

Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Formasian Development Corp

Applicant: Carl Furney, Fotenn

Applicant Address: 223 McLeod Street

Applicant E-mail: furney@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 245

File N°: D07-16-19-0018 (Plan of Subdivision) &
D02-02-18-0100 (Zoning By-law Amendment)

Date Submitted: July 19, 2019 (Plan of
Subdivision) & November 6, 2018 (Zoning By-law
Amendment)

Comments due date: September 26, 2019

Development Review Planner: Stream Shen

Ward: 6 - Stittsville

Ward Councillor: Glen Gower

Site Location

1919 Maple Grove Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a concurrent Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment application to permit the development of a residential subdivision comprised of 36 semi-detached dwellings, 36 back-to-back townhouses, a park block, and two blocks reserved for low-rise apartment buildings estimated at 460 units. In addition to the current applications, a separate site plan control application will be required before the apartment buildings can be constructed.

Proposal Details

The property is located on the north side of Maple Grove Road between Stittsville Main Street and Huntmar Drive within the Kanata West Concept Plan. The site is approximately 6.7 hectares and is currently vacant land with dense tree coverage and a detached dwelling on the southwest corner of the property. The property is surrounded by future residential subdivisions to the north and west, and existing low-rise residential subdivisions to the south and east. There are two single-detached homes on the immediate east and west sides of the property along Maple Grove Road.

Zoning By-law Amendment

The land is currently zoned Development Reserve Zone (DR) and designated as General Urban Area in the City's Official Plan. The DR zoning recognizes lands intended for future urban development in areas designated as General Urban Area of the City's Official Plan. The applicant is proposing to rezone the lands to Residential Third Density Zone, Subzone Z (R3Z), Residential Fourth Density, Subzone Z (R4Z) and Parks and Open Space Zone

(O1) to permit the development of the proposed subdivision. The proposed R3Z and R4Z zoning allows a mix of residential building forms ranging from single-detached to apartment dwellings and the O1 zoning permits the development of a park within the site.

Plan of Subdivision

A concurrent Plan of Subdivision application was also submitted to permit the development of a residential subdivision comprised of 36 semi-detached dwellings, 36 back-to-back townhouses and two blocks reserved for low-rise apartment buildings estimated at 460 units. As part of this subdivision, there will be a 0.36-hectare park proposed in the northwest corner of the site in a coordinated location with the proposed subdivision at 1981 Maple Grove. The park will be built as a “parkette” park type and transferred to the City as a requirement of parkland dedication. The street network shown on the draft plan of subdivision proposes a modified grid-pattern layout which includes six local roads used to service the site. There will be three accesses into the subdivision, one on Maple Grove Road and two accesses from the future Stitsville Main Street extension to the north.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date” of the Plan of Subdivision application, the target date upon which a decision on the application will be rendered by the General Manager or a Manager within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is **November 8, 2019**.

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 to be determined. The zoning by-law amendment is typically not considered by Planning Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

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 Local Planning Appeal Tribunal.

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 Local Planning Appeal Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

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 Appeals 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 Appeals 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. D07-16-19-0018 and D02-02-18-0100 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.

Stream Shen, 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. 24488
Fax: 613-560-2576
Stream.Shen@ottawa.ca

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

Propriétaire : Formasian Development Corp

Requérant : Carl Furney, Fotenn

Adresse du requérant : 223, rue McLeod

Courriel du requérant : furney@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 245

N°s de dossier : D07-16-19-0018 (plan de lotissement) et D02-02-18-0100 (modification au Règlement de zonage)

Date de soumission : 2018-11-06

Date limite de commentaires : 26 septembre 2019

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Kathy Rygus

Quartier : 6 - Stittsville

Conseiller du quartier : Glen Gower

Emplacement

1919, chemin Maple Grove

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de plan de lotissement et de modification au Règlement de zonage pour permettre l'aménagement d'un lotissement résidentiel composé de 36 maisons jumelées, 36 maisons en rangée dos-à-dos, un îlot de parc et deux îlots destinés à des immeubles d'appartements de faible hauteur comptant environ 460 unités d'habitation. En plus, une demande distincte de réglementation du plan d'implantation sera requise avant la construction des immeubles appartements.

Détails de la proposition

La propriété est située du côté nord du chemin Maple Grove, entre la rue Stittsville Main et la promenade Huntmar, et figure dans le plan conceptuel de Kanata Ouest. L'emplacement, d'une superficie d'environ 6,7 hectares, est actuellement un terrain vacant avec une couverture dense d'arbres et une maison isolée à l'angle sud-ouest de la propriété. La propriété est entourée de futurs lotissements résidentiels au nord et à l'ouest et de lotissements résidentiels à profil bas existants au sud et à l'est. Il y a deux maisons individuelles isolées sur les côtés est et ouest immédiats de la propriété, le long du chemin Maple Grove.

Modification au Règlement de zonage

Le terrain est actuellement désigné Zone d'aménagement futur (DR) et fait partie du Secteur urbain général déterminé dans le Plan officiel de la Ville. La désignation DR identifie les terrains destinés au développement urbain futur dans les secteurs désignés comme Secteur urbain général dans le Plan officiel de la Ville. Le

requérant propose de modifier le zonage des terrains en Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z), Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z (R4Z) et Zone de parcs et espaces verts (O1) pour permettre l'aménagement du lotissement proposé. Les zones R3Z et R4Z proposées permettent un mélange de formes urbaines résidentielles allant des maisons individuelles isolées à des immeubles d'appartements, et le zonage O1 permet la création d'un parc sur les lieux.

Plan de lotissement

Une demande de plan de lotissement concomitante a également été soumise pour permettre l'aménagement d'un lotissement résidentiel composé de 36 maisons jumelées, 36 maisons en rangée dos-à-dos et deux îlots réservés à des immeubles d'appartements de faible hauteur estimés à 460 unités. Dans le cadre de ce lotissement, un parc de 0,36 hectare sera proposé dans le coin nord-ouest de l'emplacement à un endroit coordonné avec le lotissement proposé au 1981 Maple Grove. Le parc sera construit sous la forme d'un « mini-parc » et sera transféré à la Ville en tant qu'exigence en matière de création de parcs. Le réseau de rues indiqué sur le projet de plan de lotissement propose une disposition modifiée du réseau qui comprend six rues locales utilisées pour desservir le lotissement. Il y aura trois accès au lotissement, un sur le chemin Maple Grove et deux à partir du futur prolongement de la rue principale de Stittsville, au nord.

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 le directeur général ou un gestionnaire de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra une décision à l'égard de la demande de plan de lotissement en vertu d'une délégation de pouvoir, est fixée au 8 novembre 2019.

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, reste à déterminer. Généralement, la modification au Règlement de zonage n'est pas prise en considération par le Comité de l'urbanisme avant que le plan de lotissement n'ait été approuvé de façon préliminaire.

Exigences de soumission

Plan de lotissement

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 au sujet du plan de lotissement proposé avant que la Ville n'ait adopté ou refusé d'adopter le plan de lotissement préliminaire, 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 au sujet du plan de lotissement proposé avant que la Ville n'ait adopté ou refusé d'adopter le plan de lotissement préliminaire, 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.

Modification 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 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 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 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 visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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 D07-16-19-0018 et D02-02-18-0100 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 au 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

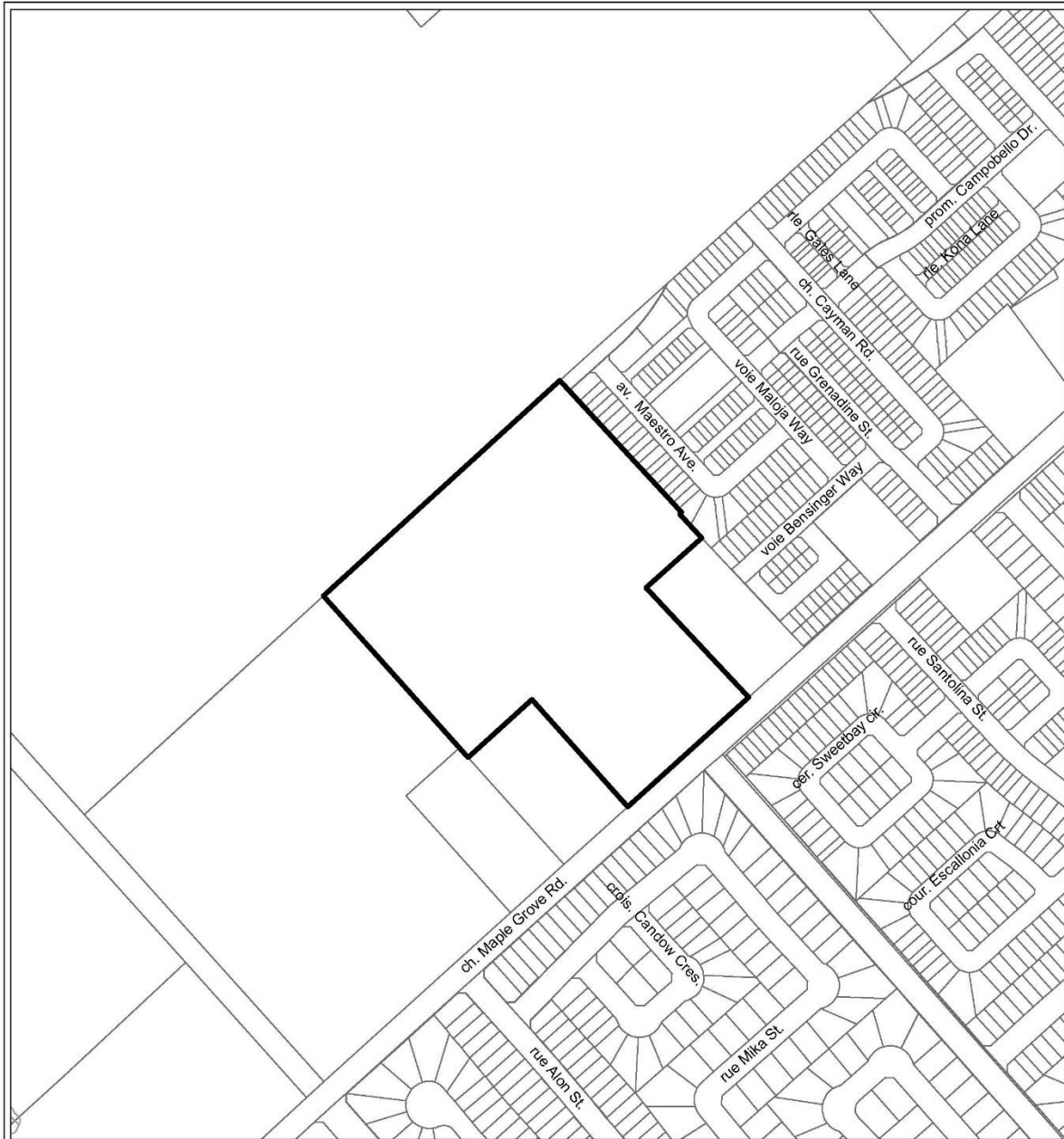
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-560-2576

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	
D02-02-18-0100 D07-16-19-0018	19-0926-Y		
I:\CO\2019\Zoning\MapleGrove1919			
<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>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet 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 - 2019 / 08 / 21			
			1919, chemin Maple Grove Road
			 <small>NOT TO SCALE</small>