

Official Plan Amendment, Zoning By-Law Amendment, and Site Plan Proposal Summary

Owner: DCR Phoenix Group of Companies

File N°: D01-01-18-0008, D02-02-18-0072, & D07-12-18-0117

Applicant: Greg Winters, Novatech Consultants

Date Submitted: August 1, 2018

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive,
Unit 200, Kanata, ON, K2M 1P6

Comments due date: September 26, 2018

Applicant E-mail: g.winters@novatech-eng.com

Development Review Planner: Sean Moore

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: 3 – Barrhaven

Ward Councillor: Jan Harder

Site Location

The site is municipally addressed as 2740 Cedarview Road; and 4192, 4200, 4210 and 4236 Fallowfield Road, as shown on the attached location map. The site has an area of 24,352.8 square metres. Currently on site are four detached dwellings on septic – three to the northeast corner of the site and one associated with an old farm at the northwest of corner. Several accessory buildings, including a large, unused barn, are on also site.

The site is bound to the north by Fallowfield Road, to the east by Cedarview Road, to the south by Cedarview Middle School and to the west by existing detached dwellings around a cul-de-sac. North of Fallowfield Road are estate-like lots in the City's Rural Area. East of Cedarview Road are smaller detached dwellings in in the City's Urban Area (Barrhaven West). The site is immediately southwest ('kitty-corner') to the greenbelt.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to permit the development of five low rise apartment dwellings containing 90 units; five back-to-back stacked dwellings containing 56 units; and four terra flats stacked dwelling containing 48 units; a total of 194 units.

This application amends the Official Plan and Zoning By-Law.

Proposal Details

One hundred ninety-four (194) units are proposed for the site. The development will consist of five apartment buildings (Apartment Dwelling, Low Rise) containing a total of 90 units with underground parking and an elevator, five back-to-back terrace homes (Stacked Dwelling) containing a total of 56 units with separate entrances and surface parking, and four terra flats (Stacked Dwelling) containing a total of 48 units and surface parking. All units will be accessed from walkways and a private way that bisects the site from east to west. The private way has two accesses - one off Fallowfield Road and one off Cedarview Road.

Two private shared greenspaces are proposed, which abut the school park. Approximately 62% of the amenity area requirement is communal and a further 108% of the requirement is provided as private amenity space in the form of balconies and patios. Each unit has private amenity space. Residents will also have access to at-grade landscaped areas around each building. A total of 274 parking spaces are provided, whereas 272 are required. Each of the five apartment buildings contains 14 resident parking spaces below grade for a total of 70 spaces below grade at the site. All other required parking is provided above grade.

The purpose of the Official Plan Amendment is to enable the site to be designated Residential to allow for residential uses as proposed. As per the Nepean South Area 9 and 10 Secondary Plan, the site is currently designated Institutional/Institutional Office Area, which will not permit residential uses on the site. The amendment will also remove the prescriptive height maximum of 10.7m found in section 2.2.1 of the Secondary Plan.

The Purpose of the Zoning By-Law Amendment is to permit residential uses on the site. The site is currently zoned Development Reserve (DR) and the applicant requests that lands be rezoned to R4Z[xxxx] subject to review and modification by City Staff. The following exception to the R4Z zone is requested:

- to permit accessory buildings a maximum permitted building height of 4.4m and a maximum permitted exterior wall height of 3.5m, whereas the Zoning By-law provides a maximum permitted building height of 3.6m and maximum permitted exterior wall height of 3.2m [Zoning By-law 2008-250 Table 55(5)];
- to permit accessory buildings a cumulative floor area of more than 55m² measured from the exterior of walls of the building, whereas the Zoning By-law provides a maximum of 55m² as measured from the exterior walls of the building [Zoning By-law 2008-250 Table 55(6)];
- to permit an interior side yard setback of 3m for the principle dwellings whereas the Zoning By-law provides a minimum interior side yard setback of 7.5m (Zoning By-law 2008-250 Table 162A, Column X, Subzone Z, for Planned Unit Development); and,
- to permit an interior side yard setback of 3m for the accessory buildings whereas the Zoning By-law provides a minimum interior side yard setback of 7.2m [Zoning By-law 2008-250 Table 55, (3)(e)(i)].

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the Site Plan Control application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is **October 14, 2018**.

The target date the Official Plan Amendment and Zoning By-Law Amendment applications will be considered by the City’s Planning Committee, is **November 13, 2018**.

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. D01-01-18-0008 (Official Plan Amendment), D02-02-18-0072 (Zoning By-Law Amendment), or D07-12-18-0117 (Site Plan Control) 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.

Sean Moore, 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. 16481
Sean.Moore@ottawa.ca

Sommaire des propositions de réglementation du plan d'implantation et de modifications au Règlement de zonage et au Plan officiel

Propriétaire : DCR Phoenix Group of Companies

N^{os} de dossier : D01-01-18-0008, D02-02-18-0072 et D07-12-18-0117

Requérant : Greg Winters, Novatech Consultants

Date de soumission : 1^{er} août 2018

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

Date limite des commentaires : 26 septembre 2018

Courriel du requérant : g.winters@novatech-eng.com

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Mélanie Gervais

N^o de tél. du requérant : 613-254-9643

Quartier : 3 – Barrhaven

Conseillère du quartier : Jan Harder

Emplacement

L'adresse municipale de l'emplacement visé est le 2740, chemin Cedarview et les 4192, 4200, 4210 et 4236, chemin Fallowfield, tel qu'indiqué sur le plan ci-joint. Il a une superficie de 24 352,8 mètres carrés. Actuellement il comprend quatre maisons isolées pourvues de fosses septiques - trois à l'angle nord-est de l'emplacement et une associée à une ancienne ferme dans l'angle nord-ouest. Plusieurs bâtiments accessoires, dont une vaste grange inutilisée, se trouvent également sur l'emplacement.

L'emplacement est délimité au nord par le chemin Fallowfield, à l'est par le chemin Cedarview, au sud par l'école intermédiaire Cedarview et à l'ouest par les maisons isolées entourant un cul-de-sac. Au nord du chemin Fallowfield, il y a des lots ressemblant à des lots de domaine dans le secteur rural de la ville. À l'est du chemin Cedarview sont situées de plus petites maisons isolées dans le secteur urbain de la ville (Barrhaven Ouest). L'emplacement visé se trouve immédiatement au sud-ouest (dans le coin de l'autre côté) de la Ceinture de verdure.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation visant l'aménagement de cinq bâtiments résidentiels de profil bas comprenant 90 unités d'habitation, de cinq bâtiments dos-à-dos comprenant 56 unités d'habitation superposées et de quatre bâtiments de type « terra flats » comprenant 48 unités d'habitation superposées, soit au total 194 logements.

La présente demande modifie le Plan officiel et le Règlement de zonage.

Détails de la proposition

Sur l'emplacement en question, cent quatre-vingt-quatorze (194) unités sont proposées. Le projet comprendra cinq bâtiments résidentiels (de faible hauteur) contenant un total de 90 unités avec stationnement souterrain et ascenseur, cinq bâtiments en rangée dos-à-dos (unités superposées) contenant un total de 56 unités avec entrées séparées et stationnement en surface, et quatre bâtiments de type « terra flats » (unités superposées) contenant un total de 48 unités et un stationnement en surface. Toutes les unités seront accessibles à partir de sentiers et d'une voie privée qui coupe l'emplacement en deux d'est en ouest. La voie privée a deux accès - l'un sur le chemin Fallowfield et l'autre sur le chemin Cedarview.

Deux espaces verts privés partagés sont proposés, qui jouxtent le parc de l'école. Environ 62 % de l'aire d'agrément requise est commune et 108 % de l'aire d'agrément privée requise est fournie sous forme de balcons et de terrasses. Chaque unité dispose d'un espace d'agrément privé. Les résidents auront également accès à des espaces paysagers au niveau du sol autour de chaque bâtiment. Au total, 274 places de stationnement sont prévues, alors que 272 sont requises. Chacun des cinq bâtiments résidentiels contient 14 places de stationnement pour résidents sous le niveau du sol pour un total de 70 places souterraines. Toutes les autres places de stationnement requises sont fournies en surface.

La demande de modification au Plan officiel est présentée dans le but de désigner l'emplacement Zone résidentielle ce qui permettrait les utilisations résidentielles proposées. Conformément au Plan secondaire des secteurs 9 et 10 de Nepean Sud l'emplacement est actuellement désigné secteur institutionnel/bureau institutionnel, désignation qui ne permet pas des utilisations résidentielles à cet endroit. La modification proposée aura également comme effet de supprimer la limite de hauteur de 10,7 mètres stipulée à l'alinéa 2.2.1 du Plan secondaire.

La demande de modification au Règlement de zonage est présentée dans le but de permettre des utilisations résidentielles sur l'emplacement. L'emplacement est actuellement désigné Zone d'aménagement futur (DR), ce que le requérant souhaite changer en Zone R4Z[xxxx], sous réserve de l'étude du zonage par le personnel et des modifications éventuelles proposées. Les exceptions suivantes aux dispositions de la Zone R4Z sont demandées :

- permettre que la hauteur maximale permise des bâtiments accessoires soit de 4,4 m et la hauteur maximale permise des murs extérieurs de 3,5 m, alors que le règlement prévoit des hauteurs de 3,6 et de 3,2 m respectivement [Règlement 2008-250 Tableau 55(5)];
- permettre que la surface de plancher cumulative des bâtiments accessoires dépasse 55 m² mesurée depuis l'extérieur des murs du bâtiment, alors que le règlement prévoit un maximum de 55 m² mesurée depuis l'extérieur des murs du bâtiment [Règlement 2008-250 Tableau 55(6)];
- permettre un retrait de cour latérale intérieure de 3 m pour les habitations principales alors que le règlement prévoit un retrait minimal de 7,5 m (Règlement 2008-250 Tableau 162A, colonne X, sous-zone Z, relativement aux complexes immobiliers) et
- permettre un retrait de cour latérale intérieure de 3 m pour les bâtiments accessoires alors que le règlement exige un retrait de 7,2 m [Règlement 2008-250 Tableau 55, (3)(e)(i)].

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 réglementation du plan d'implantation sera considérée par la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, par délégation de pouvoir, est le **14 octobre 2018**.

La date limite à laquelle les demandes de modification au Règlement de zonage et de modification au Plan officiel seront étudiées par le Comité de l'urbanisme de la Ville a été fixée au **13 novembre 2018**.

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 la demande soit approuvée, 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 la demande soit approuvée, 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 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

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 D01-01-18-0008 (Modification au Plan officiel), D02-02-18-0072 (Modification au Règlement de zonage) ou D07-12-18-0117 (Réglementation du plan d'implantation) 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 du Conseil concernant la proposition de plan de lotissement, 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.

Mélanie Gervais, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

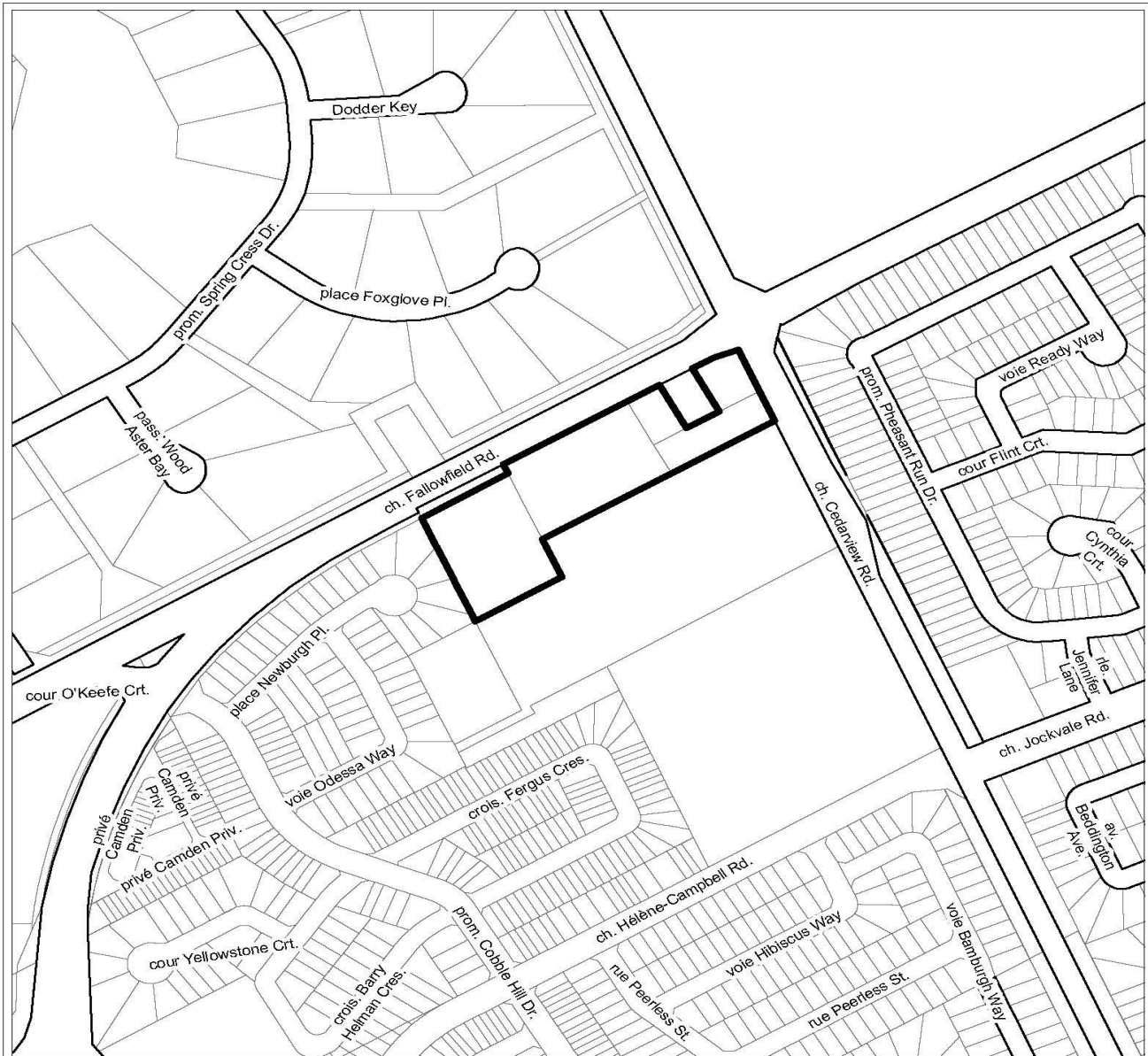
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24025

Melanie.Gervais@ottawa.ca

Location Map/ Plan de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-18-0072 D01-01-18-0008 D07-12-18-0117	18-1043-D	 2740 ch. Cedarview Road 4190, 4200, 4210, 4236 ch. Fallowfield Road	
I:\CO\2018\Zoning\Cedarview_2740_Fallowfield_4190			
<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>KEY TO SCALE</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 - 2018 / 08 / 15			

