

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: PW Justice Holdings Limited

File N°: D02-02-22-0091

Applicant: Stantec Consulting

Comments due date: January 6<sup>th</sup>, 2023

Applicant Address: 300-1331 Clyde Avenue

Development Review Planner: Jeffrey Ostafichuk

Applicant E-mail: eric.bays@stantec.com

Ward: Ward 20 - Osgoode

Applicant Phone Number: (613) 821 2147

Ward Councillor: George Darouze

---

### Site Location

2164 Old Prescott Road

Part of Lot 15, Concession 4, Geographic Township of Gloucester, part of Part 1 on Plan 5R-684 save and except Parts 1 to 10 on 4R-18771.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the subject property from the current Mineral Extraction 2 (ME2) zone to Rural Countryside – RU zone to permit the development of a detached dwelling. The property is a former sand and gravel pit.

### Proposal Details

The subject property is located at the northeast corner of Old Prescott Road and Stagecoach Road.

The subject site is approximately 9.63 hectares and is currently vacant. The site contains part of a former sand and gravel pit with a large excavated pond, for which the aggregate license was surrendered in 2012. The remainder of the property is covered by mowed grass and regenerated trees. Northeast of the subject property, is an active sand and gravel pit and further north are residential, agricultural and commercial uses. The three severed lots to the east were separated from the original pit and contain detached dwellings. South of Old Prescott Road is a mobile home park and a detached dwelling. West of Stagecoach Road is a detached dwelling and a paving business.

The proposed zoning by-law amendment seeks to permit a residential lot similar to the three adjacent lots to the east that have been created from the former pit lands and are currently zoned RU[193r]. The aggregate resources associated with the current ME2 zone have been exhausted. The RU[193r] zone permits all uses within the RU zone with additional provisions of a minimum 0.3 metres building footing above the high water table and a 5 metre setback for habitable dwellings from the high water mark of the lake. We understand that the applicant will be providing a 30 metre setback from the high water table.

## Related Planning Applications

N/A

## Roadway Modifications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Agricultural and Rural Affairs Committee, is to be determined.

## 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. D02-02-22-0091 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.

**Jeffrey Ostafichuk**, 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. 31329  
jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : PW Justice Holdings Limited

N° de dossier : D02-02-22-0091

Requérant : Stantec Consulting

Date limite des commentaires : 6 janvier 2023

Adresse du requérant : 300-1331, avenue Clyde

Urbaniste : Jeffrey Ostafichuk

Courriel du requérant : eric.bays@stantec.com

Quartier : 20 – Osgoode

N° de tél. du requérant : (613) 821 2147

Conseiller du quartier : George Darouze

---

### Emplacement

2164, chemin Old Prescott

Partie du lot 15, concession 4, canton géographique de Gloucester, partie de la partie 1 sur le plan 5R-684, à l'exception des parties 1 à 10 sur le plan 4R-18771.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de faire passer la désignation de la propriété visée de Zone d'extraction de minerai, sous-zone 2 (ME2) à Zone d'espace rural – RU, et ainsi permettre la construction d'une habitation isolée. La propriété est une ancienne sablière et gravière.

### Détails de la proposition

La propriété se trouve à l'angle nord-est des chemins Old Prescott et Stagecoach.

Couvrant une superficie d'environ 9,63 hectares, elle est inoccupée. On y retrouve une partie d'une ancienne sablière et gravière et un grand étang excavé, pour lesquels un permis d'agrégat a été abandonné en 2012. Le reste de la propriété est recouvert d'herbe coupée et d'arbres régénérés. Le nord-est de la propriété est une carrière active de sable et de gravier. Plus au nord, on retrouve des utilisations résidentielles, agricoles et commerciales. Les trois lots morcelés à l'est ont été séparés de la carrière originale et sont occupés par des habitations isolées. Un parc de maisons mobiles et une habitation isolée se trouvent au sud du chemin Old Prescott. À l'ouest du chemin Stagecoach, on retrouve une habitation isolée et une entreprise d'asphaltage.

La modification du Règlement de zonage proposée permettrait la présence d'un lot résidentiel similaire aux trois lots adjacents à l'est, qui ont été créés sur les terrains de l'ancienne carrière et qui sont actuellement désignés RU[193r]. Les ressources en agrégats associés à la désignation ME2 ont été épuisées. Le zonage RU[193r] permet toutes les utilisations d'une zone RU et est assorti de dispositions supplémentaires prévoyant une élévation minimale de la semelle du bâtiment de 0,3 mètre au-dessus de la nappe d'eau près de la surface du sol et, pour les bâtiments habitables, un

retrait de 5 mètres à partir de la laisse de crue du lac. Nous comprenons que le requérant prévoira un retrait de 30 mètres à partir de la nappe d'eau près de la surface du sol.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

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, reste à déterminer.

## **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.

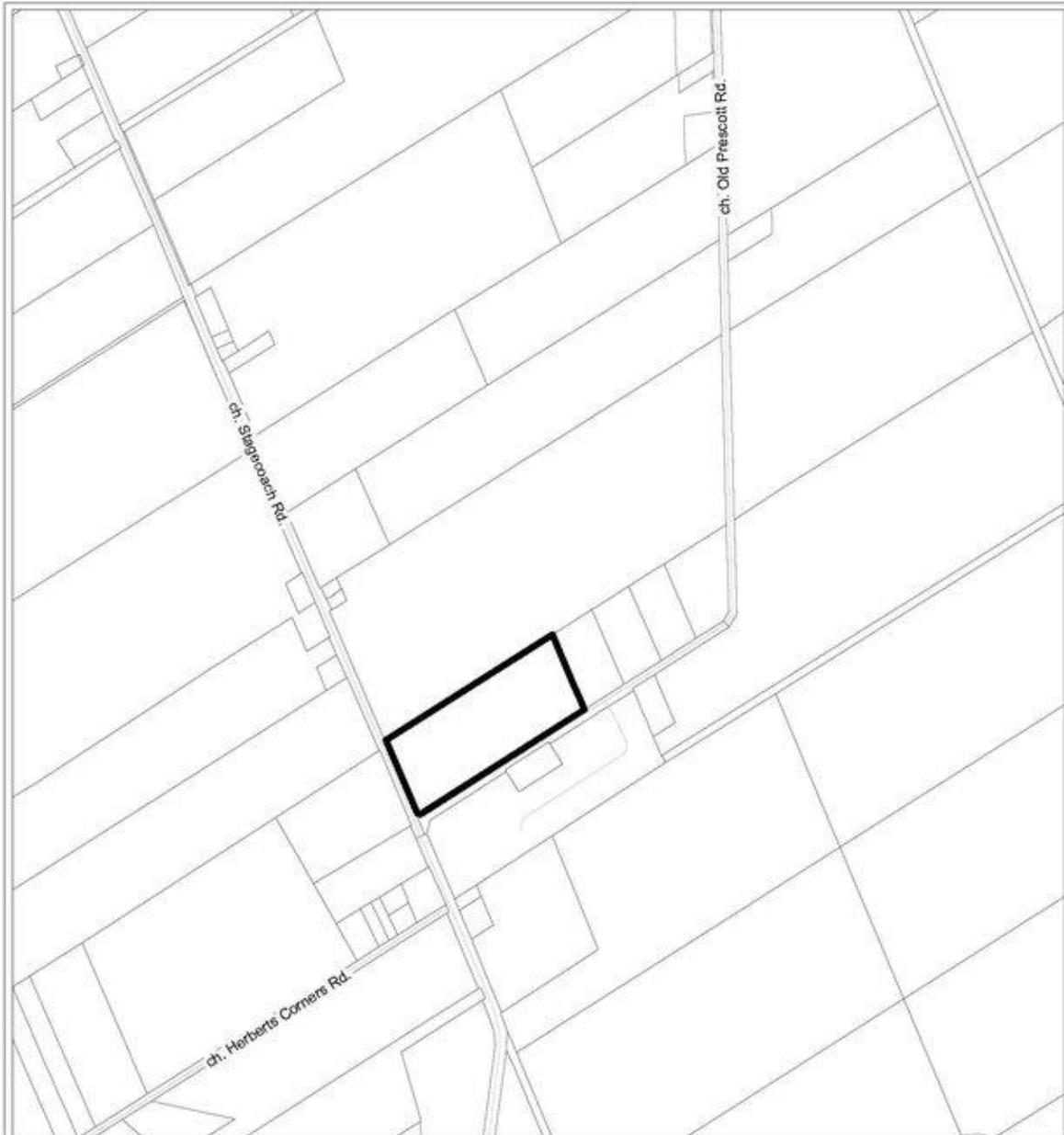
## **Restez informé et participez**

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 D02-02-22-0091 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.

**Jeffrey Ostafichuk**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 31329  
[jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca](mailto:jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-22-0091	22-1206-D	<b>2164 ch. Old Prescott Road</b>	
I:\COs\2022\ZKPI\OldPrescott_2164			
<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 - 2022 / 12 / 13			

