

# Zoning By-law Amendment & Site Plan Control Proposal Summary

## Manager Approval, Public Consultation

---

**File Number:**  
D02-02-17-0088 & D07-12-17-0119

**Date:** October 4, 2017

**Applicant:** Bill Holzman  
**Email:** holzman@rogers.com  
**Phone:** 613-226-1386

**Comments due date:** November 6, 2017

**Planner:** Victoria Bissonnette  
**Ward:** Ward 4 – Kanata North  
**Councillor:** Marianne Wilkinson  
**Owner:** Kanata Muslim Association

---

### Site Location:

The subject property is located at 351 Sandhill Road.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to rezone the subject property to a Minor Institutional Zone in order to permit the development of a place of worship within the existing single-detached dwelling and two-storey addition for a place of worship and multipurpose community centre.

Roadway modifications may be required.

### Proposal Details

The subject property is located in the north end of Kanata in Briarbrook. The site is located just west of Sandhill Road, south of Klondike Road, east of March Road and north of Shirley's Brooke Drive. The subject site is bound by a number of similar institutional uses including South March Public School, Greenwoods Academy, Brookside Baptist Church and St. John's Anglican Church and cemetery.

The subject site has an area of approximately 8000m<sup>2</sup> with 60m of frontage along Sandhill Road. Currently, the subject site is occupied by a single-detached dwelling and detached storage shed. This building will be retained as part of this application.

The subject site is currently zoned Development Reserve (DR). The purpose of this zone is to recognize lands intended for future urban development in areas designated as General Urban Area and Developing Communities in the Official Plan. The applicant is seeking to rezone the subject property to Minor Institutional (I1) with minor site specific exceptions to: reduce a landscape buffer along the perimeter of the site; allow 60% of the total parking spaces being constructed in the first phase be for small cars; slightly reduce the drive-way and aisle widths in the front parking lot; and eliminate the need for loading space. Development of the subject site will occur in two phases. The first phase of proposed development is for the renovation of the existing single-detached dwelling into a worship area. Approximately 47 parking spaces will be added to the front of the property as a part of this phase. The second phase of development is for the construction of a two-storey building to the rear of the existing dwelling. This building will have a footprint of 1,213m<sup>2</sup>

and will consist of a prayer hall and multipurpose community centre with meeting rooms, a kitchen and washrooms. Approximately 76 parking spaces will be constructed along the sides and rear of the building as part of this phase for a total of 123 parking spaces on site. The existing dwelling will be reduced by 100m<sup>2</sup> during this phase in order to incorporate a courtyard between the existing building and the addition. Two access points into the site will be provided from Sandhill Road. A garbage enclosure will be located at the southwest of the site and a storage shed at the northwest portion of the site.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Roadway Modifications**

Roadway modifications may be required.

### **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date” is the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority. The target date for the Zoning By-law Amendment application to be considered by the City’s Planning Committee on **January 9<sup>th</sup>, 2018**, unless major issues arise.

### **How to Provide Comments:**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact\*:

Victoria Bissonnette  
Planner  
Development Review, West  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 27029  
Fax No.: 613-580-2576  
[Victoria.Bissonnette@ottawa.ca](mailto:Victoria.Bissonnette@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **November 6<sup>th</sup>, 2017**.

# Sommaire des propositions de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

## Approbation du gestionnaire, consultation publique

---

**Numéro de dossier :**  
D02-02-17-0088 & D07-12-17-0119

**Date :** 4 octobre 2017

**Requérant :** Bill Holzman  
**Courriel :** holzman@rogers.com  
**Téléphone :** 613-226-1386

**Date limite des commentaires :** 2017-11-06  
**Urbaniste :** Victoria Bissonnette  
**Quartier :** Quartier 4 – Kanata-Nord  
**Conseillère :** Marianne Wilkinson  
**Propriétaire :** Kanata Muslim Association

---

### **Emplacement :**

La propriété visée est située au 351, chemin Sandhill.

### **Proposition du requérant**

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à modifier le zonage de la propriété en question en zone de petites institutions pour permettre l'aménagement d'un lieu de culte dans une habitation individuelle isolée ainsi que la construction d'une annexe de deux étages qui servira de centre communautaire polyvalent et lieu de culte.

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

### **Détails de la proposition**

La propriété en question est située à l'extrémité nord de Kanata dans Briarbrook. La propriété est située à l'ouest du chemin Sandhill, au sud du chemin Klondike, à l'est du chemin March et au nord de la promenade Shirley's Brooke. L'emplacement visé est entouré de bâtiments ayant une utilisation institutionnelle similaire, comme la South March Public School, la Greenwoods Academy, l'église Brookside Baptist et l'église St. John's Anglican Church et son cimetière.

L'emplacement en question a une superficie d'environ 8 000 m<sup>2</sup> avec 60 m de façade sur le chemin Sandhill. Actuellement, cet emplacement est occupé par une habitation individuelle isolée et une remise autonome. Ce bâtiment sera conservé dans le cadre de la présente demande.

L'emplacement visé est actuellement désigné zone d'aménagement futur (DR). L'objectif de cette zone est de désigner les terrains où seront réalisés des aménagements urbains futurs dans des secteurs désignés « Secteur urbain général et collectivité en développement » dans le Plan officiel. Le requérant demande que le zonage de l'emplacement visé passe à zone de petites institutions (I1) assortie d'exceptions mineures propres à l'emplacement, et ce, pour réduire la superficie de la bande tampon paysagée qui entoure l'emplacement; réserver aux petites voitures 60 % des espaces de stationnement qui seront construits dans une première étape; réduire légèrement les

largeurs de la voie d'accès à la propriété et de l'allée dans le parc de stationnement avant; éliminer l'exigence relative à une aire de chargement.

L'aménagement de l'emplacement visé se fera en deux étapes. La première étape du projet d'aménagement porte sur les travaux de rénovation visant à transformer l'habitation individuelle isolée en un lieu de culte. Cette étape prévoit également l'ajout d'environ 47 places de stationnement à l'avant de la propriété. La deuxième étape du projet d'aménagement porte sur la construction d'une annexe de deux étages à l'arrière du bâtiment actuel. Ce bâtiment aura une superficie de 1 213 m<sup>2</sup> et sera composé d'une salle de prière et d'un centre communautaire polyvalent doté de salles de réunion, d'une cuisine et de toilettes. Au cours de la deuxième étape, environ 76 places de stationnement seront aménagées sur les côtés du bâtiment pour un total de 123 places de stationnement. La superficie de l'habitation actuelle sera diminuée de 100 m<sup>2</sup> au cours de cette étape afin de permettre l'intégration d'une cour entre le bâtiment actuel et l'annexe. Deux points d'accès à l'emplacement seront aménagés à partir du chemin Sandhill. Un abri à poubelles sera installé du côté sud-ouest de la propriété et la remise sera située du côté nord.

### **Demandes d'aménagement connexes**

S/O

### **Modifications à la chaussée**

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

### **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu » est la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra, par pouvoir délégué, une décision relativement à la demande. La date de décision en temps voulu pour l'examen de la demande de modification de zonage par le Comité de l'urbanisme de la Ville est le **9 janvier 2018**, à moins que des problèmes majeurs ne surviennent.

### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) ou communiquer avec\* :

Victoria Bissonnette

Urbaniste

Examen des demandes d'aménagement – Ouest

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

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

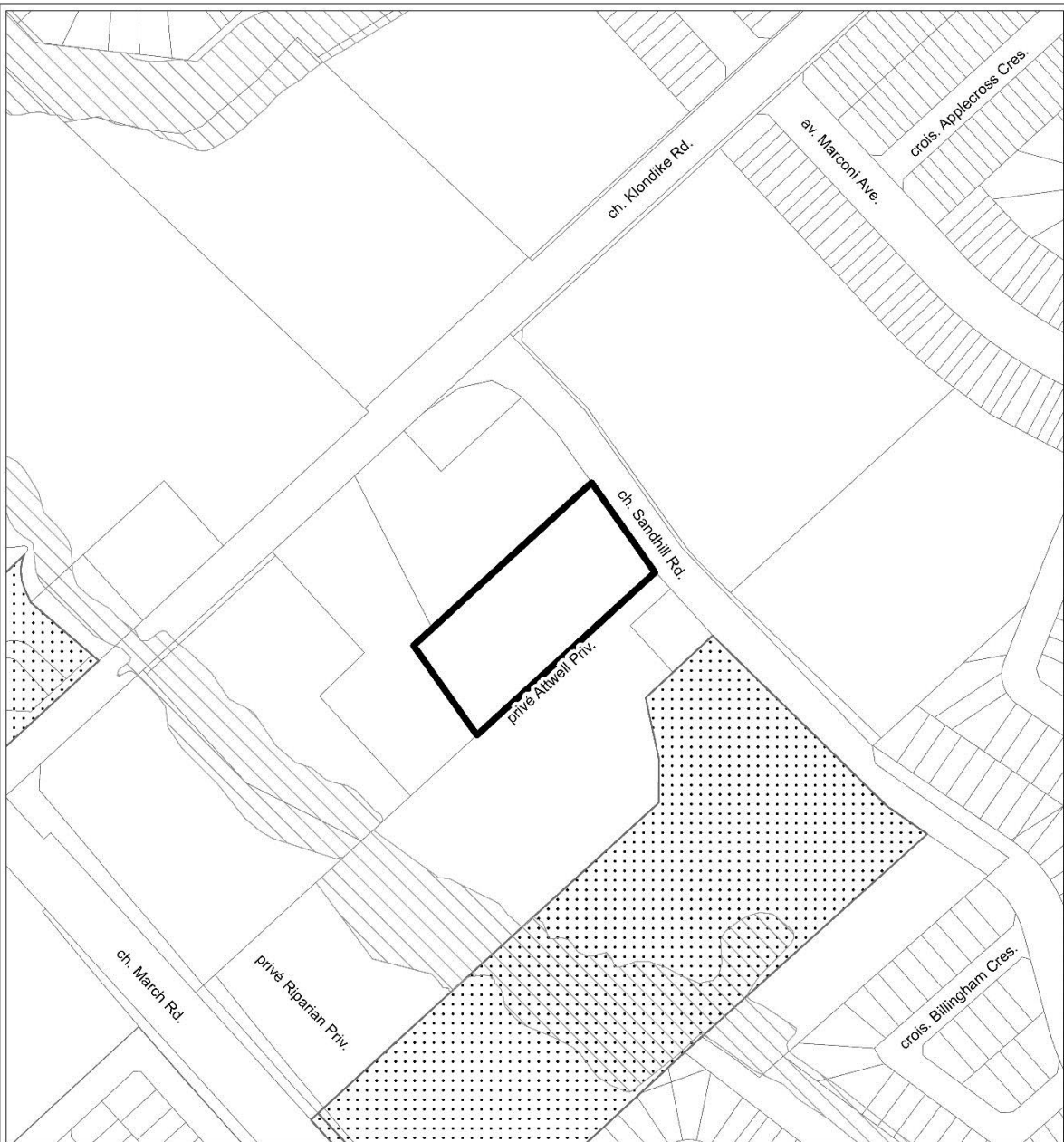
613-580-2424, poste 24100

N° de télécopieur : 613-580-2576

[Victoria.Bissonnette@ottawa.ca](mailto:Victoria.Bissonnette@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **6 novembre 2017**.

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D02-02-17-0088 D07-12-17-0119	17-1353-A		
I:\CO\2017\Zoning\351Sandhill			
<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>©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 - 2017 / 09 / 27			
		<b>351 chemin Sandhill Road</b>	
Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	 <small>NOT TO SCALE</small>