

Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: Tamarack (Cardinal Creek South)
Corporation

File N°: D07-16-22-0024 (Subdivision) and
D02-02-22-0107 (Zoning)

Applicant: HP Urban Inc. C/O Peter Hume

Comments due date: March 9, 2023

Applicant Address: 2405 St. Laurent Boulevard,
Unit P, Ottawa

Development Review Planner: Lucy Ramirez

Applicant E-mail: Peter.Hume@hpurban.ca

Ward: Ward 1 - Orléans East-Cumberland

Applicant Phone Number: 613-899-3464

Ward Councillor: Matthew Luloff

Site Location

Part of 1296 and 1400 Old Montreal Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an application for draft plan of subdivision approval and a related zoning by-law amendment application to develop approximately 43.8 hectares of land for over 760 residential units, two school blocks, a neighbourhood park, and a stormwater management block.

Proposal Details

The 43.8 hectares site is situated south of Old Montreal Road and west of Cox Country Road; it extends south of Old Montreal Road to a defined tributary of Cardinal Creek and west to DCR Phoenix's Old Montreal Road Subdivision and a rural residential property with frontage on Old Montreal Road. There is a grade change of approximately 8 to 10 metres from Old Montreal Road to the north bank of the creek corridor. This site is largely vacant with a rock crushing operation and associated rock and granular piles occupying the western portion of the site. The lands abut a couple of properties that front onto Old Montreal Road and are not included in the draft plan of subdivision. A telecommunications antenna was recently installed on one of these properties. On the north side of Old Montreal Road is the developing community of Cardinal Creek Village and some rural residential lots. The lands to the east are designated rural countryside, and there are rural residential lots on private services.

The proposal is to subdivide the lands to create 342 development blocks to accommodate 304 detached, 10 semi-detached, 276 townhouse, and 168 back-to-back townhouse dwelling units. As well as a 2.47- ha. neighbourhood park block, a 386 sq. m. open space block, a 2 - ha. stormwater management block, and two school blocks that are respectively 2.43 – ha. and 3.18 - ha.

The subdivision proposes a network of local and collector roads organized in a modified grid format, a total of 16 roads are proposed. Window streets are proposed along Old Montreal Road, Cox County Road and Street No 1. A window street is a road that carries traffic parallel to arterial and/or collector roads but does not necessarily intersect with these busier roads. Old Montreal Road and Cox County Road each intersect with a new road in one location. A series of sidewalks, cycle tracks, and pedestrian pathways are proposed to encourage active transportation.

The land is designated as Suburban Neighbourhood per Schedule A and B8 of the Official Plan (2022). The rear of the property abuts land designated greenspace, [Schedule C11-C](#) designates this area as an urban natural feature. Per Annex 8B of the Official Plan, the lands are in the Cardinal Creek Subwatershed Study. The Greater Cardinal Creek Subwatershed Management Plan was approved by Council on [June 25, 2014](#).

The property is in the [Cardinal Creek Village Community Design Plan \(CDP\) area](#), the intent of the plan is to create a complete residential community with a full range of housing choices that is complemented and supported by appropriate community facilities such as parks and schools, while providing opportunities to work and shop in close proximity to the residential neighbourhoods. Area specific Official Plan policies are applicable to land within the plan of subdivision, specifically policy 42.

The subject site is currently zoned Rural Countryside (RU), Rural Institutional Subzone 5 (RI5), and Arterial Mainstreet Urban Exception 2139 (AM [2139]). The proposal is to rezone the subject site from RU, RI5, and AM [2139] to Parks and Open Space (O1), Residential Third Density Subzone Z (R3Z), and Minor Institutional Subzone A (I1A). The school blocks are to be split zoned (I1A/R3Z), the park and stormwater management blocks are to be zoned O1, and the remainder of the land will be zoned R3Z. The proposal is to accommodate a diversity of housing choices and community facilities.

The built form will be low-rise, which the Official Plan defines as up to and including 4 full storeys. Two-storey dwellings with front facing garages are proposed. Street townhomes are to be approved as part of the Plan of Subdivision.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Real Estate and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is March 20, 2023.

The date the associated Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is to be determined. A Zoning By-law Amendment is typically not considered by the Planning and Housing Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

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 Ontario Land 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 Ontario Land 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-22-0107 (Zoning) and D07-16-22-0024 (Subdivision) in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
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.

Lucy Ramirez, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 23808
Lucy.Ramirez@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : Tamarack (Cardinal Creek South) Corporation

N° de dossier : D02-02-22-0107 (Zonage) et D07-16-22-0024 (Lotissement)

Requérant : HP Urban Inc., att. : Peter Hume

Date limite des commentaires : 9 mars 2023

Adresse du requérant : 2405, boulevard St-Laurent, Ottawa

Urbaniste : Lucy Ramirez

Courriel du requérant : Peter.Hume@hurban.ca

Quartier : 1 – Orléans-Est-Cumberland

N° de tél. du requérant : 613-899-3464

Conseiller du quartier : Matthew Luloff

Emplacement du site

Partie des 1296 et 1400, chemin Old Montréal

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes d'approbation d'un plan de lotissement préliminaire et de modification connexe du Règlement de zonage en vue d'aménager un terrain d'une superficie d'environ 43,8 hectares, qu'occuperaient plus de 760 habitations, 2 écoles, un parc de quartier et un îlot de gestion des eaux pluviales.

Détails de la proposition

L'emplacement de 43,8 hectares se trouve au sud du chemin Old Montreal et à l'ouest du chemin Cox Country. Il s'étend au sud du chemin Old Montreal jusqu'à un affluent défini du ruisseau Cardinal et vers l'ouest jusqu'au lotissement du chemin Old Montreal réalisé par DCR Phoenix et à une habitation rurale donnant sur le chemin Old Montreal. On observe une dénivellation de huit à dix mètres entre le chemin Old Montreal et la rive nord du couloir du ruisseau. Cet emplacement est essentiellement vacant et sert à une activité de concassage de pierres et au stockage de roche et de matériau granulaire sur la partie ouest. Il jouxte quelques propriétés donnant sur le chemin Old Montreal, qui ne sont pas visées par le plan de lotissement préliminaire. Une antenne de télécommunication a été installée récemment sur l'une de ces propriétés. Du côté nord du chemin Old Montreal, on retrouve le village de Cardinal Creek, en cours d'aménagement, ainsi que quelques lots résidentiels ruraux. Les terrains situés à l'est sont désignés terrains d'espace rural, et certains lots résidentiels ruraux sont viabilisés par des services privés.

La proposition a pour objet de lotir les terrains en vue de créer 342 îlots d'aménagement accueillant 304 habitations isolées, 10 habitations jumelées, 276 habitations en rangée et 168 habitations en

rangée dos à dos. Il est également prévu de créer un parc de quartier de 2,47 ha, un îlot d'espace ouvert de 386 m², un îlot de gestion des eaux pluviales de 2 ha et deux îlots scolaires de 2,43 ha et 3,18 ha respectivement.

Le lotissement comprendrait un réseau de rues locales et collectrices, organisé selon un quadrillage modifié et constitué de 16 rues. Des rues de desserte seraient aménagées le long du chemin Old Montreal, du chemin Cox County et de la rue n° 1. Une rue de desserte est une voie servant à drainer la circulation le long d'une artère ou d'une route collectrice, sans nécessairement croiser ces rues plus fréquentées. Le chemin Old Montreal et le chemin Cox County croisent tous les deux une nouvelle rue. Des trottoirs, des pistes cyclables et des sentiers piétonniers permettraient d'encourager les modes de transport actifs.

L'emplacement est désigné secteur de banlieue aux annexes A et B8 du Plan officiel (2022). L'arrière de l'emplacement est contigu à un espace vert désigné, et l'[annexe C11-C](#) désigne ce secteur comme étant une caractéristique naturelle urbaine. En vertu de l'annexe 8B du Plan officiel, l'emplacement se trouve dans le secteur d'étude du sous-bassin hydrographique du ruisseau Cardinal. Le Plan de gestion du sous-bassin hydrographique du ruisseau Cardinal a été approuvé par le Conseil le [25 juin 2014](#).

La propriété se trouve dans le [secteur du Plan de conception communautaire du village de Cardinal Creek](#). Ce plan vise à créer une collectivité résidentielle complète, offrant toute une gamme de logements desservis par des installations communautaires comme des parcs et des écoles, et qui permettent néanmoins de travailler et de faire des courses à proximité des secteurs résidentiels. Les politiques du Plan officiel propres au secteur s'appliquent aux terrains du plan de lotissement, et plus particulièrement la politique 42.

L'emplacement est actuellement désigné Zone d'espace rural (RU), Zone d'institutions rurales, sous-zone 5 (RI5), et Zone d'artère principale, exception urbaine 2139 (AM [2139]). La proposition vise à faire passer les désignations de l'emplacement de RU, RI5 et AM [2139] à Zone de parc et d'espace vert (O1), Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z) et Zone de petites institutions, sous-zone A (I1A). Les îlots scolaires seraient assujettis à un zonage partagé (I1A/R3Z), les îlots de parc et de gestion des eaux pluviales seraient désignés O1, et le reste de la propriété serait désigné R3Z. La proposition vise à permettre une variété de choix de logements et d'installations communautaires.

La forme bâtie sera de faible hauteur, c'est-à-dire selon le Plan officiel une hauteur pouvant aller jusqu'à quatre étages complets. Il est proposé de construire des habitations de deux étages disposant de garages faisant face à l'avant. La présence d'habitations en rangée sur rue doit être approuvée dans le plan de lotissement.

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 Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 20 mars 2023

La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification du Règlement de zonage n'est généralement examinée par le Comité de la planification et du logement que lorsque le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire.

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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

Demande d'affichage du présent résumé

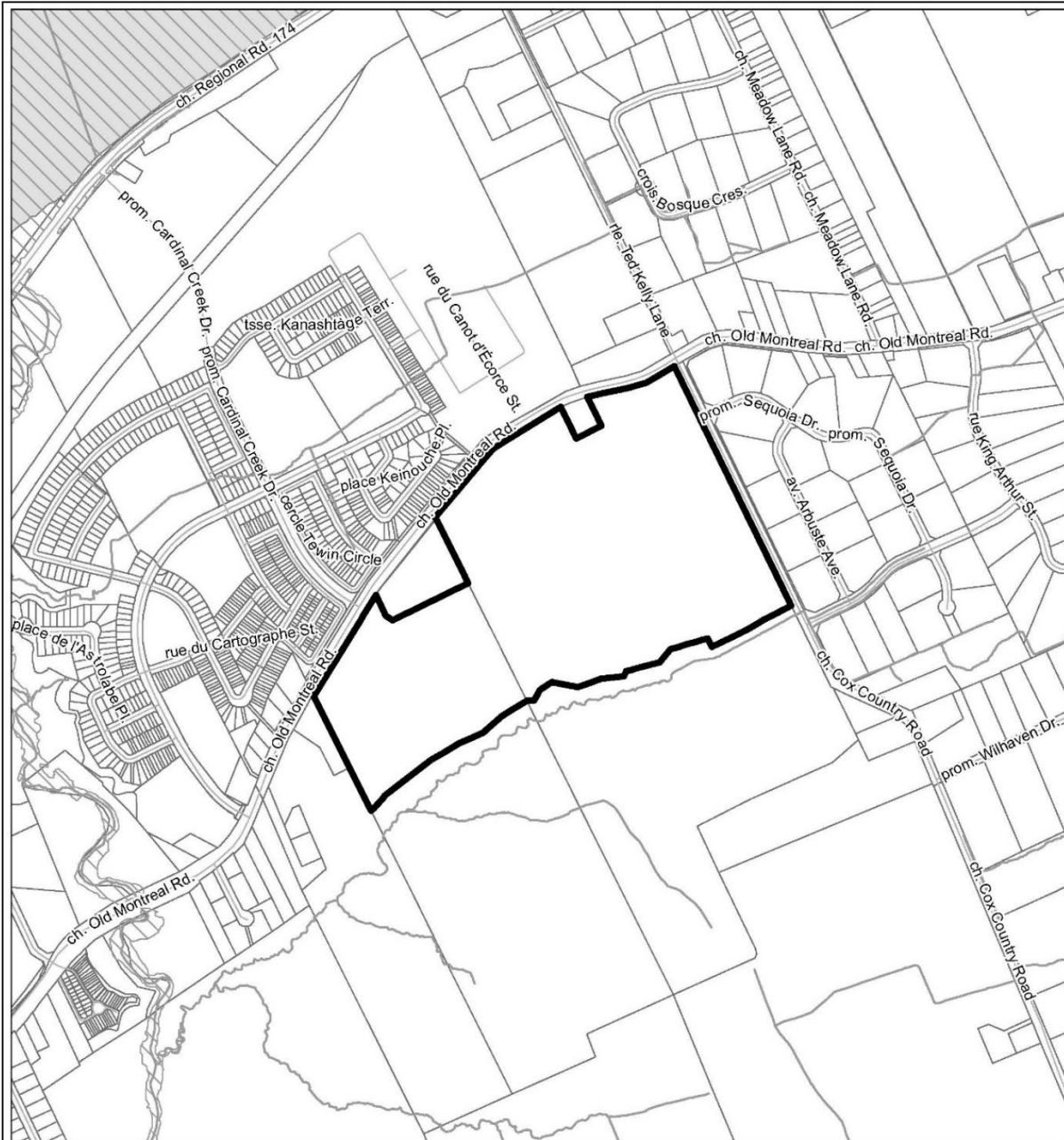
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

Restez informé et participez

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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D02-02-22-0107 (Zonage) et D07- 16-22-0024 (Lotissement) dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
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.

Lucy Ramirez, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 23808
Lucy.Ramirez@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING BY-LAW AMENDMENT / MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-22-0107	22-1124-X	Part of / partie de 1296, 1400 chemin Old Montreal Road	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
D07-16-22-0024			
I:\CO\2022\Zoning_Sub\Old_Montreal_1296_1400			
<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 - 2022 / 11 / 28			