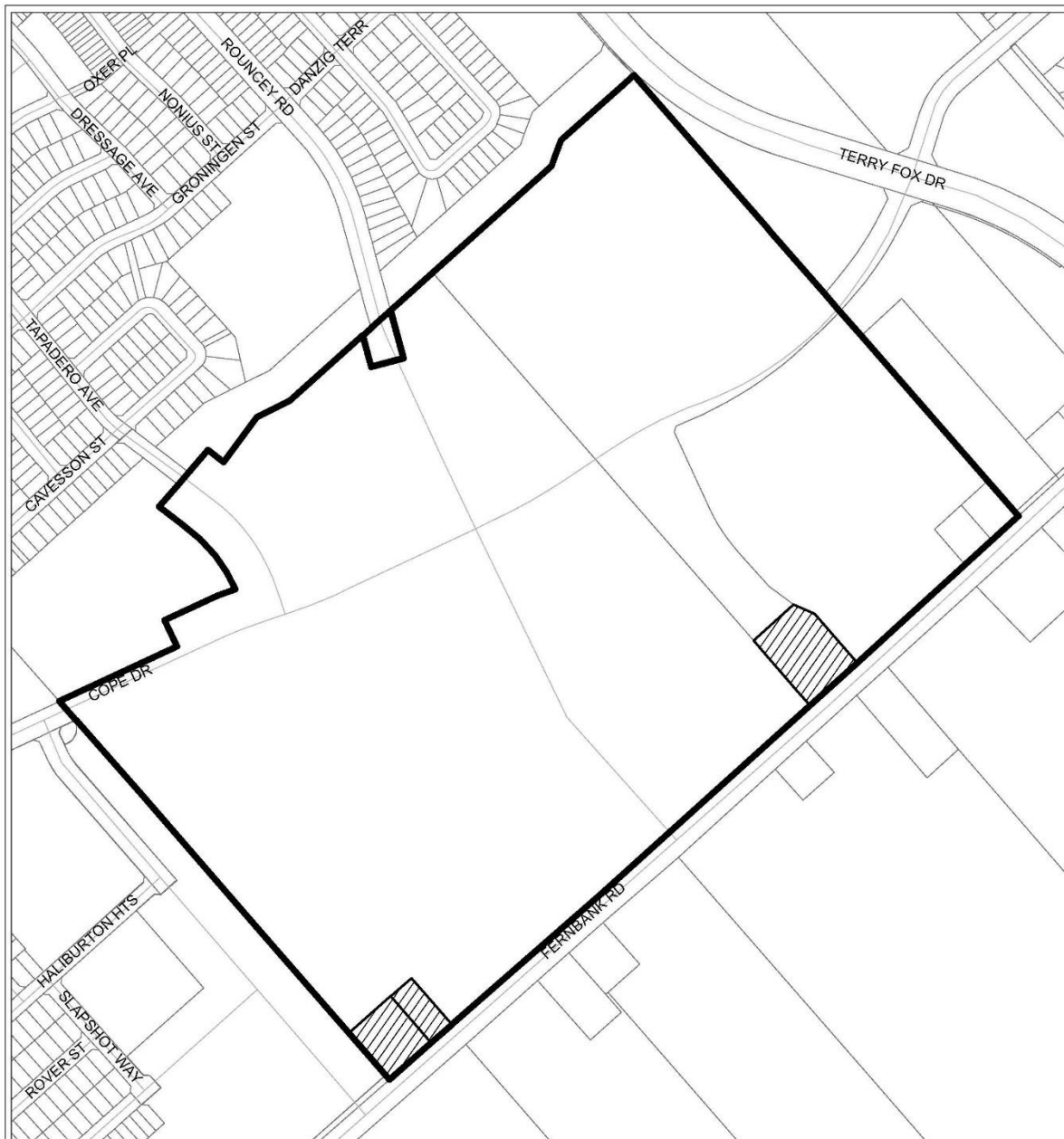
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-580-2576

kathy.rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-17-0054
D07-16-17-0014

18-0137-Y

I:\CO\2018\ZS\Fernbank5505

©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 Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2018 / 02 / 07

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT



5505 5571, 5465, 5441, 5431, 5395, 5385, chemin Fernbank Road



5571, 5465, 5441 chemin Fernbank Road



NOT TO SCALE