

Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: CRT Developments, Vincent Denomme

File N°: D02-02-22-0093 & D07-16-22-0023

Applicant: CRT Developments, Vincent Denomme

Comments due date: December 7, 2022

Applicant Address: 210 Gladstone Ave.

Development Review Planner: Lisa Stern

Applicant E-mail:
vincent.denomme@claridgehomes.com

Ward: 6 - Stittsville

Ward Councillor: Glen Gower

Applicant Phone Number: 613-233-6030

Site Location

1555 Shea Road & 5500 Abbott Street East

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application to develop a residential subdivision including 286 Detached Dwelling units and 324 Townhouse Dwellings, two parks and a block for a future school.

Proposal Details

Site and Surrounding Area:

The subject property is located south of Abbott Street East, east of Shea Road, west of Goldhawk Drive, and north of Fernbank Road. The site is within the boundaries of the Fernbank Community Design Plan (CDP) and are anticipated for Low Density Residential uses, Parks and Natural Feature uses and a site for a future Ottawa Catholic School Board school.

The subject property is currently undeveloped and much of the site is covered by Wooded Area. A hydro corridor that runs along the west and north sides of the site. Further to the west beyond Shea Road is a high school, recreation center, and a church are located to the at the Shea Rd./Abbott St. E intersection. South of the subject property is a stormwater management pond, and a heritage designated dwelling fronting Fernbank Road. East of the subject property is a residential subdivision under construction (CRT Phases 1 and 2 D07-26-11-0003).

Zoning By-law Amendment:

The site is currently zoned Parks and Open Space Zone with urban exception 137 (O1[137r]) Zone and Development Reserve (DR) Zone. The proposed Zoning By-law Amendment seeks to rezone the subject lands to:

- Residential Third Density Zone subzone Z (R3Z) Exception 2625 to permit the proposed single-detached and townhome dwellings.
- Parks Open Space Zone (O1) to permit the development of the parkette.
- Environmental Protection Zone (EP) to permit the development of a woodland park.
- A dual-zoned R3Z[2625]/Minor Institutional Zone Subzone B (I1B) 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.

Plan of Subdivision:

A concurrent subdivision application has also been proposed to develop a residential subdivision that will consist of a total of 610 dwelling units as part of the Westwood Subdivision – Phase 4 development. The proposed residential subdivision proposes 286 single-detached homes, 270 townhouse units, 54 back-to-back units, one (1) school block, one park of approximately 1 hectare, and one woodland park (Shea Woods) of approximately 5 hectares.

Related Planning Applications

Plan of Subdivision D07-26-11-0003

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Real Estate and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is December 7, 2022.

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 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. D02-02-22-0093 & D07-16-22-0023 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. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at **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, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 21108
lisa.stern@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : CRT Developments, Vincent Denomme

N^{os} de dossier : D02-02-22-0093 et D07-16-22-0023

Requérant : CRT Developments, Vincent Denomme

Date limite des commentaires : 7 décembre 2022

Adresse du requérant : 210, avenue Gladstone

Urbaniste : Lisa Stern

Courriel du requérant :
vincent.denomme@claridgehomes.com

Quartier : 6 - Stittsville

Conseiller du quartier : Glen Gower

N^o de tél. du requérant : 613-233-6030

Emplacement du site

1555, chemin Shea et 5500, rue Abbott Est

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 permettre l'aménagement d'un lotissement résidentiel constitué de 286 habitations isolées, de 324 habitations en rangée, de deux parcs et d'un îlot destiné à accueillir une école.

Détails de la proposition

Contexte de l'emplacement et du secteur environnant :

Le bien-fonds visé se trouve au sud de la rue Abbott Est, à l'est du chemin Shea, à l'ouest de la promenade Goldhawk et au nord du chemin Fernbank. Situé dans les limites du Plan de conception communautaire (PCC) de Fernbank, il est destiné à être occupé par des utilisations résidentielles de faible densité, des parcs, des caractéristiques naturelles et une école relevant de l'Ottawa Catholic School Board.

Ce bien-fonds essentiellement boisé n'est pas aménagé. Un couloir de transport de l'électricité longe les côtés ouest et nord du terrain. Plus à l'ouest, au-delà du chemin Shea, on retrouve une école secondaire, un centre de loisirs et une église située à l'angle du chemin Shea et de la rue Abbott Est. Le sud de l'emplacement est occupé par un bassin de rétention des eaux pluviales et une habitation patrimoniale donnant sur le chemin Fernbank. Un lotissement résidentiel en construction s'étend à l'est (phases 1 et 2 du projet de CRT, D07-26-11-0003).

Modification du Règlement de zonage :

Le bien-fonds est actuellement désigné Zone de parc et d'espace vert, assortie d'une exception urbaine 137 (O1[137r]) et Zone d'aménagement futur (DR). La modification du Règlement de zonage propose attribuerait aux terrains visés les désignations suivantes :

- Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z), exception 2625, afin de permettre la présence des habitations isolées et en rangée.
- Zone de parc et d'espace vert (O1), afin de permettre l'aménagement du miniparc.
- Zone de protection de l'environnement (EP) afin de permettre l'aménagement d'un parc boisé.
- Un zonage double R3Z[2625] et Zone de petites institutions, sous-zone B (I1B), 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.

Plan de lotissement :

Une demande de lotissement simultanée a également été présentée en vue de permettre l'aménagement d'un lotissement résidentiel constitué de 610 habitations dans le cadre de la phase 4 du projet de lotissement Westwood. Ce lotissement résidentiel comprendrait 286 habitations isolées, 270 habitations en rangée, 54 logements dos à dos, un (1) îlot destiné à accueillir une école, un parc d'environ un hectare et un parc boisé (boisé Shea) d'environ cinq hectares.

Demandes d'aménagement connexes

Plan de lotissement D07-26-11-0003

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 Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 7 décembre 2022

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 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

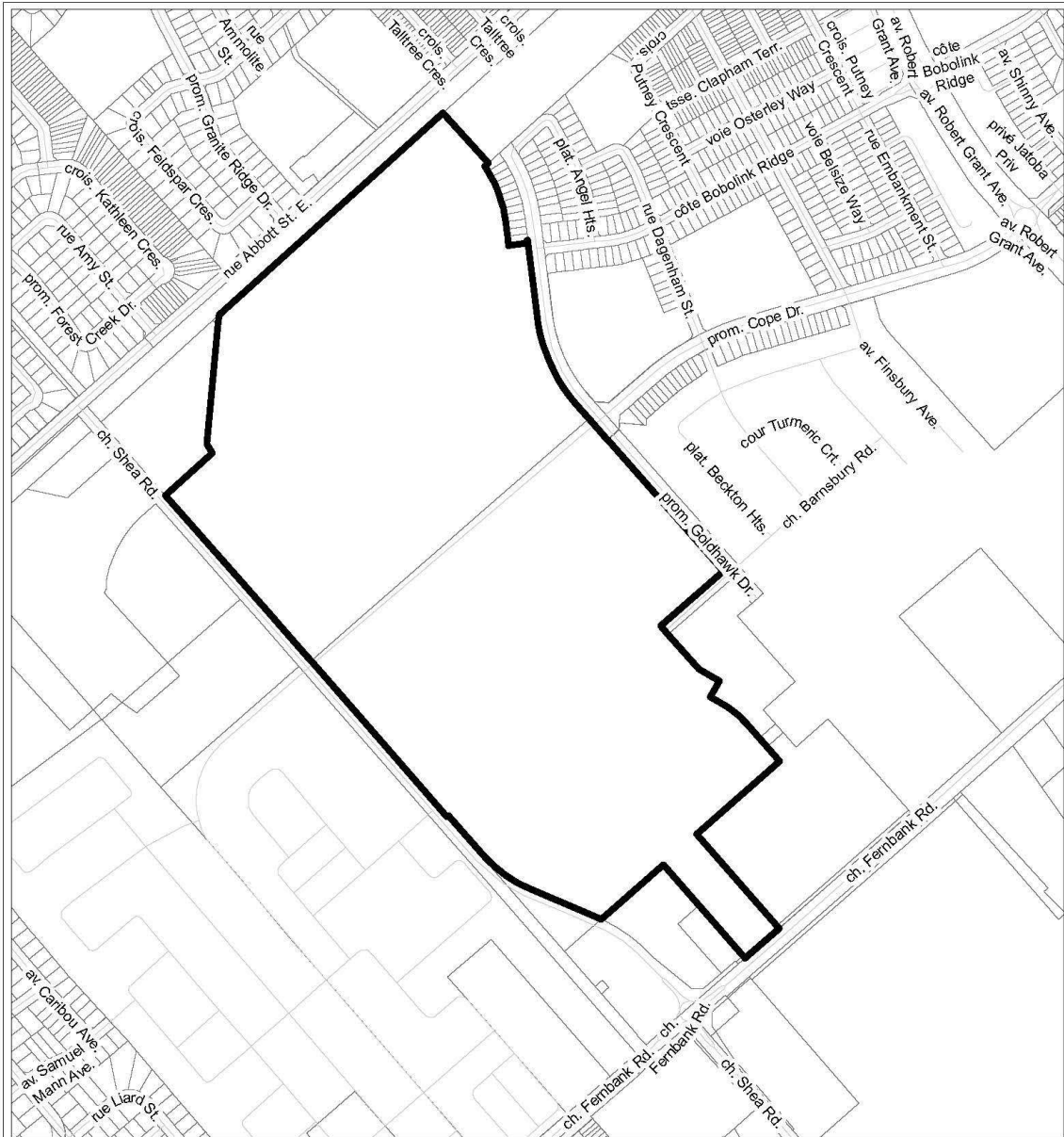
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

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 les n^{os} de dossier D02-02-22-0093 et D07-16-22-0023 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. 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**.
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.

Lisa Stern, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 21108
lisa.stern@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-22-0093		22-1047-D	
D07-16-22-0023			
I:\CO\2022\Zoning_Subdivision\ Shea_1555_Abbot_5500			
<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 - 2022 / 11 / 03			
			1555 ch. Shea Road, 5500 rue Abbot Street