

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 1384341 Ontario Ltd

File N°: D02-02-23-0070

Applicant: Erin O'Connor, Cavanagh
Developments

Comments due date: October 12, 2023

Applicant Address: 154 Iber Road, Ottawa ON

Development Review Planner: Kieran Watson

Applicant E-mail:
eoconnor@thomascavanagh.ca

Ward: Ward 6 - Stittsville

Ward Councillor: Glen Gower

Applicant Phone Number: 613-614-5608

Site Location

5969 Fernbank Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to amend the Residential Third Density, Subzone Z (R3Z) provisions to permit a reduced minimum lot area to 85m² for the back-to-back townhouse dwellings. The proposed rezoning is required to correct an error related to lot area for the back-to-back townhouses proposed as a part of the draft approval

Proposal Details

The subject lands are located on the north side of Fernbank Road, west of Shea Road. Approximately 24 hectares in size, the subject lands are predominantly vacant with trees along the perimeter. Servicing for the subdivision lands is currently taking place. The site directly abuts an existing residential property on three sides. Surrounding land uses include Sacred Heart Catholic High School and Cardelrec Recreation Complex to the north, as well as soccer fields and a ball diamond. To the west is a draft approved subdivision including 581 single detached and semi-detached dwellings. To the south of the site is another draft plan approved subdivision comprised of 357 single detached, semi-detached, townhouse, low-rise stacked, and apartment units.

The zoning amendment requested is to permit the reduction in lot size required for back-to-back townhomes. The back-to-back townhouse dwellings have always been included as part of the proposed development for the Plan of Subdivision, which received draft approval in 2021.

Back-to-back townhouse dwellings do not have rear yards and, as a result, require smaller lot areas. Permitting a reduced minimum lot area will enable the construction of the back-to-back townhouse dwellings as approved by the City of Ottawa. All other zoning provisions for townhouse dwellings will apply.

Related Planning Applications

D07-16-18-0009 (Plan of Subdivision)
D02-02-18-0042 (Zoning By-Law Amendment)

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 Planning and Housing Committee, is December 6, 2023.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D02-02-23-0070 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.
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.

Kieran Watson, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 25470
kieran.watson@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : 1384341 Ontario Ltd

N° de dossier : D02-02-23-0070

Requérant : Erin O'Connor, Cavanagh
Developments

Date limite des commentaires : 12 octobre 2023

Adresse du requérant : 154, chemin Iber,
Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Kieran Watson

Quartier : 6 – Stittsville

Courriel du requérant :
eoconnor@thomascavanagh.ca

Conseiller du quartier : Glen Gower

N° de tél. du requérant : 613-614-5608

Emplacement

5969, chemin Fernbank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage visant les dispositions de la désignation de Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z), afin de permettre une réduction à 85 m² de la superficie des lots des habitations en rangée dos à dos. Cette modification de zonage permettrait de corriger une erreur de superficie des lots des habitations en rangée dos à dos, proposée dans le cadre de l'approbation provisoire.

Détails de la proposition

Le terrain visé se trouve du côté nord du chemin Fernbank, à l'ouest du chemin Shea. Couvrant une superficie d'environ 24 hectares, il est essentiellement inoccupé et longé d'arbres sur son périmètre. Les terrains de ce lotissement sont en voie de viabilisation. L'emplacement donne directement sur une propriété résidentielle sur trois façades. Aux alentours, on retrouve au nord l'école secondaire catholique Sacred Heart, le complexe récréatif Cardelrec ainsi que des terrains de soccer et de baseball. Un lotissement dont le projet a été approuvé et qui comprendra 581 habitations isolées et jumelées se trouve à l'ouest. Un autre lotissement dont le plan provisoire a été approuvé et qui comprendra 357 habitations isolées, jumelées et en rangée, ainsi que des immeubles résidentiels superposés de faible hauteur s'étend au sud.

La modification de zonage permettrait la réduction de la superficie des lots des habitations en rangée dos à dos. Ces habitations ont toujours été intégrées dans le projet d'aménagement associé au plan de lotissement, dont la version provisoire a été approuvée en 2021.

Les habitations en rangée dos à dos ne disposent pas de cour arrière et, par conséquent, requièrent des lots de superficie plus réduite. L'autorisation de réduire la superficie de lot minimale permettra la

construction des habitations en rangée dos à dos, un projet approuvé par la Ville d'Ottawa. Toutes les autres dispositions de zonage relatives aux habitations en rangée s'appliqueront.

Demandes d'aménagement connexes

D07-16-18-0009 (plan de lotissement)

D02-02-18-0042 (modification du Règlement de zonage)

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 6 décembre 2023.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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

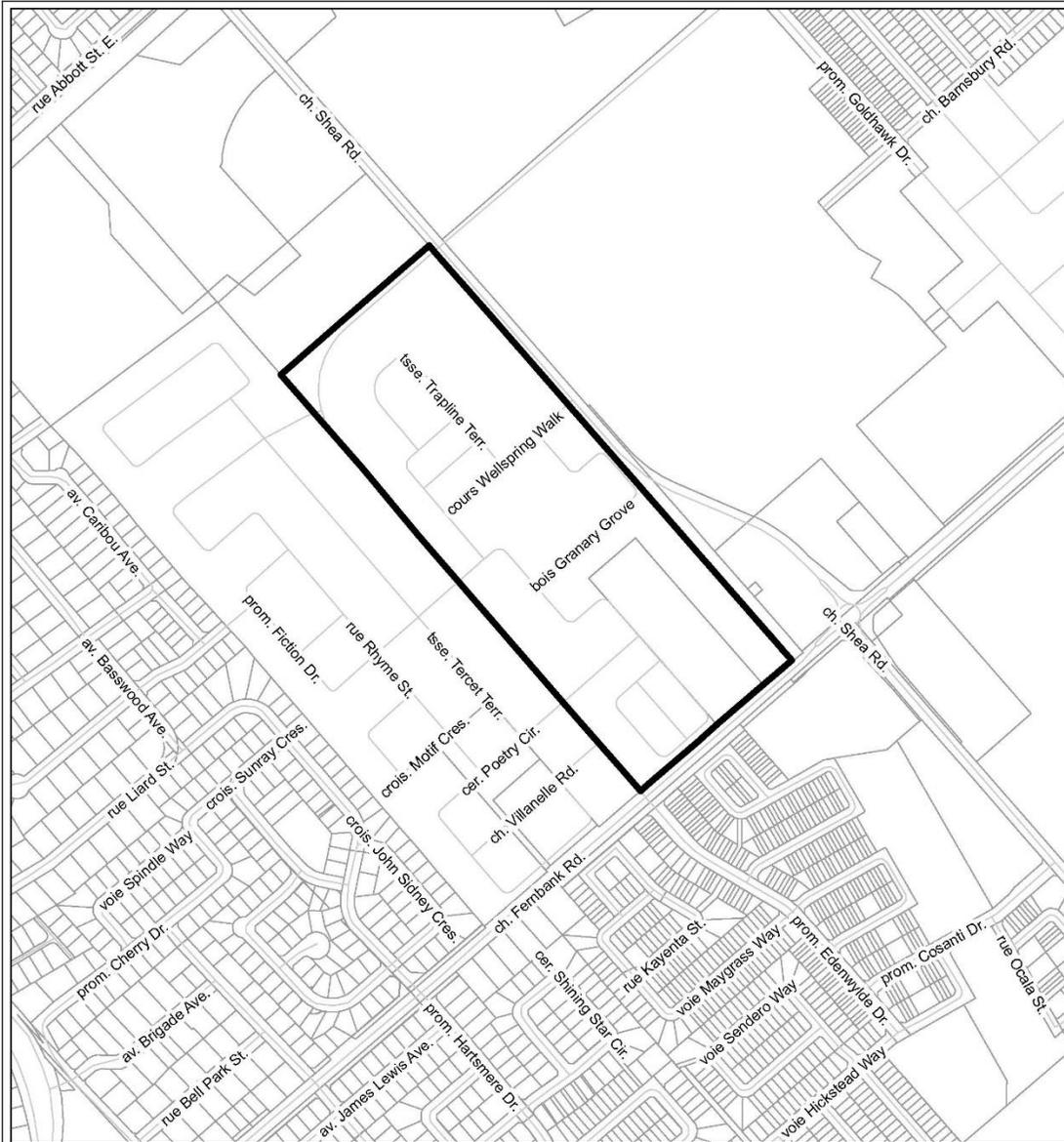
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-23-0070 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.
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.

Kieran Watson, 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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 25470
kieran.watson@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



| | | | |
|--|-----------|---|----------------------------------|
| | | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE | |
| D02-02-23-0070 | 23-0877-X | | 5969 chemin Fernbank Road |
| I:\CO\2023\Zoning\Fernbank_5969 | | | |
| <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 - 2023 / 09 / 22 | | | |
| | | | <small>NOT TO SCALE</small> |