

## Zoning By-law Amendment & Draft Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: Kizell Management Corporation (Attn: Steve Upton)

File N°: D02-02-16-0097 & D07-16-16-0020

Applicant: Novatech Engineering Consultants Ltd.

Date Submitted: November 10, 2016

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

Comments due date: January 5, 2016

Applicant E-mail: e.bays@novatech-eng.com

Development Review Planner: Kathy Rygus

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: Ward 6 – Stittsville

Ward Councillor: Shad Qadri

---

### Site Location

The Subject Property is located at 5618 Hazeldean Road.

### Description of Site and Surroundings

The subject property is located in the northwest portion of the Fernbank Community. The subject property is located just east of Iber Road, south of Hazeldean Road, north of the Trans Canada Trail, and west of future residential communities, which is just west of Terry Fox Road.

The lands west of the site are currently occupied by light industrial and business uses and lands on the north side of Hazeldean Road are occupied by two large commercial developments. The lands immediately east of the site are currently vacant and subject to a Zoning By-Law Amendment and Draft Plan of Subdivision applications for residential development. To the south of the subject property are the Trans Canada Trail, and existing and future residential subdivisions.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Draft Plan of Subdivision to permit a residential subdivision containing a variety of housing types as well as parks, a school site, stormwater management pond block and commercial development. This proposal is based on the Fernbank Community Design Plan (CDP) adopted by City Council in 2009.

## Plan of Subdivision Proposal Details

The subject property is currently vacant and has an area of approximately 89 hectares with approximately 575 metres of frontage along Hazeldean Road. The proposal is to develop these lands into residential subdivision mainly comprised of a variety of housing types as well as mixed use blocks, a neighbourhood commercial block, a block reserved for an elementary school, a park and ride block and parks or open space blocks.

The proposed development contains approximately 1845 residential dwelling units made up of low, medium and high density housing types placed in a modified grid street pattern. The low density residential blocks are located in the central portion of the subdivision and are comprised of detached, semi-detached and townhouse dwellings. The medium density residential blocks, located along Robert Grant Avenue, stacked units and low-rise apartments. The high density residential block is located at the intersection of Abbott Street and Robert Grant Avenue, in proximity to a future transit station.

The mixed use blocks located along Hazeldean Road and Robert Grant Avenue will accommodate a variety of commercial or office uses to serve the needs of the community and a neighbourhood commercial block is located on the west side of Robert Grant Avenue. There are blocks for an elementary school, a park and ride, a stormwater management pond, four 0.8-ha parks and open space corridors along the watercourse and Hydro transmission corridor.

The proposed street network is based on the Fernbank CDP Demonstration Plan. Robert Grant Avenue will provide a north-south arterial from Abbott Street East to Hazeldean Road and Abbott Street East will extend from Robert Grant Avenue to the easterly limit of the property. Street No. 3 will also extend from Robert Grant Avenue to the easterly boundary of the site, connecting with a collector street in the subdivision to the east.

## Requested Zoning By-Law Amendment Proposal Details

The Subject Property will be rezoned from Development Reserve (DR) to a range of zones to permit the proposed subdivision, including: Residential Second Density (R2), Residential Third Density (R3), Residential Fourth Density (R4), Residential Fifth Density (R5), Minor Institutional (I1), Parks and Open Space (O1), Arterial Mainstreet (AM), Local Commercial (LC) and Major Leisure Facility (L2).

## Related Planning Applications

N/A.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date” for the Plan of Subdivision application, the target date upon which a decision on the application will be rendered by the General Manager, will be February 5, 2017.

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 February 9, 2017.

## 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 Ontario Municipal Board.

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 Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

### Zoning 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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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 zoning by-law amendment, 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

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. D02-02-16-0097 & D07-16-16-0020.

1. in the subject line.
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 of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Kathy Rygus**, 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. 28318  
Fax: <613-580-2576  
[Kathy.Rygus@ottawa.ca](mailto:Kathy.Rygus@ottawa.ca)

## Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement préliminaire

Propriétaire : Kizell Management Corporation  
(à l'attention de Steve Upton)

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-16-0097 et D07-16-16-0020

Requérant : Novatech Engineering Consultants Ltd.

Date de soumission : 10 novembre 2016

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

Date limite des commentaires : 5 janvier 2016

Urbaniste responsable des projets  
d'aménagement : Kathy Rygus

Courriel du requérant : e.bays@novatech-eng.com

Quartier : 6- Stittsville

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

Conseiller du quartier : Shad Qadri

---

### Emplacement

La propriété en question est située au 5618, chemin Hazeldean.

### Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

La propriété en question est située dans la partie nord-ouest de la collectivité de Fernbank. Elle se trouve immédiatement à l'est du chemin Iber, au sud du chemin Hazeldean, au nord du Sentier transcanadien et à l'ouest de futures collectivités résidentielles, soit juste à l'ouest du chemin Terry-Fox.

Les terrains à l'ouest de l'emplacement sont actuellement occupés par des utilisations d'industrie légère et d'affaires, tandis que les terrains du côté nord du chemin Hazeldean sont occupés par deux grands aménagements commerciaux. Les terrains immédiatement à l'est de l'emplacement sont actuellement vacants et font l'objet de demandes de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement préliminaire en vue d'un aménagement résidentiel. Au sud de la propriété en question sont situés le Sentier transcanadien et des lotissements résidentiels existants et futurs.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement préliminaire visant à permettre un lotissement résidentiel comprenant un éventail de types d'habitation et des parcs, un emplacement scolaire, un îlot pour un bassin de gestion des eaux pluviales et un aménagement commercial. La proposition est fondée sur le Plan de conception communautaire de Fernbank adopté par le Conseil municipal en 2009.

## Détails de la proposition de plan de lotissement

La propriété en question est non aménagée. Elle couvre environ 89 hectares et a une façade de quelque 575 mètres sur le chemin Hazeldean. La proposition de mise en valeur de la propriété consiste à aménager un lotissement résidentiel comprenant principalement un éventail de types d'habitation ainsi que des îlots polyvalents, un îlot commercial de quartier, un îlot réservé à une école élémentaire, un îlot de parc-o-bus et des îlots de parcs et d'espaces verts.

L'aménagement projeté comprend environ 1 845 unités d'habitation réparties par types résidentiels à densité faible, moyenne et élevée dans un plan quadrillé modifié. Les îlots résidentiels à faible densité sont situés dans la partie centrale du lotissement et regroupent des habitations isolées, jumelées et en rangée. Les îlots résidentiels à densité moyenne, situés le long de l'avenue Robert-Grant, regroupent des unités d'habitation superposées et des petits immeubles d'appartements. L'îlot résidentiel à densité élevée est situé à l'intersection de la rue Abbott et de l'avenue Robert-Grant, à proximité d'une future station de transport en commun.

Les îlots polyvalents situés le long du chemin Hazeldean et de l'avenue Robert-Grant accueilleront un éventail de commerces et de bureaux répondant aux besoins de la collectivité et un îlot commercial de quartier est prévu du côté ouest de l'avenue Robert-Grant. L'aménagement compte aussi des îlots pour une école élémentaire, un parc-o-bus, un bassin de gestion des eaux pluviales, quatre parcs de 0,8 ha et des couloirs d'espace vert le long du cours d'eau et un couloir de transport d'électricité.

Le réseau routier est fondé sur le Plan de visualisation du PCC de Fernbank. L'avenue Robert-Grant servira d'artère nord-sud de la rue Abbott Est au chemin Hazeldean et la rue Abbott Est s'étirera de l'avenue Robert-Grant jusqu'à la limite est de la propriété. La rue n° 3 ira aussi de l'avenue Robert-Grant jusqu'à la limite est de l'emplacement, rejoignant une rue collectrice dans le lotissement à l'est.

## Détails de la proposition de modification au Règlement de zonage demandée

Le zonage de la propriété en question passera de (DR), Aménagement futur à la gamme de zonages suivants permettant le lotissement proposé : (R2) Résidentiel de densité 2, (R3) Résidentiel de densité 3, (R4) Résidentiel de densité 4, (R5) Résidentiel de densité 5, (I1) Petites institutions, (O1) Parcs et espaces verts, (AM), Artère principale, (LC) Commerces locaux et (L2) Grande installation de loisirs.

## 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 demande de plan de lotissement sera considérée par le directeur général, est fixée au 5 février 2017.

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, est fixée au 9 février 2017.

## Exigences de soumission

### Plan de lotissement

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique (date de la réunion à déterminer) ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa au sujet du plan de lotissement proposé avant que le plan de lotissement préliminaire 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 la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique (date de la réunion à déterminer) ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa au sujet du plan de lotissement proposé avant que le plan de lotissement préliminaire 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 saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

### **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 la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 au 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 n<sup>os</sup> de dossier D02-02-16-0097 et D07-16-16-0020 dans la ligne objet.
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 du Conseil concernant la proposition de modification du 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  
Planification, Infrastructure et Développement économique



Ville d'Ottawa

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

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-580-2576

Kathy.Rygus@ottawa.ca

## Location Map/ Carte de l'emplacement

NOTE: To change picture, you must click it and click on the image logo next to the "LOCATION MAP" label

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

NOTE: To change picture, you must click it and click on the image logo next to the "STREET-LEVEL VIEW" label