

Plan of Subdivision, Common Elements Condominium, and Standard Plan of Condominium Proposal Summaries

Owner: Valecraft Homes Ltd.

Applicant: Danny Page, Valecraft Homes Ltd.

Applicant Address: 210-1455 Youville Drive

Applicant E-mail: dpage@valecraft.com

Applicant Phone Number: 613-837-1104

File N^{os}: D07-16-19-0004 (Plan of Subdivision), D07-04-19-0005 (Common Elements Condominium) and D07-04-19-0006 (Standard Phased Plan of Condominium)

Date Submitted: January 23, 2019

Comments due date:

D07-16-19-0006: **February 28, 2019**

D07-16-19-0004 and D07-04-19-0005: **March 11, 2019**

Development Review Planner: Wendy Tse

Ward: Gloucester-Southgate

Ward Councillor: Diane Deans

Site Location

195 Meandering Brook Drive

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for Draft Plan of Subdivision to create a parcel of land not previously part of a plan of subdivision as well as plans of condominium for the proposed apartment units and common elements in order to facilitate the partition of lands and implement the approved site plan.

Proposal Details

The site is located at the northeast quadrant of Meandering Brook Drive and Lester Road, in the community of Blossom Park. Previously undeveloped, construction has commenced for the development which will eventually result in 96 townhouse dwellings, 60 apartment units in 5 buildings and three private streets.

Sawmill Creek is located to the north-west. Further north are townhomes and Blossom Park Plaza. Further west is Fawm Meadow Park as well as a low density residential development. Lands to the south are part of the NCC Greenbelt lands; vacant lands not forming part of the Greenbelt and owned by the NCC is located to the east.

Plan of Subdivision

The application is to bring the lands described as Part 1 of Plan 4R-31065, a 847 m² sliver of undeveloped land, into a plan of subdivision. This will allow for the lifting of part lot control to further divide the parcel into the rear yards of the townhouse units with frontage on Dearborn Private.

This parcel is located along the eastern boundary of the site and through the site plan process, was added to the site in order to accommodate a side slope as a transition from the abutting property. Doing so eliminated the need for a retaining wall which would have encumbered the future townhouse owners with maintenance requirements.

This application is subject to public consultation.

Plan of Condominium (Common Elements)

An application for Common Elements Condominium has been submitted for the private roads and infrastructure servicing the development. Each of the townhouse units will be linked as Parcels of Tied Lands (PTOLs). There will be two condominiums corporations proposed to be created: the first will be the 45 parcels along Dearborn Private and include Fawn Valley Private as a common element and the second will be the 51 parcels along Tranquil Stream Private and Fawn Valley Private. This will establish condominium ownership of the common areas.

This application is subject to public consultation.

Plan of Condominium (Standard Phased)

An application for Standard Phased Condominium has been submitted for the five buildings located in the centre of the site, encircled by Dearborn, Fawn Valley and Tranquil Stream Privates. The condominium will be phased as each additional apartment building is constructed. At the completion of all buildings, a single condominium corporation will exist.

This application is **not** subject to public consultation.

The two common elements condominiums and the standard condominium will be linked by a Joint Maintenance and Use Agreement which will set out the rights and responsibilities with the shared infrastructure, describe how parties and shared infrastructure may be added with subsequent condominium registrations, identify how capital and maintenance costs will be apportioned and establish a governance structure for the administration of shared services.

Related Planning Applications

D07-12-10-0124: Site Plan Control, approved and agreement registered July 25, 2018

Concurrent applications:

D07-02-19-0002: Lifting of 30cm Reserve along Lester Road

D07-08-19-0006: Lifting of Part Lot Control for townhouse units

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 20, 2019.

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the **plan of condominium (common elements)** will be rendered by a Manager within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is April 20, 2019.

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the **plan of condominium (standard phased)** will be rendered by a Manager within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is March 3, 2019.

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 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. D07-16-19-0004 (Plan of Subdivision) or D07-04-19-0005 (Common Elements Condominium) 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.

Wendy Tse, 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. 12585
wendy.tse@ottawa.ca

Sommaires des propositions – plan de lotissement, plan de copropriété de parties communes et plan de copropriété normale

Propriétaire : Valecraft Homes Ltd.

Requérant : Danny Page, Valecraft Homes Ltd.

Adresse du requérant : 210-1455, promenade Youville

Courriel du requérant : dpage@valecraft.com

N° de tél. du requérant : 613-837-1104

N°s de dossier : D07-16-19-0004 (plan de lotissement), D07-04-19-0005 (plan de copropriété de parties communes) et D07-04-19-0006 (plan de copropriété normale, constituée par étapes)

Date de soumission : 23 janvier 2019

Date limite des commentaires :

D07-16-19-0006: **28 février 2019**

D07-16-19-0004 and D07-04-19-005:
11 mars 2019

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Wendy Tse

Quartier : Gloucester-Southgate

Conseillère du quartier : Diane Deans

Emplacement du site

195, promenade Meandering Brook

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande d'approbation d'un plan de lotissement provisoire pour créer une parcelle de terrain qui ne faisait pas auparavant partie d'un plan de lotissement. Elle a aussi reçu des demandes d'approbation de plans de copropriété pour les logements proposés et pour les parties communes afin de faciliter le morcellement des terrains et de permettre la mise en œuvre du plan d'implantation approuvé.

Détails de la proposition

Le site est situé dans le quadrant nord-est du secteur de la promenade Meandering Brook et du chemin Lester, dans la collectivité de Blossom Park. Ce lotissement, qui sera construit sur un site qui n'était pas encore aménagé, devrait à terme compter trois rues privées, 96 habitations en rangée et cinq immeubles abritant 60 appartements.

Le ruisseau Sawmill se trouve au nord-ouest du site. Des maisons en rangée et le centre commercial de Blossom Park se trouvent plus au nord. Plus à l'ouest se trouvent le parc Fawn Meadow ainsi qu'un lotissement résidentiel de faible densité. Les terres situées au sud font partie de la ceinture de verdure de la Commission de la capitale nationale (CCN); des terrains vacants qui ne font pas partie de la ceinture de verdure et qui appartiennent à la CCN se trouvent à l'est.

Plan de lotissement

La demande vise à intégrer les terrains décrits à la partie 1 du plan 4R-31065, une bande de terrain non aménagée de 847 m², dans un plan de lotissement. Il sera ainsi possible, en supprimant la réglementation relative aux parties de lots de terrain, d'autoriser le morcellement de terrains en cours arrière pour les maisons en rangée dont la façade donnera sur la rue privée Dearborn.

Cette parcelle est située sur la limite est du site et a été ajoutée au site, par l'entremise du processus d'approbation du plan d'implantation, afin de permettre l'aménagement d'une pente latérale qui fera la transition avec les biens-fonds attenants. Cette mesure a éliminé la nécessité de construire un mur de soutènement qui aurait dû être entretenu par les futurs propriétaires de maisons en rangée.

Cette demande fait l'objet d'une consultation publique.

Plan de copropriété (parties communes)

Une demande d'approbation d'un plan de copropriété (parties communes) a été soumise pour les rues privées et l'infrastructure de viabilisation du lotissement. Les maisons en rangée seront construites sur des parcelles liées. La création de deux associations condominiales sera proposée : une première pour les 45 parcelles situées sur la rue privée Dearborn et la rue privée Fawn Valley en tant que partie commune; une seconde pour les 51 parcelles des rues privées Tranquil Stream et Fawn Valley. Cette demande d'approbation établira la copropriété de parties communes.

Cette demande fait l'objet d'une consultation publique.

Plan de copropriété (normale, constituée par étapes)

Une demande de copropriété normale, constituée par étapes, a été soumise pour les cinq immeubles situés au centre du site, entourés des rues privées Dearborn, Fawn Valley et Tranquil Stream. La copropriété sera constituée par étapes au fur et à mesure de la mise en chantier de chaque nouvel immeuble d'appartements. Lorsque la construction de tous les bâtiments sera achevée, une seule association condominiale subsistera.

Cette demande **ne fait pas** l'objet d'une consultation publique.

Les deux copropriétés de parties communes et la copropriété normale seront liées par un accord portant sur les travaux d'entretien et l'utilisation commune qui décrira les droits et les responsabilités liés à l'infrastructure partagée, la façon dont les parties et l'infrastructure partagée peuvent être ajoutées au moment des enregistrements subséquents, la répartition des coûts d'immobilisation et d'entretien ainsi qu'une structure de gouvernance pour l'administration des services partagés.

Demandes d'aménagement connexes

D07-12-10-0124 : Plan d'implantation approuvé et accord enregistré le 25 juillet 2018

Demandes concurrentes :

D07-02-19-0002 : Suppression d'une réserve de 30 cm sur le chemin Lester

D07-08-19-0006 : Suppression de la réglementation relative aux parties de lot pour les maisons en rangée

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, par délégation de pouvoir, une décision relativement à la demande d'approbation du **plan de lotissement**, est fixée au 20 avril 2019.

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle un gestionnaire de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra, par délégation de pouvoir, une décision relativement au **plan de copropriété (parties communes)** est fixée au 20 avril 2019.

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle un gestionnaire de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra, par délégation de pouvoir, une décision relativement au **plan de copropriété (normale, constituée par étapes)**, est fixée au 3 mars 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 l'approbation soit donnée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil 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 l'approbation soit donnée, 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 le présent avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de plan de lotissement 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

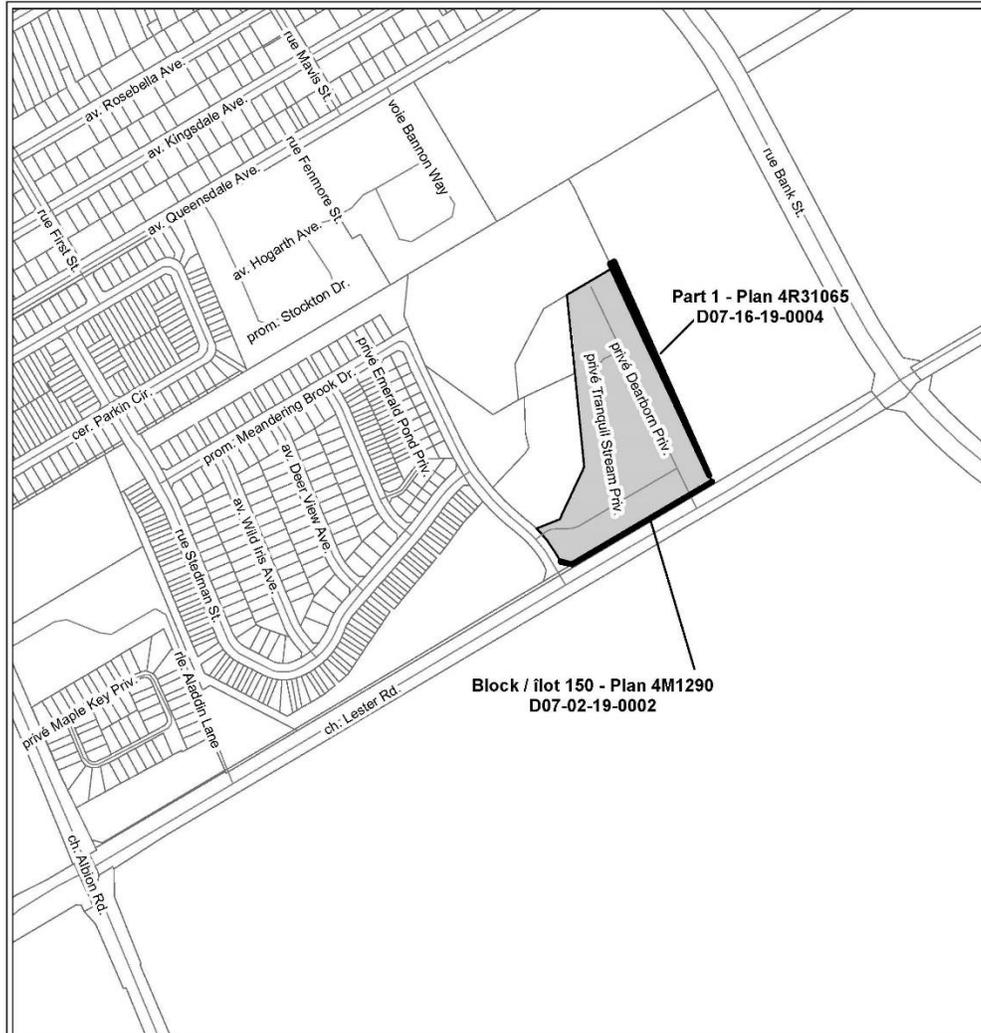
Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de la présente 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 D07-16-19-0004 (plan de lotissement) ou D07-04-19-0005 (copropriété de parties communes) dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/devapps.

3. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant le plan de lotissement proposé, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions à poser, veuillez communiquer avec moi.

Max Walker, urbaniste responsable des demandes d'aménagement
Services 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 x 23947
max.walker@ottawa.ca

Location Map/Carte de l'emplacement



| | | |
|---|----------------|---|
| | | |
| D07-16-19-0004 | D07-02-19-0002 | 19-0127-X |
| D07-04-19-0006 | D07-08-19-0006 | |
| D07-04-19-0005 | | |
| I:\CO\2019\Sub\Meandering_Brook_195 | | |
| <small>©Parcel data is owned by Terranet 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 Terranet 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 / 02 / 04 | | |
| LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT | | 195 promenade Meandering Brook Drive |
| | | |