

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0073

Date: January 6, 2025

Applicant: Daniel Rokin

Comments due date: February 3, 2025

Applicant E-mail: daniel.rokin@caivan.com

Planner: Mélanie Gervais

Applicant Phone Number: 647-927-1649

Ward: 3 - Barrhaven West

Owner: Barrhaven Conservancy Development Corporation

Ward Councillor: David Hill

Site Location

3285 and 3305 Borrisokane Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone a residential subdivision to establish new models and a revised subdivision layout.

Proposal Details

The site is a 12 hectare irregular parcel located east of Borrisokane Rd, south of the Fraser-Clarke watercourse and north of the Jock River.

The site has been previously draft approved for a residential subdivision and is currently subject to a new draft plan of subdivision to modify some of the layout by replacing single detached dwellings with smaller townhouse dwellings and stacked townhouses. North of the site is the Fraser-Clarke watercourse and a future Bus Rapid Transit. East of the site is the previously draft approved subdivision with some of the phases under construction. West of the site is Borrisokane Road and the Conservancy West subdivision further west. South of the site is the Jock River.

The Zoning By-law Amendment application has been submitted to account for changes to the residential subdivision. The area subject to this application proposes a total of 508 dwelling units. New townhouse models require changes to the current zoning provisions (i.e. reduced rear yards, increased lot coverage, etc). The introduction of a block in the plan of subdivision for stacked townhouses requires a new R4 zone with exceptions including a reduced parking rate. The boundary of the proposed park is also changing through the plan of subdivision application which requires changes to the area of the O1 zone. Lastly, the changes to the street right of way width in some locations (from 16.5m to 18m) require a reduction to the lot depth of the affected lots and therefore additional changes to the zoning provisions for those townhouses.

Related Planning Applications

Draft Plan of Subdivision (D07-16-24-0011)

Site Plan Control (D07-12-24-0097)

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 March 19, 2025.

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. D02-02-24-0073 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.

Mélanie Gervais, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 24025
Melanie.Gervais@ottawa.ca

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-24-0073

Date : 6 janvier 2025

Requérant : Daniel Rokin

Date limite des commentaires : 3 février 2025

Courriel du requérant : daniel.rokin@caivan.com

Urbaniste : Mélanie Gervais

N° de tél. du requérant : 647-927-1649

Quartier : 3 - Barrhaven-Ouest

Propriétaire : Barrhaven Conservancy
Development Corporation

Conseiller : David Hill

Emplacement du site

3285 et 3305, chemin Borrisokane

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage visant à redéfinir le zonage d'un lotissement résidentiel afin d'établir de nouveaux modèles et un plan de lotissement révisé.

Détails de la proposition

Le site est une parcelle irrégulière de 12 hectares située à l'est du chemin Borrisokane, au sud du cours d'eau Fraser-Clarke et au nord de la rivière Jock.

Le site, qui a déjà été approuvé pour un lotissement résidentiel, fait actuellement l'objet d'un nouveau plan de lotissement qui vise à modifier une partie du plan initial pour remplacer des maisons individuelles par des maisons en rangée plus petites et des maisons en rangée superposées. La partie nord du site jouxte le cours d'eau Fraser-Clarke et l'emplacement d'une future voie de transport en commun rapide par autobus. À l'est du site se trouve le projet de lotissement approuvé précédemment, dont certaines phases sont en cours de réalisation. La partie ouest du site est délimitée par le chemin Borrisokane et le lotissement Conservancy Ouest plus à l'ouest. Finalement, le sud du site est bordé par la rivière Jock.

La demande de modification du Règlement de zonage a été soumise pour tenir compte des changements apportés au lotissement résidentiel. La zone faisant l'objet de cette demande accueillerait 508 unités d'habitation. Les nouveaux modèles de maisons en rangée nécessitent l'apport de modifications aux dispositions actuelles du zonage (c.-à-d. réduction des cours arrière, augmentation de la couverture du terrain, etc.) L'introduction d'un bloc dans le plan de lotissement pour les maisons en rangée superposées nécessite la création d'une nouvelle zone R4 avec exceptions, y compris un taux de stationnement réduit. Les limites du parc proposé sont également modifiées dans le cadre de la demande de plan de lotissement, ce qui nécessite des changements dans la zone O1. Enfin, la modification de la largeur de l'emprise de rue à certains endroits (de

16,5 m à 18 m) exige une réduction de la profondeur des lots concernés et, par conséquent, des modifications supplémentaires aux dispositions de zonage pour ces maisons en rangée.

Demandes d'aménagement connexes

Plan de lotissement (D07-16-24-0011)

Plan d'implantation (D07-12-24-0097)

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 19 mars 2025.

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 D02-02-24-0073 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.

Mélanie Gervais, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment



Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 24025
Melanie.Gervais@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0073	24-1452-Y		
I:\CO\2024\ZKP\Borrisokane3305			
<small>©Parcel data is owned by Terranel 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 Terranel Enterprises 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 - 2025 / 01 / 02		Part of / partie de 3305, chemin Borriskane Road Part of / partie de 3285, chemin Borriskane Road	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)