

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 2628576 Ontario Inc.

File N°: D02-02-23-0054 / D07-12-23-0085

Applicant: NOVATECH Engineers, Planners & Landscape Architects, c/o Simran Soor

Comments due date: August 11, 2023

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Suite 200, Ottawa, ON K2M 1P6

Development Review Planner: Shoma Murshid

Applicant E-mail: s.soor@novatech-eng.com

Ward: Ward 19 - Orléans South-Navan

Applicant Phone Number: 613-254-9643 ext. 338

Ward Councillor: Catherine Kitts

---

### Site Location

3317 Navan Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop three four-storey apartment buildings.

### Proposal Details

The site is located on the north side of Navan Road, approximately 800 metres east of the intersection with Renaud Road.

The site is an irregular parcel 15,733 m<sup>2</sup> (1.57 ha) in area and has frontage of approximately 158 metres on Navan Road. The site is a vacant, forested lot located south of Phase 1 of Ashcroft Homes' Eastboro subdivision, which primarily consists of stacked townhouses, with some detached and semi-detached dwellings. The lands to the east of the site are also owned by Ashcroft and are part of Eastboro Phase 2. To the south, across Navan Road, are a detached dwelling on a small lot, and a large vacant lot zoned for Heavy Industrial uses.

The subject lands are currently zoned Development Reserve (DR). The purpose of the DR zone is to identify lands intended for future urban development and to limit permitted uses to those that will not preclude future development options. In order to facilitate the proposed development, the applicant is proposing to re-zone the site to Residential 4<sup>th</sup> Density, Subzone Z (R4Z). A concurrent Site Plan Control application has also been submitted.

The applicant is proposing to develop three four-storey apartment buildings as part of a Planned Unit Development (PUD). The proposed development will contain 164 dwelling units - 55 units in buildings A and B, and 54 units in building C. Buildings A and B will contain 31 one-bedroom units, 17 two-bedroom units, and seven three-bedroom units. Building C will contain 31 one-bedroom units, 16 two-bedroom

units, and seven three-bedroom units. The proposed development will also include a private outdoor amenity space on the west side of the property.

A total of 230 vehicle parking spaces are proposed, with 146 parking spaces located in an underground parking garage and 84 parking spaces located at grade, 33 of which will be designated for visitor parking. 85 bicycle parking spaces will also be provided, with 45 spaces at grade and the remainder in the underground parking garage. Vehicular access will be off of Esselmont Street, with no vehicular access off of Navan Road. A sidewalk connection to Navan Road will also be provided, allowing pedestrian access to the east- and westbound bus stops approximately 30 metres west of the site.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Roadway Modifications**

N/A

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is September 20, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## **Submission Requirements**

### Zoning By-law 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 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 Ontario Land 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 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. D02-02-23-0054 / D07-12-23-0085 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.

**Shoma Murshid**, 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. 15430  
[shoma.murshid@ottawa.ca](mailto:shoma.murshid@ottawa.ca)

# Modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation

## Sommaire de la proposition

Propriétaire : 2628576 Ontario Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-23-0054 et D07-12-23-0085

Requérant : NOVATECH Génie, urbanisme et architecture paysagère, a/s de Simran Soor

Date limite des commentaires : le 11 août 2023

Adresse du requérant : 240, promenade Michael-Cowpland, bureau 200, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Urbaniste : Shoma Murshid

Quartier : 19 — Orléans-Sud-Navan

Courriel du requérant : s.soor@novatech-eng.com

Conseillère du quartier : Catherine Kitts

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-254-9643, poste 338

---

### Emplacement du site

3317, chemin Navan.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation concernant l'aménagement de trois immeubles d'appartements de quatre étages.

### Détails de la proposition

Le site se trouve sur le côté nord du chemin Navan, à environ 800 mètres à l'est de l'intersection avec le chemin Renaud.

Le site est une parcelle irrégulière d'une superficie de 15 733 m<sup>2</sup> (1,57 ha) dont la façade d'environ 158 mètres donne sur le chemin Navan. Il s'agit d'un terrain boisé vacant situé au sud de la phase 1 du lotissement Eastboro d'Ashcroft Homes, qui se compose principalement de maisons en rangée superposées érigées dans le cadre de projets de complexes immobiliers ainsi que de quelques maisons individuelles et jumelées. Les terrains situés à l'est du site appartiennent également à Ashcroft et font partie de la phase 2 d'Eastboro. Au sud, de l'autre côté du chemin Navan, se trouvent une maison individuelle érigée sur un petit terrain et un grand terrain vacant désigné par un zonage pour utilisations industrielles lourdes.

Les terrains en question sont actuellement désignés en tant que zones d'aménagement futur (DR). L'objectif de la désignation DR est de préciser les terrains qui seront aménagés à l'avenir et de limiter les utilisations autorisées à celles qui n'excluent pas les possibilités d'aménagement ultérieur. Afin de faciliter la réalisation du projet, le requérant propose désigner ces terrains en tant que zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z (R4Z). Une demande de réglementation du plan d'implantation a également été soumise.

Le requérant propose de construire trois immeubles d'appartements de quatre étages dans le cadre d'un projet de complexe immobilier. L'ensemble proposé comprendra 164 logements, dont 55 dans les immeubles A et B et 54 dans l'immeuble C. Les immeubles A et B comprendront 31 logements d'une chambre à coucher, 17 de deux chambres à coucher et sept de trois chambres à coucher. L'immeuble C comprendra quant à lui 31 appartements d'une chambre à coucher, 16 de deux chambres à coucher et sept de trois chambres à coucher. L'aménagement proposé comprendra également un espace d'agrément extérieur privé sur le côté ouest de la propriété.

Au total, 230 places de stationnement sont proposées, dont 146 dans un garage souterrain et 84 au niveau du sol, 33 d'entre elles étant réservées aux visiteurs. En outre, 85 places de stationnement pour vélos sont prévues, dont 45 au niveau du sol et le reste dans le garage souterrain. L'accès des véhicules se fera par la rue Esselmont et non par le chemin Navan. Un trottoir sera également aménagé sur le chemin Navan afin de permettre aux piétons d'accéder aux arrêts d'autobus en direction de l'est et de l'ouest qui se trouvent à environ 30 mètres à l'ouest du site.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 8 septembre 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du 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 l'approbation ne soit accordée, 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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 que l'approbation ne soit accordée, 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 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<sup>os</sup> de dossier D02-02-23-0054 et D07-12-23-0085 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.

**Shoma Murshid**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique

Ville d'Ottawa

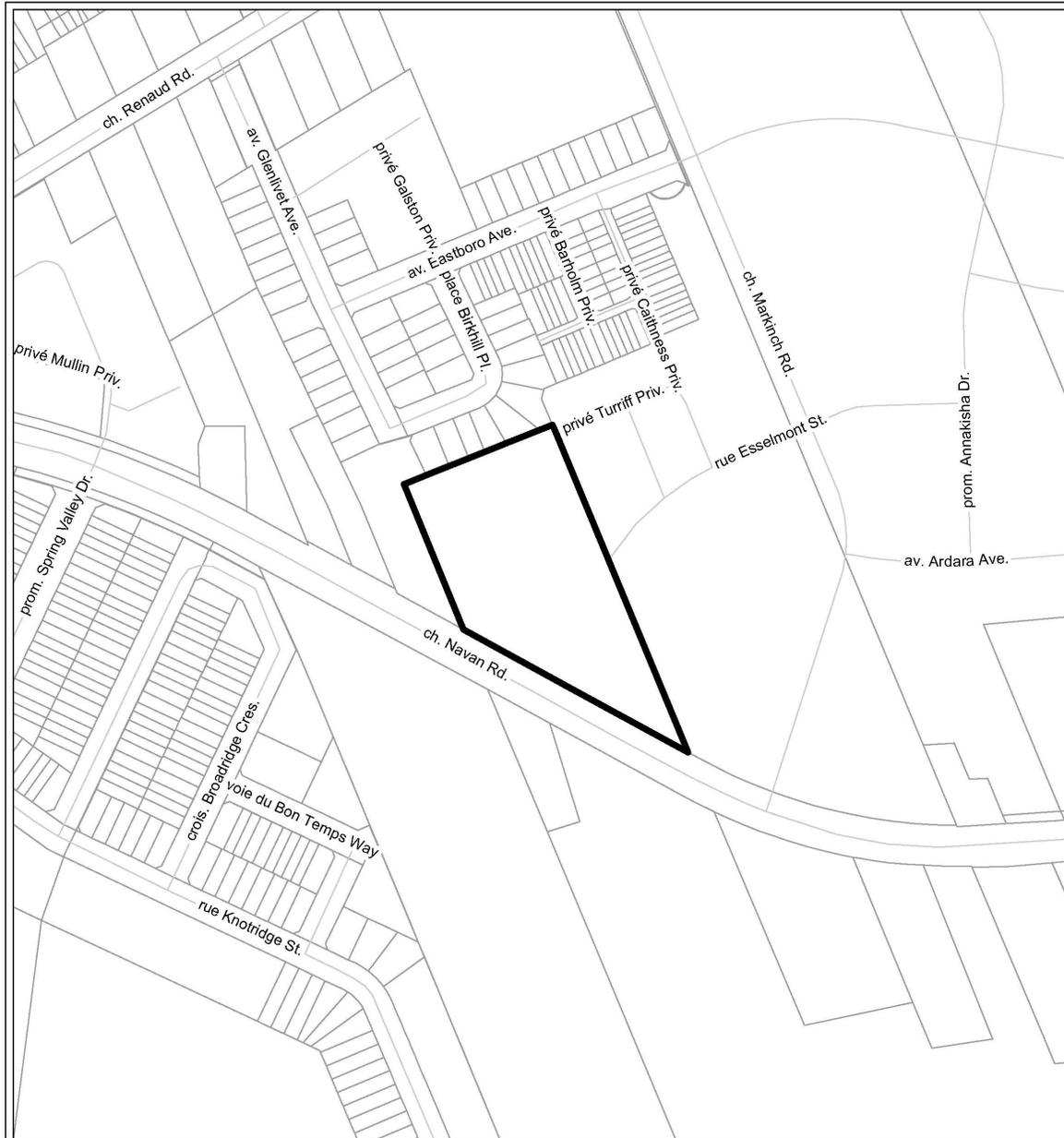
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 15430

[shoma.murshid@ottawa.ca](mailto:shoma.murshid@ottawa.ca)

# Location Map/Carte de l'emplacement



|  |           |  |  |
|--|-----------|--|--|
|  |           | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION<br>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE<br>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT |  |
| D02-02-23-0054   | 23-0643-X | <b>3317 chemin Navan Road</b>  |  |
| D07-12-23-0085   |           |  |  |
| I:\CO\2023\Zoning\Navan_3317   |           | NET TO SCALE   |  |
| <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><br><small>©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 - 2023 / 07 / 10   |           |  |  |