

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Tamarack Homes

File N°: D02-02-18-0047

Applicant: Fotenn Consultants Inc., Attn.
Stephanie Morris-Rashidpour

Date Submitted: May 7, 2018

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

Comments due date: June 26, 2018

Development Review Planner: Mélanie Gervais

Applicant E-mail: morris@fotenn.com

Ward: 3 – Barrhaven

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Jan Harder

Site Location

The site is located on part of 3640 Greenbank Road within the Barrhaven South neighbourhood of Barrhaven.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment for part of 3640 Greenbank Road to lift holding symbols and to amend height and setbacks as a part of the development of a draft approved subdivision.

Proposal Details

The subject site is located east of Highway 416, west of Greenbank Road, south of Cambrian Road and the Jock River and forms part of the Barrhaven South community. The proposed subdivision is located approximately 400 metres south-west of the intersection of Greenbank Road and Cambrian Road. This phase of the subdivision proposes detached dwellings, semi-detached dwellings, townhouses, and back-to-back townhouses as well as parkland. Access to the subdivision will be provided via local streets connecting to the future realignment of Greenbank Road to the west, the collector road known as Grand Canal Street on the east, and a future local street known as Dowitcher Grove to the north.

Surrounding land uses include a low-rise residential neighbourhood to the north and south, Phase 3 of the Meadows Subdivision which is currently being developed to the east and lands owned by Tamarack to be developed as Phase 5 of The Meadows Subdivision to the west.

Requested Zoning By-Law Amendment Proposal Details

The Zoning By-law Amendment application has been proposed to accommodate development of the site into a residential subdivision. The subject property is currently zoned “Residential Third Density, Subzone Z (R3Z[1805]-h)”, “Residential Third Density, Subzone Z (R3Z[1806]-h)”, “Residential Third Density, Subzone Z (R3Z[1807]-h)”

and “Residential Fifth Density, Subzone Z (R5Z[1807]-h)”. The general purpose of the R3 zone is to permit a mix of residential building forms ranging from detached to townhouse dwellings as well as allow a number of other residential uses to provide additional housing choices within the third density residential areas. R5 zones allow for similar provisions with increased density. Urban Exceptions 1805, 1806 and 1807 require the approval of the Barrhaven South Master Servicing Study to lift the holding symbols (the study has been approved). Urban Exceptions 1806 and 1807 require a front and corner side yard setback of 5.5 metres. Urban Exception 1807 also requires an Impact Assessment Study demonstrating the compatibility between the residential uses and the mineral aggregate operation to lift the holding symbol.

The applicant is proposing to lift the holding symbols on all applicable zones given the approval of the Barrhaven South Master Servicing Study and the submission of the Mineral Resource Impact Assessment. The applicant is also proposing to increase the permitted building height for the back-to-back townhouses from 11 metres to 11.5 metres, and the removal of the exception provisions requiring a 5.5 metres front and corner side yard setback to the foundation on the basis of the *Tree Planting in Sensitive Marine Clay Soils – 2017 Guidelines* ([link](#)).

Related Planning Applications

Plan of Subdivision, File No. D07-16-09-0037 Ph4

Timelines and Approval Authority

The target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 28, 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 the proposed by-law is passed, 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 the proposed by-law is passed, 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 Board, 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 zoning by-law amendment, 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. D02-02-18-0047 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 Council on the proposed zoning by-law, 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, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 24025
Fax: 613-580-2576
Melanie.Gervais@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Tamarack Homes

N° de dossier : D02-02-18-0047

Requérant : Fotenn Consultants Inc., à l'attention de
Stephanie Morris-Rashidpour

Date de soumission : 7 mai 2018

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa
(Ontario) K2P 0Z8

Date limite des commentaires : 26 juin 2018

Courriel du requérant : morris@fotenn.com

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Mélanie Gervais

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

Quartier : 3 – Barrhaven

Conseillère du quartier : Jan Harder

Emplacement

L'emplacement est situé sur une partie du 3640, chemin Greenbank, dans le quartier Barrhaven-Sud de la collectivité de Barrhaven.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant une partie du 3640, chemin Greenbank, qui consisterait à supprimer les symboles d'aménagement différé et à modifier les dispositions de hauteur et de retrait appliquées à l'aménagement d'un lotissement ayant fait l'objet d'une approbation provisoire.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'est de l'autoroute 416, à l'ouest du chemin Greenbank, au sud du chemin Cambrian et de la rivière Jock, dans le quartier Barrhaven-Sud. Le lotissement proposé est situé à environ 400 mètres au sud-ouest de l'intersection des chemins Greenbank et Cambrian. Cette phase du projet consisterait à construire des habitations isolées, jumelées, en rangée et en rangée dos à dos, ainsi qu'un parc. On y accéderait depuis des rues locales reliant le chemin Greenbank dans son tracé futur à l'ouest, la route collectrice appelée rue Grand Canal à l'est et une rue locale future, Dowitcher Grove, au nord.

Parmi les utilisations du sol environnantes, on retrouve un quartier résidentiel de faible hauteur au nord et au sud, la Phase 3 du projet de lotissement Meadows en cours de réalisation à l'est et des terrains appartenant à Tamarack à l'ouest, qui seront aménagés dans le cadre de la Phase 5 du projet de lotissement Meadows.

Détails de la demande de modification au Règlement de zonage

La demande de modification au Règlement de zonage a été présentée afin de permettre l'aménagement de l'emplacement en lotissement résidentiel. La propriété visée est actuellement désignée « Zone résidentielle de

densité 3, sous-zone Z (R3Z[1805]-h) », « Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z[1806]-h) », « Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z[1807]-h) » et « Zone résidentielle de densité 5, sous-zone Z (R5Z[1807]-h) ». La désignation de zonage R3 a globalement pour objet d'autoriser une variété de formes bâties résidentielles allant des habitations isolées aux habitations en rangée, et de permettre un certain nombre d'autres utilisations résidentielles afin d'offrir davantage de choix de logement dans les secteurs résidentiels de densité 3. Le zonage R5 permet des dispositions similaires assorties d'une densité plus élevée. Les exceptions urbaines 1805, 1806 et 1807 exigent l'approbation du Plan directeur de viabilisation de Barrhaven-Sud avant la suppression des symboles d'aménagement différé (ce plan a été approuvé). Les exceptions urbaines 1806 et 1807 exigent un retrait de cour avant et latérale d'angle de 5,5 mètres. L'exception urbaine 1807 exige pour sa part la réalisation d'une étude d'évaluation des répercussions, démontrant la compatibilité entre les utilisations résidentielles et l'extraction de granulats minéraux avant toute suppression du symbole d'aménagement différé.

Le requérant propose la suppression des symboles d'aménagement différé sur toutes les zones concernées puisque le Plan directeur de viabilisation de Barrhaven-Sud a été approuvé et que l'étude d'évaluation des répercussions de l'extraction de granulats minéraux a été présentée. Le requérant propose par ailleurs une augmentation de 11 mètres à 11,5 mètres de la hauteur de bâtiment autorisée des habitations en rangée dos à dos, et la suppression des dispositions d'exception exigeant un retrait de cour avant et de cour latérale d'angle de 5,5 mètres jusqu'aux fondations, sur la base du document intitulé *Plantation d'arbres dans les sols argileux marins vulnérables – Lignes directrices de 2017* ([lien](#)).

Demandes d'aménagement connexes

Plan de lotissement, dossier n° D07-16-09-0037 Ph4

Calendrier et pouvoir d'approbation

La date à laquelle la demande sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 28 août 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 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 la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 la Commission des affaires municipales de l'Ontario, 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

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 D02-02-18-0047 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 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, n'hésitez pas à communiquer avec moi.

Mélanie Gervais, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Planification, Infrastructure et Développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24025

Télécopieur : 613-580-2576

Melanie.Gervais@ottawa.ca

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-18-0047	18-0660-D		
I:\CO\2018\Zoning\Greenbank_3640			
<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 appartiennent 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 / 05 / 22		Part of / Partie de 3640 ch. Greenbank Road Zoning Boundary / Limite de la zone	