

Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment, Site Plan Control, and Plan of Condominium Proposal Summary

Owner: NiVO Developments Inc.

File N°: D01-01-19-0016, D02-02-19-0108, D07-12-19-0151, D07-04-19-0023

Applicant: Stirling Group

Comments due date: December 19, 2019

Applicant Address: 1148 Julia Court, Ottawa
ON, K0A 1T0

Development Review Planner: Sarah McCormick

Applicant E-mail: Alison@thestirlinggroup.ca

Ward: 21 – Rideau-Goulbourn

Applicant Phone Number: (613)299-5654

Ward Councillor: Councillor Moffatt

Site Location

1164 and 1166 Highcroft Drive.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment, Site Plan Control and Plan of Condominium applications to accommodate the development of up to 11 detached dwellings and a private road.

This application proposes to amend the Official Plan by requesting an increase in density to support the proposed development. The concurrent Zoning By-law Amendment application requests the addition of a Planned Unit Development as a permitted use on the subject properties and looks to amend the performance standards to accommodate the development.

Proposal Details

The Subject Lands are identified municipally as 1164 and 1166 Highcroft Drive. Assuming Highcroft Drive runs east-west, the properties are located on the south side of Highcroft Drive, approximately 50 metres from the intersection of Highcroft Drive and Manotick Main Street.

The Subject Lands have a combined lot frontage on Highcroft Drive of approximately 60 metres, and a combined lot area of approximately 3,600 m². Currently these two (2) lots have one (1) detached dwelling per lot with existing trees lining most of the property boundaries. Adjacent properties in the surrounding neighbourhood are predominantly residential in nature and occupied by detached dwellings. Adjacent properties along Manotick Main Street are commercial and office oriented, with some of the properties on the west side of Manotick Main Street having been converted from residential dwellings to their current uses.

The proposed applications look to accommodate the proposed development of 11 detached dwellings on the two parcels, six of which will front onto a private road. Water and sanitary services are proposed to be extended from Manotick Main Street to service the development. All 11 dwellings will form part of a

common elements condominium to regulate the ownership of the private road, associated services, and a communal public area.

Related Planning Applications

This development is subject to four (4) planning applications, as follows:

1. Official Plan Amendment application, file number D01-01-19-0016;
2. Zoning By-law Amendment application, file number D02-02-19-0108;
3. Site Plan Control application, file number D07-12-19-0151;
4. Plan of Condominium application, file number D07-04-19-0023.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law amendment applications will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee, is February 19, 2020.

Please note that, as per the Planning Act, only the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications are subject to public appeal.

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 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 any of the above mentioned file numbers 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 on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Sarah McCormick, 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. 24487
Sarah.McCormick@ottawa.ca

Résumé des propositions de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage, de réglementation du plan d'implantation et de plan de copropriété

Propriétaire : NiVO Developments

Requérant : The Stirling Group

Adresse du requérant : 1148, cour Julia, Ottawa (Ontario) K0A 1T0

Courriel du requérant :
Alison@thestirlinggroup.ca

Nº de tél. du requérant : (613)299-5654

Nº de dossier : D01-01-19-0016, D02-02-19-0108, D07-12-19-0151, D07-04-19-0023

Date limite des commentaires : 19 décembre, 2019

Urbaniste : Sarah McCormick

Quartier : 21 – Rideau-Goulbourn

Conseiller du quartier : conseiller Moffatt

Emplacement

1164 et 1166, promenade Highcroft

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage, de réglementation du plan d'implantation et de plan de copropriété, afin de permettre la construction de 11 habitations isolées au maximum et d'un chemin privé.

La demande de modification au Plan officiel concerne une augmentation de densité nécessaire à la réalisation de cet aménagement. La demande simultanée de modification au Règlement de zonage vise à permettre l'ajout d'un complexe immobilier à la liste des utilisations autorisées sur les propriétés et à modifier les normes de rendement, toujours dans le but de procéder à cet aménagement.

Détails de la proposition

Les terrains visés ont pour adresses municipales les 1164 et 1166, promenade Highcroft. En considérant que la promenade Highcroft suit un axe est-ouest, les terrains se trouvent du côté sud de la promenade Highcroft, à environ 50 mètres du croisement de la promenade Highcroft et de la rue Manotick Main.

Les terrains visés présentent conjointement une façade sur la promenade Highcroft d'environ 60 mètres et une superficie combinée d'environ 3 600 m². Actuellement, ces deux (2) lots sont occupés chacun par une (1) habitation isolée et sont ceinturés par des arbres sur la presque totalité de leurs limites. Les terrains adjacents dans le secteur sont essentiellement occupés par des résidences isolées. Les propriétés adjacentes sur la rue Manotick Main sont de nature commerciale et administrative, et certaines d'entre elles du côté ouest de la rue Manotick Main ont vu leur utilisation passer de résidentielle à celles actuelles.

Les demandes soumises ont pour objet de permettre la construction de 11 habitations isolées sur les deux terrains, dont six donneront sur un chemin privé. Les services de distribution d'eau et de collecte des eaux usées seraient raccordés depuis la rue Manotick Main afin de viabiliser l'aménagement. Les 11 habitations feront partie d'une copropriété à parties communes afin de régler la propriété du chemin privé, des services associés et d'une aire publique commune.

Demandes d'aménagement connexes

Ce projet fait l'objet de quatre (4) demandes d'aménagement :

1. Demande de modification au Plan officiel, dossier n° D01-01-19-0016;
2. Demande de modification au Règlement de zonage, dossier n° D02-02-19-0108;
3. Demande de réglementation du plan d'implantation, dossier n° D07-12-19-0151;
4. Demande de plan de copropriété, dossier n° D07-04-19-0023.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 19 février 2020

Il convient de noter que, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, seules les demandes de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage peuvent faire l'objet d'un appel par les membres du public.

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

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 l'un ou l'autre des numéros de dossier indiqués plus haut dans la ligne objet.

2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
3. 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.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Sarah McCormick, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale 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 24487
Sarah.McCormick@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement