

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Minto Communities

File N°: D02-02-19-0076

Applicant: Minto Communities

Date Submitted: July 11, 2019

Applicant Address: 200-180-Kent Street, Ottawa,
ON K1P 0B6

Comments due date: August 22, 2019

Applicant E-mail: ctremblay@minto.com

Development Review Planner: Jeff Ostafichuk

Applicant Phone Number: 613-790-8202

Ward: 21 Rideau Goulbourn

Ward Councillor: Scott Moffatt

Site Location

5651 First Line Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to address a number technical deficiencies in addition to making revisions to a previously approved zoning bylaw amendment for Phases 2 to 4.

Proposal Details

Situated in the Village of Manotick's Mahogany Community, the subject site is located west of the now under construction Phase 1. Phase 2, 3 and 4 are bounded by Mahogany Creek (formerly the Unnamed Drain) to the east, Manotick Estates to the north, Century Road to the south, and future development lands to the west (First Line Road). The site is owned by Minto Communities and is legally described as Part of Lots 4 and 5 Concession A (Broken Front) Geographic Township of North Gower, City of Ottawa. The area for all of Phase 2 to 4 is approximately 60.3 ha. (149 ac.) The site is predominately vacant with the exception of the pumping station.

A draft plan of subdivision for 868 residential units (Phases 2 to 4) was approved on October 19, 2018.

On October 10, 2018, Zoning By-law Amendment No. 2018-349 approved zoning for portions of Phases 2 to 4. This proposed Zoning By-law Amendment is specific to the residential uses.

The following revisions have been proposed to correct errors in the previous approved Zoning By-law. Additionally, revisions to the approved zoning to meet a new housing demand for other unit types and to address technical servicing requirements is also requested.

See Document 2

1. The 45' and 52' single detached dwellings will be replaced with 38' single detached dwellings (**Revision to Zoning By-law Amendment**);
2. The executive townhouses that were located along the Wilson Cowan Drain will be replaced with 45' and 52' single detached dwellings to allow the community to continue to meet the appropriate density requirements (**Revision to Draft Plan of Subdivision**);
3. The 45' and 52' single detached dwellings will be replaced with 38' single detached dwellings to keep the number of units consistent; (**Revision to Draft Plan of Subdivision**);
4. The 38' single detached dwellings will remain the same. However, all 38' lots do not meet the current zoning lot width and area (**Revision Zoning to By-law Amendment**);
5. Provide 45' and 52' single detached dwellings to accommodate watermain looping and adjust the boundary. The 45' and 52' single detached dwellings were already there and there will be no change to the lots (**Revision Zoning By-law Amendment**);
6. The bungalow townhouses will remain the same. However, they do not meet the current zoning for maximum driveway area coverage. (**Revision to Zoning By-law Amendment**);

The details of Zoning By-law Amendments are as follows for Numbers 1, 4, 5, and 6:

Current Housing Type	New Housing Proposed	Number in Document 2	Current Zoning	Proposed Zoning	Area in Document 1
45' and 52' single detached dwellings	38' single detached dwellings	<u>No.1</u> <u>No.1</u>	<u>V1C[870r]</u> <u>DR1</u>	V1C[870r] with amendments to permit: <ul style="list-style-type: none"> • a maximum lot coverage of 55% instead of 50%; • a minimum interior side yard setback of 1.2 m instead of 1.25 m; and • a maximum driveway area coverage of 60% of the yard in which it is located instead of 50%. 	<u>Area A</u> <u>Area D</u>
38' single detached and executive townhouses	38' single detached and executive townhouses	No. 4	V3A[871r]	V3A[871r] with amendments to permit : <p><u>For a detached dwelling:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • a minimum lot area of 330 m² instead of 350 m²; • a minimum lot width of 11.4 m instead of 12 m; 	Area C

				<ul style="list-style-type: none"> • a maximum lot coverage of 50% instead of 40%; • a minimum interior side yard setback of 1.2 m instead of 1.25 m; and • a maximum driveway area coverage of 60% of the yard in which it is located instead of 50%. <p><u>For a townhouse dwelling:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • a minimum interior side yard setback 1.2 m instead of 1.6 m; and • a maximum driveway area coverage of 60% of the yard in which it is located instead of 50%. 	
45' and 52' single detached dwellings	45' and 52' single detached dwellings	No. 5	DR1	<p>V1C[870r] with amendments to permit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a maximum lot coverage of 55% instead of 50%; • a minimum interior side yard setback of 1.2 m instead of 1.25 m; and • a maximum driveway area coverage of 60% of the yard in which it is located instead of 50% 	Area B
Bungalow townhouses	Bungalow Townhouses	No.6	V3A(872r)	<p>V3A(872r) with amendments to permit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a maximum driveway area coverage of 60% of the yard in which it is located instead of 50%. 	Area E

Additionally, revisions will also be required to the approved draft plan of subdivision. The original draft approval for 868 units (Phases 2 to 4) will be reduced to 850 units. All density calculations for single family, mixed residential areas including land use distribution remain the same or are lower than required by the Mahogany Community Secondary Plan Policies.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee, is October 3, 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. D02-02-17-0076 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.

Jeff Ostafichuk, 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. 31329
Fax: 613-580-2576
jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Minto Communities

N° de dossier : D02-02-19-0076

Requérant : Minto Communities

Date de soumission : 11 juillet 2019

Adresse du requérant : 200-180, rue Kent, Ottawa (Ontario) K1P 0B6

Date limite des commentaires : 22 août 2019

Courriel du requérant : ctremblay@minto.com

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Jeff Ostafichuk

N° de tél. du requérant : 613-790-8202

Quartier : 21 Rideau Goulbourn

Conseiller du quartier : Scott Moffatt

Emplacement

5651, chemin First Line

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage afin de résoudre quelques lacunes d'ordre technique et d'apporter des révisions à une modification de zonage déjà approuvée pour les phases 2 à 4 du projet.

Détails de la proposition

Situé dans la collectivité de Mahogany du village de Manotick, l'emplacement visé se trouve à l'ouest du chantier de la phase 1. Les phases 2, 3 et 4 sont ceinturées par le ruisseau Mahogany (anciennement le drain sans dénomination) à l'est, les domaines Manotick au nord, le chemin Century au sud et des terrains à aménager à l'ouest (chemin First Line). Propriété de Minto Communities, il est décrit au cadastre comme faisant partie des lots 4 et 5, concession A (façade Broken), canton géographique de North Gower, Ville d'Ottawa. La superficie des phases 2 à 4 totalise environ 60,3 ha (149 acres). L'emplacement est essentiellement vacant, à l'exception de la station de pompage.

Un plan de lotissement provisoire comprenant 868 unités d'habitation (phases 2 à 4) a été approuvé le 19 octobre 2018.

Le 10 octobre 2018, la modification au Règlement de zonage n° 2018-349 approuvait la désignation de zonage de parties des phases 2 à 4. La présente modification proposée au Règlement de zonage est propre aux utilisations résidentielles.

Les révisions qui suivent ont été proposées afin de corriger des erreurs dans le Règlement de zonage précédemment approuvé. De plus, des révisions au zonage approuvé sont également nécessaires pour répondre à une nouvelle demande visant d'autres types d'habitation et pour satisfaire à des exigences techniques de viabilisation.

Se reporter au document 2

1. Les habitations isolées de 45 pi et de 52 pi seront remplacées par des habitations isolées de 38 pi **(révision apportée à la modification au Règlement de zonage);**
2. Les habitations en rangée haut de gamme qui étaient situées le long du drain Wilson-Cowan seront remplacées par des habitations isolées de 45 pi et de 52 pi, afin que ce quartier continue de répondre aux exigences de densité fixées **(révision apportée au plan de lotissement provisoire);**
3. Les habitations isolées de 45 pi et de 52 pi seront remplacées par des habitations isolées de 38 pi, afin de préserver la cohérence dans le nombre d'unités **(révision apportée au plan de lotissement provisoire);**
4. Les habitations isolées de 38 pi resteront inchangées. Toutefois, la largeur et la superficie des lots de ces habitations ne sont pas toutes conformes au zonage actuel **(révision apportée à la modification au Règlement de zonage);**
5. Construire des habitations isolées de 45 pi et de 52 pi afin de permettre la mise en boucle de la conduite d'eau principale et ajuster la limite. Les habitations isolées de 45 pi et de 52 pi étaient déjà sur place et aucune modification ne sera apportée aux lots **(révision apportée à la modification au Règlement de zonage);**
6. Les bungalows en rangée resteront inchangés. Toutefois, ils ne respectent pas les dispositions du zonage actuel en matière de superficie maximale d'entrée de cour **(révision apportée à la modification au Règlement de zonage).**

Voici les détails des modifications au Règlement de zonage pour les numéros 1, 4, 5 et 6 :

Type d'habitation actuel	Nouvelle habitation proposée	Numéro dans le document 2	Zonage actuel	Zonage proposé	Secteur dans le document 1
Habitations isolées de 45 pi et de 52 pi	Habitations isolées de 38 pi	<u>N° 1</u> <u>N° 1</u>	<u>V1C[870r]</u> <u>DR1</u>	V1C[870r] assorti de modifications destinées à permettre ce qui suit : <ul style="list-style-type: none"> • une surface construite maximale de 55 pour cent au lieu de 50 pour cent; • un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 m au lieu de 1,25 m; et • une superficie maximale d'entrée de cour de 60 pour cent de la cour où elle se trouve au lieu de 50 pour cent. 	<u>Secteur A</u> <u>Secteur D</u>

<p>Habitations isolées de 38 pi et habitations en rangée haut de gamme</p>	<p>Habitations isolées de 38 pi et habitations en rangée haut de gamme</p>	<p>N° 4</p>	<p>V3A[871r]</p>	<p>V3A[871r] assorti de modifications destinées à permettre ce qui suit :</p> <p><u>Pour une habitation isolée :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • une superficie minimale de lot de 330 m² au lieu de 350 m²; • une largeur minimale de lot de 11,4 m au lieu de 12 m; • une surface construite maximale de 50 pour cent au lieu de 40 pour cent; • un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 m au lieu de 1,25 m; et • une superficie maximale d'entrée de cour de 60 pour cent de la cour où elle se trouve au lieu de 50 pour cent. <p><u>Pour une habitation en rangée :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 m au lieu de 1,6 m; et • une superficie maximale d'entrée de cour de 60 pour cent de la cour où elle se trouve au lieu de 50 pour cent. 	<p>Secteur C</p>
<p>Habitations isolées de 45 pi et de 52 pi</p>	<p>Habitations isolées de 45 pi et de 52 pi</p>	<p>N° 5</p>	<p>DR1</p>	<p>V1C[870r] assorti de modifications destinées à permettre ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une surface construite maximale de 55 pour cent au lieu de 50 pour cent; • un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,2 m au lieu de 1,25 m; et • une superficie maximale d'entrée de cour de 60 pour 	<p>Secteur B</p>

				cent de la cour où elle se trouve au lieu de 50 pour cent.	
Bungalow en rangée	Bungalow en rangée	N° 6	V3A(872r)	V3A(872r) assorti de modifications destinées à permettre ce qui suit : <ul style="list-style-type: none"> • une superficie maximale d'entrée de cour de 60 pour cent de la cour où elle se trouve au lieu de 50 pour cent. 	Secteur E

Par ailleurs, des révisions devront également être faites au plan de lotissement provisoire approuvé. Le document original appliqué à 868 unités (phases 2 à 4) portera maintenant sur 850 unités. Tous les calculs de densité pour les secteurs résidentiels polyvalents d'habitations unifamiliales, y compris la répartition de l'utilisation du sol, restent inchangés ou sont inférieurs à ceux exigés dans les politiques du Plan secondaire de la collectivité de Mahogany.

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 demande sera considérée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 3 octobre 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-19-0076 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.

Jeff Ostafichuk, urbaniste responsable des demandes 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 31329

Télécopieur : 613-580-2576

jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca

Document 1

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-19-0076	19-0814-D	5651 ch. First Line Road	
I:\COV2019\Zoning\FirstLine_5651			Areas to be rezoned Zones à être rezoné
<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 appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2019 / 07 / 24			

Document 2

Revisions to Plan of Subdivision and Zoning By-law Areas



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
5651 ch. First Line Road		Revisions To Plan of Subdivision and Zoning By-law / Révisions au plan de lotissement et règlement de zonage	
D02-02-19-0076	19-0814-D		
I:\CO\2019\Zoning\FirstLine_5651_V2			
©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			
©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2019 / 07 / 24			

