

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

**Owner:** Richcraft Group of Companies

**File N°:** D02-02-21-0023 & D07-16-21-0006

**Applicant:** Fotenn

**Comments due date:** 27 May 2021

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

**Development Review Planner:** Michael Boughton

**Applicant E-mail:** beed@fotenn.com

**Ward:** 2 – Innes

**Applicant Phone N°:** 613-730-5709, Ext. 243

**Ward Councillor:** Laura Dudas

---

## Site Location

6429 Renaud Road & 2284 Mer Bleue Road

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application to subdivide the lands for residential and mixed-use lots and blocks, a park and public streets to accommodate up to 675 dwellings and commercial uses.

## Proposal Details

The subject site is situated north and south of Brian Coburn Boulevard immediately west of Mer Bleue Road within that portion of the recently Council-approved East Urban Community (EUC) Phase 3 Area south of the future Cumberland BRT Transitway and hydroelectric power transmission corridors that divide the community.

The subject irregularly-shaped lands have an area of 27.02 hectares (66.72 ac.) with approximately 440 metres of combined frontage along Mer Bleue Road both north and south of Brian Coburn Boulevard.

Immediately north of the site are the planned Cumberland Transitway and the hydroelectric power transmission corridor running parallel to each other. Further north of the transitway and hydro corridor are the balance of the EUC Phase 3 Area undeveloped lands. Innes Road is located approximately 800 metres to the north. The site is surrounded in all other directions, including east of Mer Bleue Road, by the developing low- and medium-density residential communities of Trailsedge, Trailsedge – East and Avalon West. Please refer to the attached Location Map.

The proposed plan of subdivision is intended to implement the recently approved EUC Phase 3 Area Community Design Plan (CDP) and consists of 142 single detached lots, several blocks for 167 townhouse and 116 back-to-back townhouse dwellings fronting along a network of rectilinear public streets. Up to 250 future residential units are planned for the two proposed mixed use blocks. Lands for future commercial development and mixed-use development are planned along the eastern and northern edges of the subdivision along the arterial roads and the planned future BRT station at Mer Bleue Road. A 0.43-hectare parkette is proposed in the approximate centre of the subdivision, as contemplated by the CDP.

The accompanying zoning by-law amendment application proposes to put in place the appropriate permitted uses and zone provisions to support and permit the proposed subdivision development. Specifically, the

zoning amendment application proposes to rezone the subject lands from “Development Reserve” (DR) to “Residential Third Density, Subzone YY” with exceptions (R3YY[XXXX]) to permit the residential development, “General Mixed Use” (GM[XXXX]) and “General Mixed Use”, with an 85-metre maximum building height limitation (GM[XXXX], H85) to permit the higher density mixed-use components, and “Parks and Open Space” (O1) to recognize and permit the proposed municipal park.

### **Related Planning Applications**

Draft Plan of Subdivision Application (File No. D07-16-21-0006)  
Zoning By-law Amendment Application (File No. D02-02-21-0023)

### **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision respecting the plan of subdivision application will be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is 9 July 2021.

The date the associated Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee is to be determined. A zoning By-law Amendment is typically not considered by the Planning Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

### **Submission Requirements**

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 the applications 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. D07-16-21-0006 and/or D02-02-21-0023 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.

### **Michael Boughton, RPP, MCIP**

Senior Planner, Development Review - East  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4th Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 27588  
Fax: 613-560-6006

[Michael.Boughton@ottawa.ca](mailto:Michael.Boughton@ottawa.ca)

# Modification du Règlement de zonage et plan de lotissement

## Sommaire de la proposition

**Propriétaire :** Richcraft Group of Companies

**N<sup>os</sup> de dossier :** D02-02-21-0023 et D07-16-21-0006

**Requérant :** Fotenn

**Date limite des commentaires :** 27 mai 2021

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

**Urbaniste :** Michael Boughton

**Courriel du requérant :** beed@fotenn.com

**Quartier :** 2 - Innes

**N<sup>o</sup> de tél. du requérant :** 613-730-5709, poste 243

**Conseillère du quartier :** Laura Dudas

---

### Emplacement du site

6429, chemin Renaud et 2284, chemin Mer-Bleue

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement ayant pour objet de créer des lots et des îlots résidentiels et polyvalents, un parc et des rues publiques, en vue d'accueillir 675 logements et des commerces.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve des côtés nord et sud du boulevard Brian Coburn, juste à l'ouest du chemin Mer Bleue, dans la partie visée par la phase 3 du projet d'aménagement de la collectivité urbaine de l'Est (CUE), récemment approuvée, au sud des futurs couloirs de TCRA (Transitway) de Cumberland et de transport d'énergie hydroélectrique qui divisent la collectivité.

Les terrains, de forme irrégulière et d'une superficie de 27,02 hectares (66,72 acres), présentent une façade combinée d'environ 440 mètres sur le chemin Mer Bleue, à la fois au nord et au sud du boulevard Brian Coburn.

Juste au nord de l'emplacement, on retrouve le Transitway de Cumberland planifié et le couloir de transport d'énergie hydroélectrique, qui sont parallèles. Les autres terrains non aménagés de la phase 3 du projet d'aménagement de la CUE s'étendent plus au nord. Le chemin Innes se trouve à environ 800 mètres au nord. Dans toutes les autres directions, y compris à l'est du chemin Mer Bleue, l'emplacement est ceinturé par les quartiers résidentiels de faible et moyenne densité Trailsedge, Trailsedge Est et Avalon Ouest, en cours d'aménagement. Veuillez vous reporter à la carte d'emplacement ci-jointe.

Le plan de lotissement proposé a pour objet de mettre en œuvre le Plan de conception communautaire (PCC) de la phase 3 du projet d'aménagement de la CUE, récemment approuvée, qui concerne 142 lots pour habitations isolées, plusieurs îlots destinés à être occupés par 167 habitations en rangée et 116 habitations en rangée dos à dos donnant sur un réseau de rues publiques rectilignes. Jusqu'à 250 logements seraient aménagés sur les deux îlots polyvalents proposés. Des terrains seraient réservés à des aménagements commerciaux et polyvalents sur les limites est et nord du lotissement longeant les artères et près de la future

station de TCRA dont la construction est prévue sur le chemin Mer Bleue. Un mini-parc de 0,43 hectare est proposé au centre approximatif du lotissement, comme l'indique le PCC.

La demande connexe de modification du Règlement de zonage a pour objet de prendre en compte les utilisations autorisées appropriées et d'appliquer des dispositions de zonage appuyant et autorisant la création du lotissement proposé. Plus précisément, la demande de modification de zonage a pour objet de faire passer la désignation des terrains visés de « Zone d'aménagement futur » (DR) à « Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY » assortie d'exceptions (R3YY[XXXX]), afin de permettre l'aménagement résidentiel, à « Zone polyvalente générale » (GM[XXXX]) et à « Zone polyvalente générale » assortie d'une limite de hauteur de bâtiment de 85 mètres (GM[XXXX], H85), afin de permettre les éléments polyvalents de plus forte densité, et à « Zone de parc et d'espace vert » (O1), afin de reconnaître et d'autoriser le parc municipal proposé.

### **Demandes d'aménagement connexes**

Plan de lotissement (dossier n° D07-16-21-0006)

Demande de modification du Règlement de zonage (dossier n° D02-02-21-0023)

### **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 9 juillet 2021.

La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification du 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**

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 le n° de dossier D07-16-21-0006 et/ou D02-02-21-0023 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.

**Julie Lebrun, UPC, MICU**

Urbaniste

Examen des projets d'aménagement – Est

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

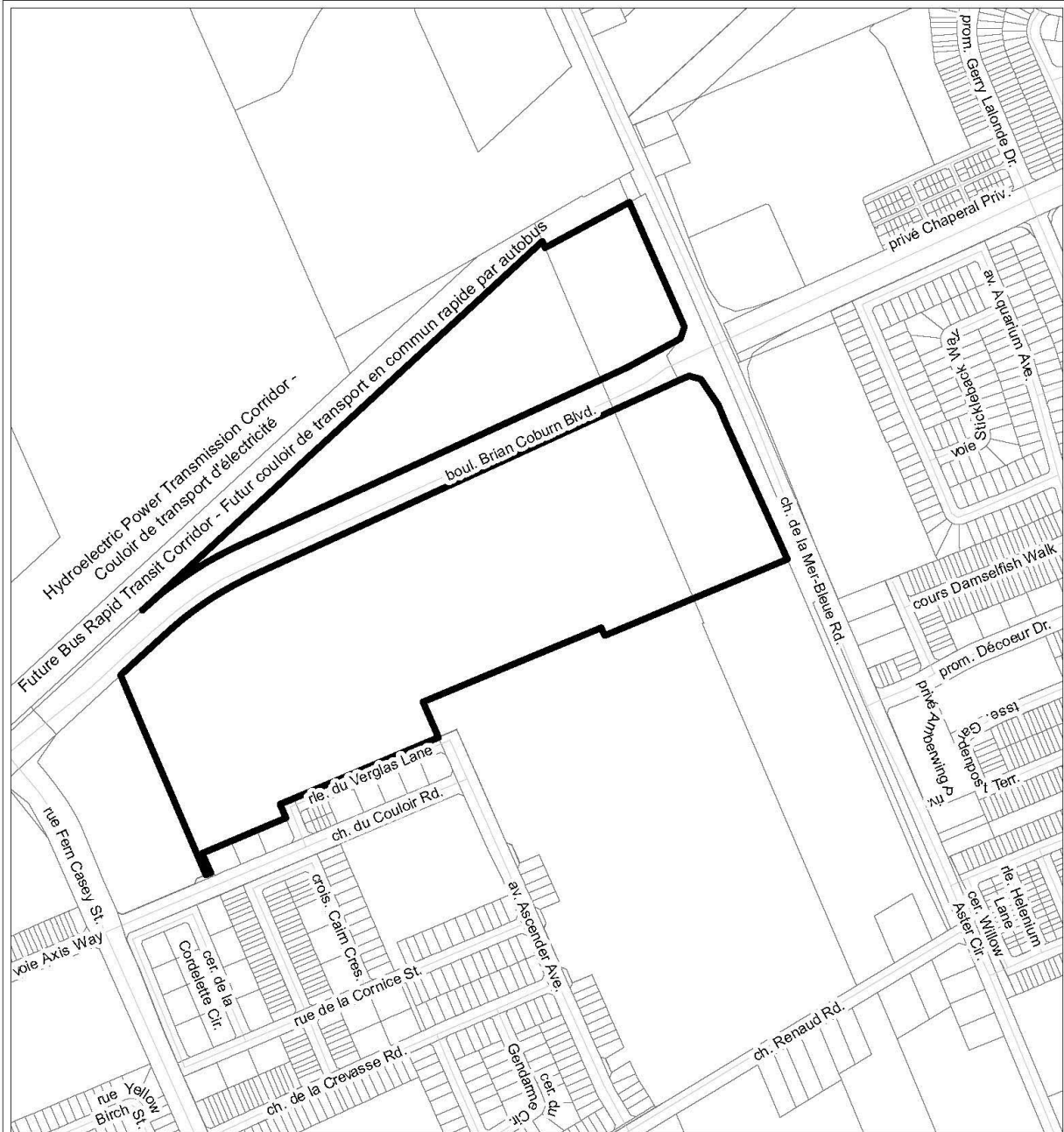
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 27816

Télécopieur : 613-560-6006

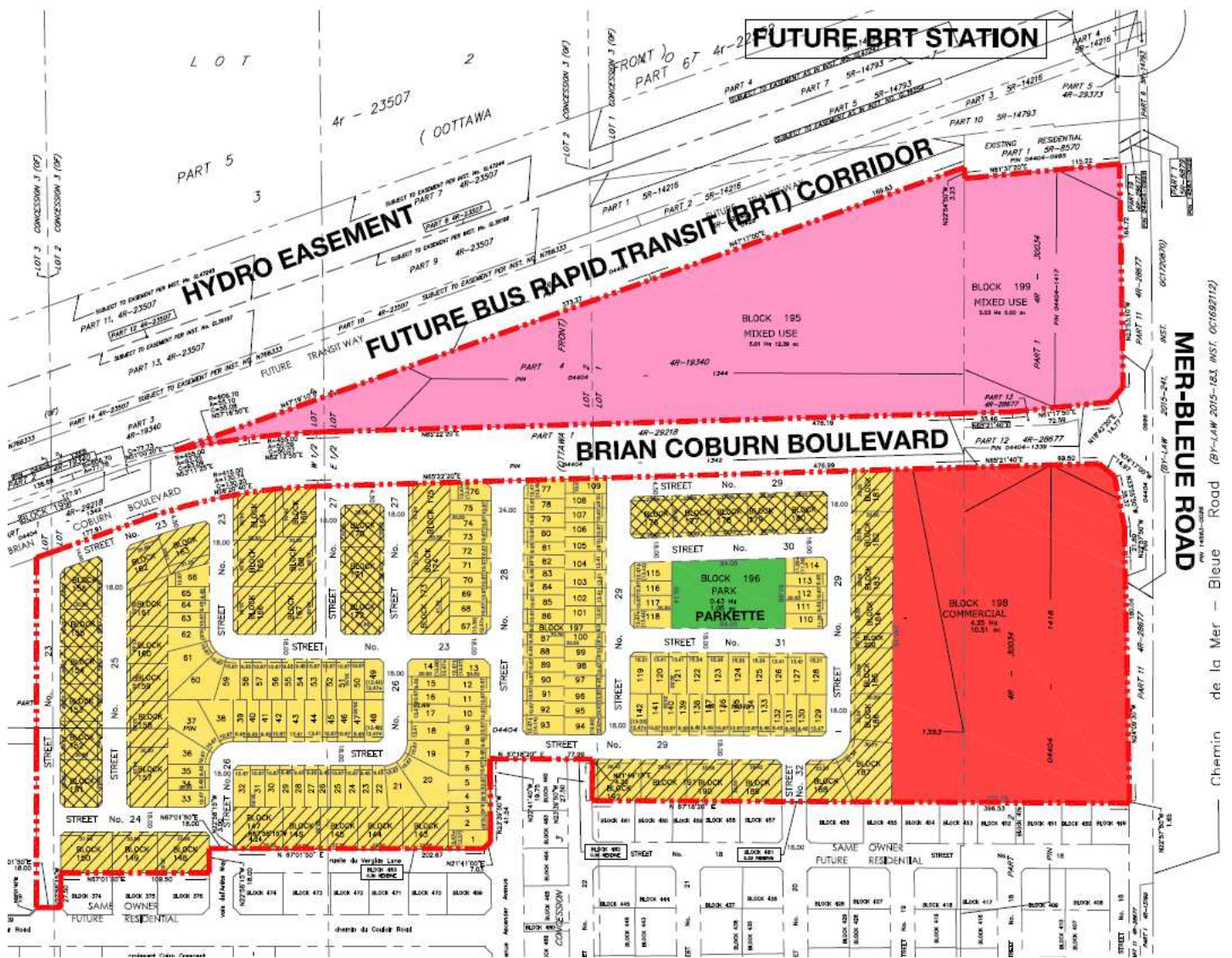
[Julie.Lebrun@ottawa.ca](mailto:Julie.Lebrun@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-21-0023	21-0335-D		
D07-16-21-0006			
I:\CO\2021\Subdiv\Renaud_6429_MerBleue_2285		<b>6429 ch. Renaud Road</b> <b>2285 ch. de la Mer Bleue Road</b>	
<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 appartient 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 - 2021 / 04 / 16			

# Plan of Subdivision/ Plan de lotissement



Chemin de la Mer - Bleue Road (BY-LAW 2015-163, INST. OCT16/2012)