

## Zoning By-law Amendment & Draft Plan of Subdivision

### Proposal Summary

Owner: Tamarack Homes

File N°: D02-02-18-0048 & D07-16-18-0011

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: July 13, 2018

Applicant E-mail: [morris@fotenn.com](mailto:morris@fotenn.com)

Development Review Planner: Kelby Lodoen  
Unseth

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward(s): 3 – Barrhaven; 21 – Rideau-Goulbourn

Ward Councillor(s): Jan Harder; Scott Moffatt

### Site Location

The site is located on part of 3640 Greenbank Road within the Barrhaven South Community Design Plan boundary.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment for part of 3640 Greenbank Road to change the zoning from "Development Reserve Zone" (DR) and "Mineral Aggregate Reserve Zone" (MR) to a mix of "Residential Third Density" (R3Z), "Parks and Open Space" (O1), and "Minor Institutional" (I1A). The change in zoning corresponds to a Draft Plan of Subdivision application to create Phase 5 of The Meadows residential subdivision.

### Proposal Details

The subject site is 19.39 hectares, located east of Highway 416, west of the proposed Greenbank Road alignment, south of Cambrian Road, and north of the Costello sand and gravel pit. The proposed development is intended to accommodate 346 dwelling units from a mix of detached, semi-detached, traditional townhouses, and back-to-back style units, as well as a 2.8 hectare school block and a 1.5 hectare block of parkland. The proposed subdivision is located approximately 300 metres east of Borrisokane Road; this separation acts as a buffer between this development proposal and existing uses to the west, such as Highway No. 416 and the Trail Road solid waste facility. Access to the subdivision will be provided via local streets connecting to Cambrian Road to the North as well as other local roads to the east. The future Greenbank Road alignment is to be located along the eastern edge of the proposed development of The Meadows Phase 5, and along the Western edge of The Meadows Phase 4.

Surrounding land uses include a low-rise residential neighbourhood to the north and east. Phase 4 of the Meadows Subdivision is currently under review for lands to the east of the subject property, which are also owned by Tamarack.

## 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 lands are currently zoned “Development Reserve Zone” (DR) and “Mineral Aggregate Reserve Zone” (MR); rezoning to a mix of “Residential Third Density, Subzone Z” (R3Z), “Parks and Open Space” (O1), and “Minor Institutional, Subzone A” (I1A) is being requested.

The general purpose of the R3 zone is to permit a mix of residential building forms ranging from detached, semi-detached, traditional townhouses, and back-to-back style units. An exception is requested within this zoning designation to allow for a maximum building height of 11.5 metres for the back-to-back townhouses. The O1 zone would designate land for park space in the northwest corner of the development area. The I1A zone is intended to designate 2.8 hectares of land for a future school site.

## Related Planning Applications

Plan of Subdivision, File No. D07-16-18-0011 Ph5

## 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. D02-02-18-0048 in the subject line.
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 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.

**Kelby Lodoen Unseth**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure 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. 12852  
Fax: 613-580-2576  
[Kelby.LodoenUnseth@ottawa.ca](mailto:Kelby.LodoenUnseth@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : Tamarack Homes

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-18-0048 et D02-16-18-0011

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 : 13 juillet 2018

Courriel du requérant : [morris@fotenn.com](mailto:morris@fotenn.com)

Urbaniste responsable des projets  
d'aménagement : Mélanie Gervais

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-5709

Quartier : 3 - Barrhaven; 21 - Rideau-Goulbourn

Conseillers : Jan Harder, Scott Moffatt

### Emplacement

L'emplacement est situé sur une partie du 3640, chemin Greenbank, dans les limites du Plan de conception communautaire de Barrhaven Sud.

### 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 changer la Zone d'aménagement différé (DR) et la Zone de réserve d'agrégats minéraux (MR) en un mélange de Zone résidentielle de densité 3 (R3Z), de Zone de parc et d'espace vert (O1) et Zone de petite institution (I1A). Ces changements correspondent aux aménagements proposés dans le Plan de lotissement préliminaire destiné à créer la Phase 5 du lotissement résidentiel appelé The Meadows.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé qui couvre 19,39 hectares se trouve à l'est de l'autoroute 416, à l'ouest du nouveau tracé proposé du chemin Greenbank, au sud du chemin Cambrian et au nord de la sablière et gravière Costello. L'aménagement proposé consistera en 346 unités d'habitation – un mélange d'habitations isolées, jumelées, en rangée traditionnelles et en rangée dos-à-dos – ainsi qu'un îlot d'école de 2,8 hectares et un îlot de parc de 1,5 hectare. Le lotissement proposé est situé à environ 300 mètres à l'est du chemin Borrisokane; qui agit de tampon entre l'aménagement proposé et les utilisations à l'ouest, dont l'autoroute 416 et la décharge du chemin Trail. L'accès au lotissement sera assuré par des rues locales qui feront le lien avec le chemin Cambrian au nord et aussi par d'autres rues locales à l'est. Il est prévu que le futur tracé du chemin Greenbank suivra la limite est de l'aménagement proposé du lotissement The Meadows Phase 5, et la limite ouest du lotissement The Meadows Phase 4.

Parmi les utilisations du sol environnantes, on retrouve un quartier résidentiel de faible hauteur au nord et à l'est. La Phase 4 du projet de lotissement The Meadows est en cours d'examen à l'est; ces terrains appartiennent également à Tamarack.

## 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 d'aménagement différé » (DR) et « Zone de réserve d'agrégats minéraux » (MR) et il est proposé de changer ces désignations en « Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z) », « Zone de parc cet d'espace vert » (O1) et « Zone de petite institution » (I1A).

La désignation de zonage R3 a globalement pour objet d'autoriser une variété de formes bâties résidentielles allant des habitations isolées et jumelées aux habitations en rangée traditionnelles ou du type dos-à-dos. Une exception à cette désignation permettrait une hauteur de bâtiment maximale de 11,5 mètres pour les habitations en rangée dos-à-dos. La Zone O1 s'appliquera au parc prévu dans l'angle nord-ouest du secteur à aménager. La Zone I1A quant à elle constitue une réserve de 2,8 hectares pour une future école.

## Demandes d'aménagement connexes

Plan de lotissement, dossier n° D07-16-18-0011 Ph5

## 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 D02-02-18-0048 dans la ligne objet.
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 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<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24025

Télécopieur : 613-580-2576

[Melanie.Gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.Gervais@ottawa.ca)