

Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Minto Communities (c/o Beth Henderson)
& 2559688 (Metcalfe Realty Company Limited)

File N°: D07-16-18-0032 (Plan of Subdivision) &
D02-02-18-0109 (Zoning By-law Amendment)

Applicant: Fotenn Consultants (c/o Emilie Coyle)

Date Submitted: December 11, 2018

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa

Comments due date: February 23, 2019

Applicant E-mail: coyle@fotenn.com

Development Review Planner: Stream Shen

Applicant Phone Number: 613-730-5709 Ext. 225

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

936 March Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment application to permit the development of a subdivision consisting of 455 single-detached homes, 401 townhomes, two parks, a school block, two commercial blocks, a woodlot and a stormwater management pond.

Proposal Details

The site is located in the southeast quadrant of the Kanata North Urban Expansion Area and Community Design Plan. The property is approximately 45 hectares in size and is comprised of vacant farmed land, an owner-occupied farmhouse and various environmental features. The land is bounded by March Road to the west, the Beechburgh rail corridor and March Valley Road to the east, and Maxwell Bridge and the existing residential subdivision to the south. To the north, east and west of the site are all existing vacant farmlands and natural areas. Various residential and commercial uses are located along March Road further to the south of the site.

Previous Applications

In June 2018, the Committee of Adjustment approved joint consent and minor variance applications to sever the land into the two parts roughly divided by the Shirley's Brook tributary creek corridor running north-south through the site. The lands west of the creek and bordering March Road is retained by Metcalfe Realty Company Limited

(Metcalf Realty) to be used for future commercial developments. The lands east of the creek was transferred to Minto Communities and is the site of the proposed residential subdivision. For the two current applications, the Zoning By-law Amendment application applies to both the commercial and residential lands, whereas the Plan of Subdivision application only applies to the residential lands owned by Minto Communities. Please refer to the location maps attached at the end of this document for further clarification.

Zoning By-law Amendment

The subject lands are currently zoned Rural Countryside Zone (RU). The RU zone accommodates agricultural, forestry, country residential lots created by severance and other land uses characteristics of Ottawa's countryside. The proposed Zoning By-law Amendment seeks to rezone the subject lands to:

- General Mixed Use (GM) to permit the development of commercial or mixed-use development in the parcels along March Road.
- Residential Third Density Zone (R3Z) Exception XXXX to permit the proposed single-detached and townhome dwellings.
- Open Space Zone Subzone 1 (O1) to permit the development of the two parks.
- A dual-zoned R3Z/Minor Institutional Zone Subzone A (I1A) 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 Plan of Subdivision application was also submitted to permit the development of a 856-unit subdivision comprised of 455 single-detached homes and 401 townhome units. The proposed subdivision also includes a 1.96 hectares neighbourhood park, a smaller parkette, a school block reserved for the Ottawa Catholic School Board, a stormwater pond block, and two blocks for environmental preservation of an existing woodlot and 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 18 streets. A multi-use pathway is also proposed along the creek corridor.

Related Planning Applications

Previously approved Consent applications D08-01-18/B-00200 & B-00208.

Previously approved Minor Variance applications D08-02-18/A-00192 & A-00194.

Previously approved Official Plan Amendment application D01-01-16-0007.

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date upon which a decision on the Plan of Subdivision application will be rendered by the General Manager or a Manager within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is April 13, 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. D07-16-18-0032 (Plan of Subdivision) & D02-02-18-0109 (Zoning By-law Amendment) 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 MCIP RPP, 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: 613-560-6006
stream.shen@ottawa.ca

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

Propriétaire : Minto Communities (att. : Beth Henderson) et 2559688 Ontario Inc (Metcalf Realty Company Limited)

N° de dossier : D07-16-18-0032 (plan de lotissement) et D02-02-18-0109 (modification au Règlement de zonage)

Requérant : Fotenn Consultants (att. : Emilie Coyle)

Date de soumission : 11 décembre 2018

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa

Date limite des commentaires : 23 février 2019

Courriel du requérant : coyle@fotenn.com

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Stream Shen

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 225

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

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

Emplacement

936, chemin March

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de plan de lotissement et de modification au Règlement de zonage en vue de permettre l'aménagement d'un lotissement comprenant 455 habitations isolées, 401 habitations en rangée, deux parcs, un îlot scolaire, deux îlots commerciaux, un boisé et un bassin de rétention des eaux pluviales.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve dans le quadrant sud-est du secteur d'expansion urbaine de Kanata-Nord et du secteur visé par le plan de conception communautaire correspondant. Couvrant une superficie d'environ 45 hectares, il est constitué de terres agricoles inexploitées. On y retrouve une maison de ferme occupée par son propriétaire ainsi que divers éléments environnementaux. L'emplacement est délimité par le chemin March à l'ouest, le couloir ferroviaire Beechburgh et le chemin March Valley à l'est ainsi que par le pont Maxwell et un lotissement résidentiel au sud. Au nord, à l'est et à l'ouest de l'emplacement, on retrouve les terres agricoles inexploitées susmentionnées et des espaces naturels. Diverses utilisations résidentielles et commerciales longent le chemin March au sud de l'emplacement.

Demandes antérieures

En juin 2018, le Comité de dérogation a approuvé des demandes connexes d'autorisation et de dérogation mineure visant à permettre la disjonction du bien-fonds en deux parties, globalement partagées par le couloir de l'affluent du ruisseau Shirley qui traverse l'emplacement dans un axe nord-sud. La firme Metcalfe Realty Company Limited (Metcalfe Realty) entend conserver les terrains situés à l'ouest du ruisseau et longeant le chemin March, en vue d'aménagements commerciaux futurs. Les terrains situés à l'est du ruisseau ont été transférés à Minto Communities et seraient utilisés pour l'aménagement du lotissement résidentiel proposé. La demande de modification au Règlement de zonage s'applique tant aux terrains commerciaux que résidentiels, tandis que la demande de plan de lotissement ne vise que les terrains résidentiels appartenant à Minto Communities. Veuillez vous reporter aux cartes des emplacements, jointes en fin de document, pour plus de précision.

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 modification proposée au Règlement de zonage attribuerait les nouvelles désignations suivantes aux terrains :

- Zone polyvalente générale (GM), afin de permettre des aménagements commerciaux ou polyvalents sur les parcelles longeant le chemin March;
- Zone résidentielle de densité 3 (R3Z), exception XXXX, afin de permettre la construction des habitations isolées et en rangée proposées;
- Zone de parc et d'espace vert, sous-zone 1 (O1), afin de permettre l'aménagement de deux parcs;
- Un zonage double R3Z et Zone de petites institutions, sous-zone A (I1A), 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 plan de lotissement a été présentée simultanément afin de permettre la création d'un lotissement de 856 habitations, soit 455 habitations isolées et 401 habitations en rangée. Ce lotissement comprendrait également un parc de quartier de 1,96 hectare, un mini-parc moins étendu, un îlot scolaire réservé au Ottawa Catholic School Board, un bassin de rétention des eaux pluviales et deux îlots destinés à la préservation environnementale d'un boisé et d'un ruisseau existants. L'accès principal proposé donnerait sur un carrefour muni de feux de circulation qui serait aménagé sur le chemin March, et l'ensemble du lotissement serait desservi par 18 rues au total. L'aménagement d'un sentier polyvalent est également proposé le long du ruisseau.

Demandes d'aménagement connexes

Demandes d'autorisation D08-01-18/B-00200 et B-00208, précédemment approuvées

Demandes de dérogation mineure D08-02-18/A-00192 et A-00194, précédemment approuvées

Demande de modification au Plan officiel D01-01-16-0007, précédemment approuvée

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle une décision sera prise par le directeur général ou un gestionnaire de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique est fixée au 13 avril 2019.

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 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 saisie devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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 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

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^{os} de dossier D07-16-18-0032 (plan de lotissement) et D02-02-18-0109 (modification au Règlement de zonage) dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études 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 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 demandes d'aménagement

Planification, Infrastructure et Développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

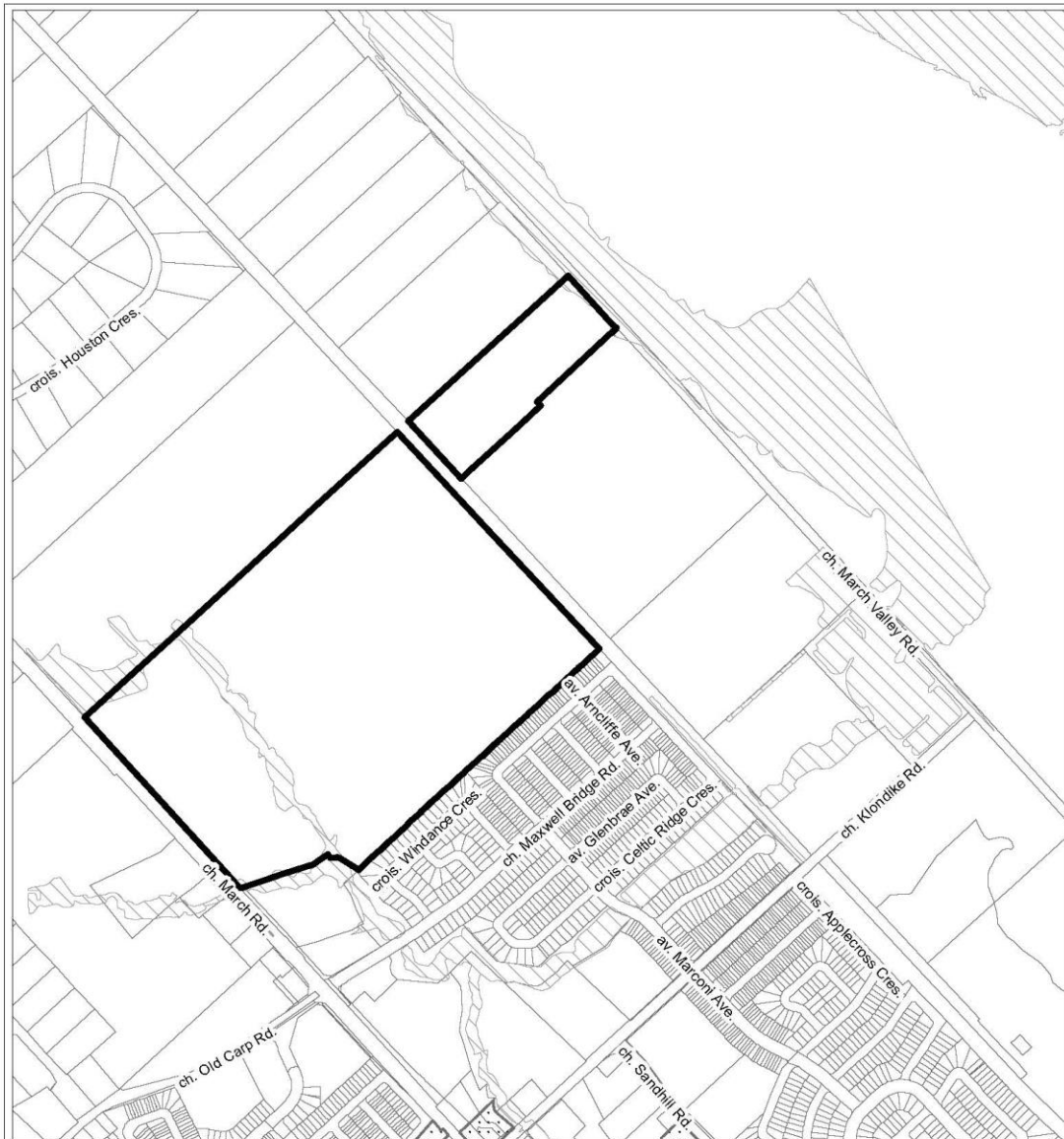
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-560-6006

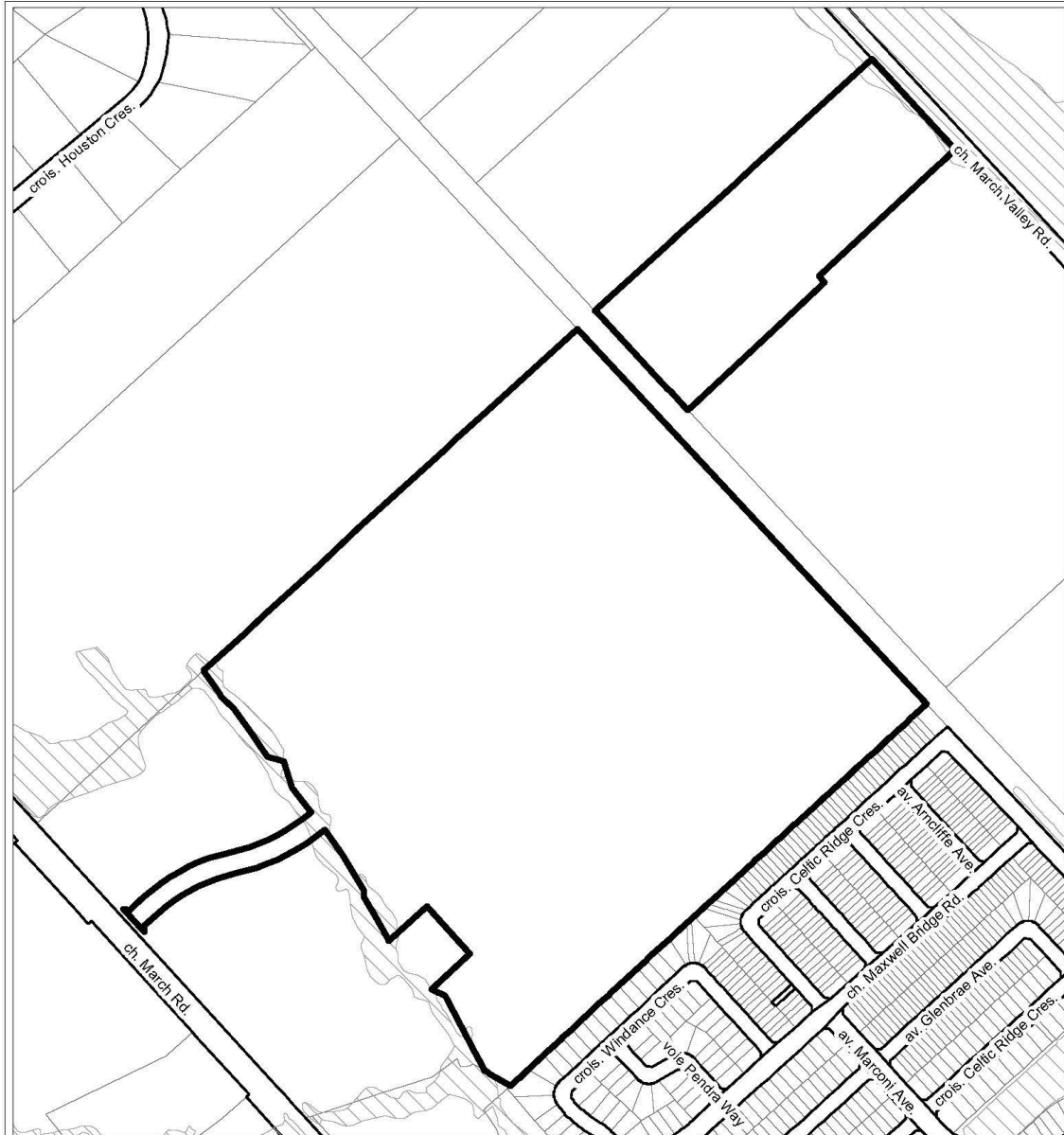
kathy.rygus@ottawa.ca

Location Map (Zoning By-law Amendment) / Carte de l'emplacement (modification au Règlement de zonage)



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-18-0109	19-0008-D	936 ch. March Road	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
I:\CO\2019\Zoning\March_936			
<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. ©Les données de parcelles appartiennent 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 - 2019 / 01 / 04			

Location Map (Plan of Subdivision) / Carte de l'emplacement (plan de lotissement)



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D07-16-18-0032	19-0008-D		
I:\CO\2018\Subdiv\March_936_Sub			
<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. ©Parcel data 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 - 2019 / 01 / 04		936 ch. March Road	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)