

Plan of Subdivision & Zoning By-Law Amendment Proposal Summary

Owner: Mattamay (Half Moon Bay 2)

File N°: D02-02-19-0034 & D07-16-19-0011

Applicant: Julie Carrara, Fotenn Consultants Inc.

Date Submitted: April 4, 2019

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa,
On, K2P 0Z8

Comments due date: June 28, 2019

Applicant E-mail: carrara@fotenn.ca

Development Review Planner: Sean Moore

Ward: Ward 3- Barrhaven

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 240

Ward Councillor: Jan Harder

Site Location

The application is located at 3853 & 3900 Cambrian Road, 3454 & 3508 Greenbank Road and 3345 Borrisokane Road, in the Barrhaven South community, known as Half Moon Bay West.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Draft Plan of Subdivision and Zoning By-Law Amendment by Mattamy Homes for the subject lands for the purpose of developing a residential subdivision. The Draft Plan of Subdivision is comprised of a mixed-use development consisting of 973 residential units, an employment block, a secondary school site, and City parkland and stormwater management facilities.

These applications have been submitted in order to address modifications which have been proposed since the draft approval of the Zoning By-Law Amendment (D02-02-16-0112) & Plan of Subdivision (D07-16-16-0023) applications in March of 2018. These modifications include:

- The relocation of a park and several residential blocks
- Enlarging the proposed apartment block and modifying required setbacks
- Revising street and pathway locations

Proposal Details

The lands are approximately 57.42 hectares in area, and are generally bounded by the Jock River to the north, the realigned Greenbank Road to the east, Borrisokane Road to the west and Cambrian Road to the south (with the exception of a 6.07-hectare school block located south of Cambrian Road).

The north west portion of the site is adjacent to a vacant parcel zoned for residential use and in the south west the lands are adjacent the City owned Cambrian Woods. The Cambrian Woods are designated 'Urban Natural

Features' in the City's Official Plan. The east portion of the site is adjacent to two commercial properties and the existing Half Moon Bay residential community.

The revised development proposal will include 973 residential units, consisting of 447 detached dwellings, 300 townhouse dwellings, 154 back-to-back townhouse dwellings, and 72 apartment units. Additionally, the subject properties will contain a 6.07 hectare schoolblock, 4.58 hectares of parkland, 4.07 hectares of stormwater management (two blocks), one 2.11 hectare employment block, and several new streets and pathways.

Subdivision Application

The Draft Plan of Subdivision application has been submitted in order to make modifications to the previously draft approved Draft Plan of Subdivision (D07-16-16-0023) in order to accommodate the proposed changes:

- Relocating the detached dwellings which were originally proposed in the southwest portion of the site further north and north west, where Park 2 was previously located
- Relocating Park 2 from the northwest to the southwest location of the site, where the soil was deemed inadequate for homebuilding but suitable for parkland, increasing its size to 3.09 hectares (from 2.61 ha.)
- Increasing the size of the apartment block to 0.93 hectares from 0.76 hectares by extending it to the west
- Modifying the street and pathway networks to reflect the above changes

Zoning By-Law Amendment

In order to accommodate the revised Draft Plan of Subdivision, a Zoning By-Law Amendment application was submitted which included the following proposals:

- Revising the GM[1628] zoning for the apartment block to GM[XXXX] to:
 - Reduce the required rear yard setback requirements from 7.5 metres to 3.0 metres,
 - Reduce the width of required landscaping surrounding the parking lot where not abutting a street from 3.0 metres to 1.5 metres, and
 - Extend the zoning further west to include the larger proposed block area
- Re-zoning the mid-block pathway connection between Aphelion Crescent and the Community Core block from O1 to R3YY[1627]
- Relocating the O1 zoning for Park 2 to the proposed southern location
- Applying a R3YY[1627] zoning to the residential units in the former Park 2 site

Related Planning Applications

This application is in relation to the previously draft approved Zoning By-Law Amendment (D02-02-16-0112) & Plan of Subdivision (D07-16-16-0023) applications.

Roadway Modifications

Roadway Modifications may be required.

Timelines and Approval Authority- Zoning By-Law Amendments

The "On Time Decision Date", the target date the application will be considered by the City's Planning Committee, is August 22, 2019.

Timelines and Approval Authority- Draft Plan of Subdivision

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the application will be rendered by the General Manager or a Manager within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is July 26, 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. D02-02-19-0034 or D07-16-19-0011 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
Fax: 613-560-6006
sean.moore@ottawa.ca

Plan de lotissement et modification du Règlement de zonage, résumé de la proposition

Propriétaire : Mattamay (Half Moon Bay 2)
Requérant : Julie Carrara, Fotenn Consultants Inc.
Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa
(Ontario) K2P 0Z8
Courriel du requérant : carrara@fotenn.ca
N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 240

N^{os} de dossier : D02-02-19-0034 et D07-16-19-0011
Date de soumission : 4 avril 2019
Date limite des commentaires : 28 juin 2019
Urbaniste responsable des demandes
d'aménagement : Mélanie Gervais
Quartier : 3 – Barrhaven
Conseiller du quartier : Jan Harder

Emplacement du site

L'emplacement visé est situé au 3853 et au 3900, chemin Cambrian, au 3454 et au 3508, chemin Greenbank et au 3345, chemin Borrisokane, dans la communauté de Barrhaven Sud, connue sous le nom de Half Moon Bay Ouest.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de plan de lotissement préliminaire et une demande de modification du Règlement de zonage présentées par Mattamy Homes en vue d'un lotissement résidentiel sur le bien-fonds en question. Le plan de lotissement préliminaire porte sur un aménagement polyvalent comprenant 973 unités d'habitation, un îlot d'emploi, un îlot d'école secondaire, des parcs municipaux et des installations de gestion des eaux pluviales.

Ces demandes ont été soumises dans le but de tenir compte des modifications qui ont été proposées depuis l'approbation provisoire de la modification du Règlement de zonage (D02-02-16-0112) et d'un plan de lotissement (D07-16-16-0023) en mars 2018. Ces modifications comprennent :

- Le déplacement d'un parc et de quelques îlots résidentiels;
- L'agrandissement d'un immeuble d'appartements proposé et la modification des retraits nécessaires
- L'examen des emplacements des rues et des sentiers.

Détails de la proposition

Les terrains ont une superficie d'environ 57,42 hectares, essentiellement délimités par la rivière Jock au nord, le nouveau tracé du chemin Greenbank à l'est, le chemin Borrisokane à l'ouest et le chemin Cambrian au sud (à l'exception de l'îlot de 6,07 hectares destiné à l'école, au sud du chemin Cambrian).

La partie nord-ouest du site est adjacente à une parcelle vacante zonée aux fins d'utilisation résidentielle; au sud-ouest, les terrains sont adjacents au Boisé Cambrian appartenant à la Ville. Ce boisé est désigné comme étant une « caractéristique naturelle urbaine » dans le Plan officiel de la Ville. La partie est du site est adjacente à deux propriétés commerciales et à la communauté résidentielle de Half Moon Bay.

Le projet étudié comprend 973 unités d'habitation, dont 447 maisons isolées, 300 maisons en rangée, 154 maisons en rangée dos à dos et 72 appartements. De plus, les propriétés visées seront occupées par un îlot d'école de 6,07 hectares, un terrain à vocation de parc de 4,58 hectares, un îlot d'emploi de 2,11 hectares et plusieurs nouvelles rues et nouveaux sentiers; de plus, 4,07 hectares seront réservés à la gestion des eaux pluviales (deux îlots).

Demande de lotissement

La demande de plan de lotissement préliminaire vise à apporter des modifications au plan de lotissement qui a été approuvé de manière provisoire antérieurement (D07-16-16-0023) dans le but de prendre en compte les changements proposés :

- Déplacement des maisons isolées qui étaient proposées initialement dans la partie sud-ouest du site plus au nord et au nord-est, à l'emplacement auparavant prévu pour le parc n° 2;
- Déplacement du parc n° 2 (du nord-ouest au sud-ouest du site), où le sol a été jugé inadéquat pour la construction résidentielle mais adéquat pour la construction de parcs, dont la superficie est passée de 2,61 hectares à 3,09 hectares;
- Agrandissement de l'immeuble d'appartements, qui passe de 0,76 hectare à 0,93 hectare (agrandissement vers l'ouest);
- Modification des rues et des sentiers en fonction des changements susmentionnés.

Modification du Règlement de zonage

Afin de tenir compte des changements apportés au plan de lotissement préliminaire, une demande de modification du Règlement de zonage a été soumise. Elle contient les propositions énumérées ci-après.

- Changer le zonage de la zone de l'immeuble d'appartements (de GM[1628] à GM[XXXX]) pour :
 - Diminuer le retrait exigé de la cour arrière (de 7,5 mètres à 3,0 mètres);
 - Diminuer la largeur exigée de l'aménagement paysager autour du parc de stationnement contigu à une rue (de 3,0 mètres à 1,5 mètre);
 - Élargir le zonage plus loin à l'ouest pour inclure la zone proposée, plus grande et composée d'un îlot;
- Modifier le zonage du sentier à mi-îlot assurant la liaison entre le croissant Aphelion et l'îlot au centre de la collectivité (de O1 à R3YY[1627]);
- Déplacer la zone O1 du parc n° 2 vers l'emplacement proposé, plus au sud;
- Appliquer le zonage R3YY[1627] aux unités d'habitation dans l'emplacement auparavant prévu pour le parc n° 2.

Demandes d'aménagement connexes

La présente demande est liée à l'approbation provisoire de la modification du Règlement de zonage (D02-02-16-0112) et d'un plan de lotissement (D07-16-16-0023).

Modifications aux chaussées

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

Calendrier et pouvoir d'approbation – Modification du Règlement de zonage

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'urbanisme de la Ville, est fixée au 22 août 2019.

Calendrier et pouvoir d'approbation – Plan de lotissement préliminaire

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera approuvée par le directeur général ou un gestionnaire de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, est fixée au 26 juillet 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 télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-19-0034 ou D07-16-19-0011 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 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.

Mélanie Gervais, urbaniste responsable des demandes 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

Carte de l'emplacement / Location Map

