

# Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: Barrhaven Conservancy Development Corporation

File N°: D02-02-22-0120 & D07-16-22-0028

Applicant: Zeyad Hassan

Comments due date: March 15, 2023

Applicant Address: 302-2394 Baseline Rd

Development Review Planner: Mélanie Gervais

Applicant E-mail: zeyad.hassan@caivan.com

Ward: Ward 3 - Barrhaven West

Applicant Phone Number: 613-218-8579

Ward Councillor: David Hill

---

## Site Location

Part of 3288 and 3300 Borrisokane Road

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application to revise an existing Draft Approval and rezone part of the subdivision lands West of Borrisokane Road.

## Proposal Details

The subject lands are located south of Strandherd Drive, north of the Jock River, west of Borrisokane Road and east of Highway 416.

The subject lands are approximately 19 hectares in area. The existing site conditions comprise primarily of former and barren agricultural lands. To the south of the subject lands is the Jock River and to the west is the Foster Creek. The Jock River, and associated tributaries, are lined with sparse vegetation, varying from large trees and shrubs, to riparian hedgerows.

To the north of the subject lands is the Gregory Casey Stormwater Management Pond and retail and employment uses along Strandherd Drive. To the east, across Borrisokane Road, are future residential uses to be developed through registration of the first phases of the Conservancy East Subdivision. To the south is the Jock River with residential uses on the south side of the Jock River. To the west is another Draft Plan of Subdivision application (Conservancy West – D07-16-21-0036) with highway 416 further west.

The subject lands obtained Draft Approval in December 2021 for a residential subdivision for approximately 1,300 residential units. Changes to the Draft Plan are being proposed on the West side of Borrisokane Road which requires a recirculation and reapproval of the Draft Plan. The proposed changes include a revised Bus Rapid Transit corridor, inclusion of back-to-back townhomes, and

provision of parkland at 1ha per 600 units. Additionally, the proposed revision addresses a condition of draft approval regarding conformity with the boundaries of the regulated floodplain, as established by RVCA.

The subject lands are currently zoned Development Reserve (DR) and Parks and Open Space (O1) in Zoning By-law 2008-250. Portions of the subject lands are also subject to a Flood Plain Hazard Overlay (identified by the hatched area on the location map below) which prohibits some uses in the underlying zoning. The proposed zoning will implement residential dwellings as proposed within the revised draft plan of subdivision through a Residential Third Density subzone with exception (R3YY[2766] and R3YY[2776]). Parks and open spaces are proposed to be zoned Parks and Open Space (O1) and a 0.83 hectare block on the near Borrisokane Road is proposed to be zoned General Mixed Use (GM) to allow a mix of commercial and residential uses.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Roadway Modifications**

Roadway Modifications may be required.

## **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 April 21, 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**

### Zoning By-law Amendment

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. D02-02-22-0120 & D07-16-22-0028 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](http://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.

**Mélanie Gervais**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 24025  
[Melanie.Gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.Gervais@ottawa.ca)

# Modification du Règlement de zonage et plan de lotissement

## Sommaire de la proposition

Propriétaire : Barrhaven Conservancy  
Development Corporation

Requérant : Zeyad Hassan

Adresse du requérant : 302-2394 Baseline Rd

Courriel du requérant :  
zeyad.hassan@caivan.com

N° de tél. du requérant : 613-218-8579

N° de dossier : D02-02-22-0120 & D07-16-22-0028

Date limite des commentaires : 15 mars 2023

Urbaniste : Mélanie Gervais

Quartier : Quartier 3 – Barrhaven Ouest

Conseiller du quartier : David Hill

---

### Emplacement du site

Parties du 3288 et du 3300, chemin Borrisokane.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à réviser une approbation provisoire et à changer la désignation d'une partie des terrains d'un lotissement situé à l'ouest du chemin Borrisokane.

### Détails de la proposition

Les terrains en question sont situés au sud de la promenade Strandherd, au nord de la rivière Jock, à l'ouest du chemin Borrisokane et à l'est de l'autoroute 416.

Les terrains visés présentent une superficie d'environ 19 hectares. L'emplacement est composé principalement de terres agricoles anciennes et stériles. Au sud se trouve la rivière Jock et, à l'ouest, le ruisseau Foster. La rivière Jock et ses affluents sont bordés d'une végétation clairsemée, allant de grands arbres et arbustes à des haies riveraines.

Au nord des terrains, on observe le bassin de gestion des eaux pluviales Gregory-Casey et des aménagements consacrés à la vente au détail et à l'emploi le long de la promenade Strandherd. À l'est, de l'autre côté du chemin Borrisokane, se trouveront les aménagements résidentiels qui seront réalisés avec l'enregistrement des premières phases du lotissement Conservancy Est. Au sud il y a la rivière Jock ainsi que des aménagements résidentiels sur sa rive sud. À l'ouest, on trouve les terrains visés par une autre demande de plan de lotissement provisoire (Conservancy Ouest — D07-16-21-0036) et l'autoroute 416, plus à l'ouest.

Les terrains concernés ont fait l'objet d'une approbation provisoire en décembre 2021 pour un lotissement résidentiel d'environ 1 300 unités résidentielles. Des modifications au plan provisoire sont proposées sur le côté ouest du chemin Borrisokane, ce qui exige une nouvelle diffusion et une

nouvelle approbation du plan provisoire. Les changements proposés comprennent une révision du couloir pour le transport en commun rapide par autobus, l'inclusion de maisons en rangée dos à dos et l'aménagement d'un parc à raison d'un hectare pour 600 unités. De plus, la révision demandée répond à une condition de l'approbation provisoire concernant la conformité aux limites de la plaine inondable réglementée, telle qu'établie par l'OPNVR.

Les terrains en question sont actuellement désignés en tant que zone d'aménagement futur (DR), que zone de protection de l'environnement (EP) et que zone de parc et d'espace vert (O1). Certaines parties des terrains en question sont également visées par une désignation de zone sous-jacente de plaine à risque d'inondation (zone hachurée sur la carte de localisation ci-dessous), qui interdit certaines utilisations dans la désignation de zonage sous-jacente. Le zonage proposé permettra l'aménagement des unités résidentielles telles que proposées dans le plan de lotissement provisoire révisé par l'ajout d'une désignation de Zone résidentielle de densité 3 assortie d'une sous-zone et des exceptions (R3YY [2 766] et R3YY [2 776]). La proposition prévoit une désignation O1 pour les parcs et les espaces ouverts et une désignation de zone d'utilisations polyvalentes générales pour un bloc de 0,83 hectare situé près du chemin Borrisokane pour permettre un mélange d'aménagements commerciaux et résidentiels.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

Des modifications pourraient devoir être apportées à la chaussée.

## **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 21 avril 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**

### Modification du Règlement de zonage

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 le n° de dossier D02-02-22-0120 et D07-16-22-0028 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](http://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.

**Mélanie Gervais**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 24025  
[Melanie.Gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.Gervais@ottawa.ca)

