

# Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: 3223701 Canada Inc.  
Applicant: J.L. Richards & Associates Ltd. (Marc Rivet)

File N°: OPA D01-01-20-0027  
ZBA D02-02-20-0138  
POS D07-16-20-0034

Applicant Address: 700-1565 Carling Avenue  
Ottawa, ON K1Z 8R1

Comments due date: April 5, 2021

Applicant E-mail: [mrivet@jlrichards.ca](mailto:mrivet@jlrichards.ca)  
Applicant Phone Number: 613-867-8528

Development Review Planner: Lisa Stern  
Ward: Ward 5 – West Carleton-March, Adjacent to  
Ward 4 – Kanata North

Ward Councillor: Eli El-Chantiry (Ward 5), Jenna  
Sudds (Ward 4)

---

## Site Location

927 March Road. Part of Lot 12, Concession 3, Geographic Township of March, City of Ottawa.

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment, and Plan of Subdivision applications to permit the development of a subdivision consisting of two-mixed use blocks adjacent to March Road which would permit heights up to nine storeys, 28 single-detached homes, 33 townhomes, two multi-unit residential (low rise) blocks, a community park, a multi-use trail, a school block, and a stormwater management pond.

## Proposal Details

### Land Use Context

The lands consist of approximately 19.81 hectares of land, which are entirely located within the Southwest Quadrant of the Kanata North Community Development Plan (CDP) area. The lands have approximately 310 metres of frontage along March Road. The lands are mostly vacant with the exception of a collapsing barn, as the lands were previously cultivated and cleared for agricultural purposes. There are some distinct natural features which are located on the premises, including Tributary #3 and Tributary #4 of Shirley's Brook, a Stormwater Swale (pond), some deciduous hedgerows, a cultural thicket, small tree stands and several species at risk including their habitats.

The surrounding lands consist of both undeveloped and developed lands used for a range of purposes. Future bus rapid transit is proposed on March Road, a Park and Ride facility is proposed approximately 600 m to the north of the subject lands.

Surrounding development context:

- To the north, 1053, 1075 and 1145 March Road, is considered the Northwest Quadrant of the CDP. Plan of subdivision application D02-02-18-0076 and a associated rezoning has been submitted which includes 825 residential units, institutional uses, future park and ride, a stormwater management pond, a park and open space.

- To the northeast, 1020 and 1070 March Road, is considered the Northeast Quadrant in the CDP. Plan of subdivision D07-16-19-0020 and a associated rezoning has been submitted which includes, 728 residential units, commercial mixed use blocks, future school block and parks and open space.
- To the east, 936 March Road, is considered the Southeast quadrant in the CDP. Plan of Subdivision D0716-18-0032 and a associated rezoning has been submitted which includes 850 residential units, two parks, a school block, commercial blocks, woodlot and stormwater management pond.
- To the south is a vacant property adjacent to Old Carp Road. The site is intended for school, multi-unit residential uses, and mixed uses in the Kanata North CDP.
- To the west is an existing estate-lot residential subdivision on private services.

### **Zoning By-law Amendment**

The subject lands are currently zoned Rural Countryside Zone (RU). The RU zone accomodates agricultrual, forestry, country residential lots created by severance and land uses characteristic of Ottawa's countryside.

The proposed Zoning By-law amendment seeks to rezone the subject lands to:

- General Mixed-Use Zone (GM) Zone to permit the development of a mixed-use block along March Road.
- Residential Fourth Density (R4) Exception XXXX Zone to permit the proposed low rise apartment dwellings.
- Residential Third Density, Subzone 'Z' (R3Z) to permit the proposed single detached residential dwellings and townhouse dwellings.
- Minor Institutional Zone, Subzone 'A' (I1A) and Residential Second Density (R2B) Zone, Subzone 'B' to permit the development of the proposed school, or alternatively, residential uses in the event that the school block is not required for that purpose.
- Open Space Zone Subzone 1 (O1) to permit the retention of the creek corridor and the development of the community park.

### **Official Plan Amendment**

An Official Plan Amendment (OPA) is being pursued in order to permit the development of two (2) apartment dwelling mid-rise buildings (9 storeys) with mixed-use potential in the Mixed-Use Block along March Road.

### **Plan of Subdivision**

A concurrent Plan of Subdivision application was also submitted to permit the development of a mixed-use block to include two residential buildings, two blocks for multi-unit residential development (low rise apartments), 28 single-detached homes and 33 townhomes. The proposed subdivision also includes a 4.26 hectare community park, a 1 ha portion of school block reserved for the Conseil des écoles catholiques du Centre-Est, a stormwater pond block, and three blocks for environmental preservation of a creek corridor. The proposed primary access is through a future signalized intersection along March Road and the whole subdivision will be served through a total of 3 streets. A multi-use pathway is also proposed along the creek corridor.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Timelines and Approval Authority**

The "On Time Decision Date", the target date a decision will be made by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is May 21, 2021.

The date the associated Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the

City's Planning Committee, is to be determined. A Official Plan and Zoning By-law Amendment is typically not considered by the Planning Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

## Submission Requirements

### Official Plan and 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 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 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-20-0027, D02-02-20-0138, D07-16-20-0034 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

**Lisa Stern**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure 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. 21108  
[Lisa.Stern@ottawa.ca](mailto:Lisa.Stern@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : 3223701 Canada Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : MPO D01-01-20-0027, MRZ D02-02-20-0138 et PL D07-16-20-0034

Requérant : J.L. Richards & Associates Ltd.  
(Marc Rivet)

Date limite des commentaires : 5 avril 2021

Adresse du requérant : 700-1565, avenue Carling, Ottawa (Ontario) K1Z 8R1

Urbaniste : Kathy Rygus

Courriel du requérant : [mrivet@jlrichards.ca](mailto:mrivet@jlrichards.ca)

Quartier : Quartier 5 – West Carleton-March, adjacent au Quartier 4 – Kanata-Nord

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-867-8528

Conseillers des quartiers : Eli El-Chantiry (Quartier 5), Jenna Sudds (Quartier 4)

---

### Emplacement

927, chemin March. Partie du lot 12, concession 3, canton géographique de March, Ville d'Ottawa

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage ainsi qu'une demande de plan de lotissement visant à permettre l'aménagement d'un lotissement constitué de deux îlots polyvalents adjacents au chemin March, où les hauteurs maximales pourraient atteindre neuf étages et qui seraient occupés par 28 habitations isolées, 33 habitations en rangée, deux complexes résidentiels à logements multiples (faible hauteur), un parc communautaire, un sentier polyvalent, un îlot scolaire et un bassin de rétention des eaux pluviales.

### Détails de la proposition

#### Utilisations du sol

Les terrains visés couvrent une superficie d'environ 19,81 hectares et sont entièrement situés dans le quadrant sud-ouest de la zone du Plan de conception communautaire (PCC) de Kanata-Nord. Présentant une façade d'environ 310 mètres sur le chemin March, ces terrains sont essentiellement inoccupés à l'exception d'une grange sur le point de s'effondrer et ont été précédemment cultivés et dégagés à des fins agricoles. On retrouve sur place des éléments naturels particuliers, notamment les affluents 3 et 4 du ruisseau Shirley's, une baissière d'eaux pluviales (bassin), quelques haies à feuilles caduques, un fourré de culture, de petits peuplements d'arbres ainsi que plusieurs espèces en péril et leurs habitats.

Les terrains environnants, aménagés ou non, servent à diverses fins. L'aménagement d'un couloir de transport en commun rapide par autobus est proposé sur le chemin March, et celui d'un parc-o-bus est proposé à environ 600 m au nord des terrains visés.

Aménagements observés dans les environs :

- Au nord, les 1053, 1075 et 1145, chemin March sont réputés constituer le quadrant nord-ouest du PCC. La demande de plan de lotissement D02-02-18-0076 et une demande connexe de modification de zonage ont été présentées en vue de permettre notamment la présence de 825 logements, d'utilisations institutionnelles, d'un éventuel parc-o-bus, d'un bassin de rétention des eaux pluviales, d'un parc et d'un espace ouvert.
- Au nord-est, les 1020 et 1070, chemin March sont réputés constituer le quadrant nord-est du PCC. La demande de plan de lotissement D07-16-19-0020 et une demande connexe de modification de zonage ont été présentées en vue de permettre notamment la présence de 728 logements, d'îlots commerciaux et polyvalents, d'un îlot scolaire, de parcs et d'un espace ouvert.
- À l'est, le 936, chemin March est réputé constituer le quadrant sud-est PCC. La demande de plan de lotissement D0716-18-0032 et une demande connexe de modification de zonage ont été présentées en vue de permettre notamment la présence de 850 logements, de deux parcs, d'un îlot scolaire, d'un îlot commercial, d'un boisé et d'un bassin de rétention des eaux pluviales.
- Au sud, on retrouve une propriété vacante donnant sur le chemin Old Carp. Cet emplacement est destiné à des utilisations scolaires, résidentielles à logements multiples et polyvalentes dans le PCC de Kanata-Nord.
- À l'ouest, on retrouve un lotissement résidentiel viabilisé par des services privés.

### **Modification au Règlement de zonage**

La désignation actuelle des terrains visés est Zone d'espace rural (RU). Le zonage RU répond aux besoins de lots agricoles, boisés et résidentiels ruraux issus de disjonctions, et d'autres utilisations du sol caractéristiques de l'espace rural d'Ottawa.

La proposition de modification de zonage vise à attribuer les nouvelles désignations suivantes aux terrains :

- Zone d'utilisations polyvalentes générales (GM), afin de permettre l'aménagement d'un îlot polyvalent sur les parcelles longeant le chemin March.
- Zone résidentielle de densité 4 (R4), exception XXXX, afin de permettre la construction des immeubles résidentiels de faible hauteur proposés.
- Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z), afin de permettre la construction des habitations isolées et en rangée proposées.
- Zone de petites institutions, sous-zone A (I1A) et Zone résidentielle de densité 2 (R2B), sous-zone B, afin de permettre l'aménagement de l'école proposée ou des habitations dans l'éventualité où l'îlot scolaire ne serait pas requis pour la construction d'une école.
- Zone de parc et d'espace vert, sous-zone 1 (O1), afin de permettre la conservation du couloir du ruisseau et l'aménagement du parc communautaire.

### **Modification au Plan officiel**

Une modification au Plan officiel (MPO) est sollicitée afin de permettre la construction de deux (2) immeubles résidentiels de hauteur moyenne (9 étages) et la possibilité d'aménagements polyvalents dans l'îlot polyvalent longeant le chemin March.

### **Plan de lotissement**

Une demande de plan de lotissement a été présentée en parallèle afin de permettre l'aménagement d'un îlot polyvalent qu'occuperaient deux immeubles résidentiels, 28 habitations isolées, 33 habitations en rangée, et de deux îlots résidentiels à logements multiples (immeubles résidentiels de

faible hauteur). Le lotissement proposé comprend également un parc communautaire d'une superficie de 4,26 hectares, une partie d'un îlot scolaire d'une superficie d'un hectare réservée au Conseil des écoles catholiques du Centre-Est, un îlot occupé par un bassin de rétention des eaux pluviales et trois îlots de conservation environnementale d'un couloir de ruisseau. L'accès principal proposé donnerait sur un futur carrefour muni de feux sur le chemin March. Le lotissement sera intégralement desservi par trois rues au total. L'aménagement d'un sentier polyvalent est également proposé dans le couloir du ruisseau.

## **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 la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 21 mai 2021.

La date à laquelle la demande connexe de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage n'est généralement examinée par le Comité de l'urbanisme que lorsque le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire.

## **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 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 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 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 d'appel de l'aménagement local, 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**

### **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<sup>os</sup> de dossier D01-01-20-0027, D02-02-20-0138 et D07-16-20-0034 dans la ligne objet.

2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
4. 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.
5. 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 28318  
[Kathy.Rygus@ottawa.ca](mailto:Kathy.Rygus@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement

