

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0009

Date: April 3, 2025

Applicant: Sarah Al Hajjar

Comments due date: April 17, 2025

Applicant E-mail: sarah.alhajjar@taggart.ca

Planner: Kelby Lodoen Unseth

Applicant Phone Number: 613-805-3577

Ward: 3 - Barrhaven West

Owner: Tamarack (Nepean) Corporation

Ward Councillor: David Hill

Site Location

Part of 3640 Greenbank Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to amend the zoning to existing future school blocks and park block within phases 4 and 8 of the Meadows Subdivision.

Proposal Details

The two blocks of land are located on the east side of the future Greenbank Road alignment south of Jackdaw Avenue (Phase 4), as well as the east side of Elevation Road between Crested Lark Way and Pine Warbler Way (Phase 8).

The Phase 4 lands are along the south side of a row of housing facing Jackdaw Avenue and western side of a row of houses facing Egret Way. The block of land is adjacent to the north side of 670 Dundonald Drive, which has a split zoning of institutional (school) and residential "I1A / R3YY[1859]". The Phase 4 block is to be rezoned from "DR" (Development Reserve) to "I1A / R3Z[1807]" (Minor Institutional Zone, Subzone A / Residential Third Density, Subzone Z, Urban Exception 1807).

The Phase 8 lands are along the east side of Elevation Road south of Crested Lark Way and north of Pine Warbler Way. The lands surrounding this block are currently undeveloped. The southern portion of this block will be change from a split zone of "I1A / O1" (Minor Institutional Zone, Subzone A / Parks and Open Space) to only O1. The northern portion of this block will be changed from "I1A / O1" to "I1A / R3Z[2665]" (Minor Institutional Zone, Subzone A / Residential Third Density, Subzone Z, Urban Exception 2665).

These changes will allow for the subject blocks to be developed into schools if the school boards choose to construct schools on these site. Should schools not be constructed on these blocks then residences may be built on those blocks, with zoning that aligns with the surrounding residential development.

Related Planning Applications

Phase 4 Plan of Subdivision – D07-16-09-0037

Phase 8 Plan of Subdivision – D07-16-09-0037

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 June 4, 2025.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council’s decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. D02-02-25-0009 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.

Kelby Lodoen Unseth, 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. 12852
Kelby.LodoenUnseth@ottawa.ca

i) For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0009

Date : 3 avril 2025

Requérante : Sarah Al Hajjar

Date limite des commentaires : 17 avril 2025

Courriel de la requérante :
sarah.alhajjar@taggart.ca

Urbaniste : Kelby Lodoen Unseth

N° de tél. de la requérante : 613-805-3577

Quartier : 3 - Barrhaven-Ouest

Propriétaire : Tamarack (Nepean) Corporation

Conseiller : David Hill

Emplacement

Partie du 3640, chemin Greenbank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de modifier le zonage d'îlots destinés à accueillir des écoles et un parc dans le cadre des phases 4 et 8 du lotissement Meadows.

Détails de la proposition

Les deux îlots visés se trouvent du côté est du futur tracé du chemin Greenbank, au sud de l'avenue Jackdaw Avenue (phase 4), ainsi que du côté est du chemin Elevation, entre les voies Crested Lark et Pine Warbler (phase 8).

Les terrains de la phase 4 sont situés du côté sud d'une rangée d'habitations donnant sur l'avenue Jackdaw et du côté ouest d'une rangée d'habitations donnant sur la voie Egret. Cet îlot est adjacent au côté nord du 670, promenade Dundonald, un bien-fonds disposant d'un double zonage institutionnel (école) et résidentiel « I1A / R3YY[1859] ». La désignation de l'îlot de la phase 4 doit passer de « DR » (Zone d'aménagement futur) à « I1A / R3Z[1807] » (Zone de petites institutions, sous-zone A / Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z, exception urbaine 1807).

Les terrains de la phase 8 sont situés du côté est du chemin Elevation, au sud de la voie Crested Lark et au nord de la voie Pine Warbler. Les terrains entourant cet îlot ne sont pas aménagés. La partie sud de cet îlot verra sa désignation passer d'un zonage double « I1A / O1 » (Zone de petites institutions, sous-zone A / Zone de parc et d'espace vert) à « O1 » uniquement. La partie nord de cet îlot verra sa désignation passer de « I1A / O1 » à « I1A / R3Z[2665] » (Zone de petites institutions, sous-zone A / Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z, exception urbaine 2665).

Ces changements permettront l'aménagement de ces îlots en écoles si les conseils scolaires choisissent d'en construire à ces endroits. Si aucune école n'est construite sur ces îlots, des

habitations pourront y être construites, grâce à un zonage conforme aux aménagements résidentiels voisins.

Demandes d'aménagement connexes

Plan de lotissement de la phase 4 – D07-16-09-0037

Plan de lotissement de la phase 8 – D07-16-09-0037

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 4 juin 2025.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 D02-02-25-0009 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.

Evode Rwagasore, 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 12852
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

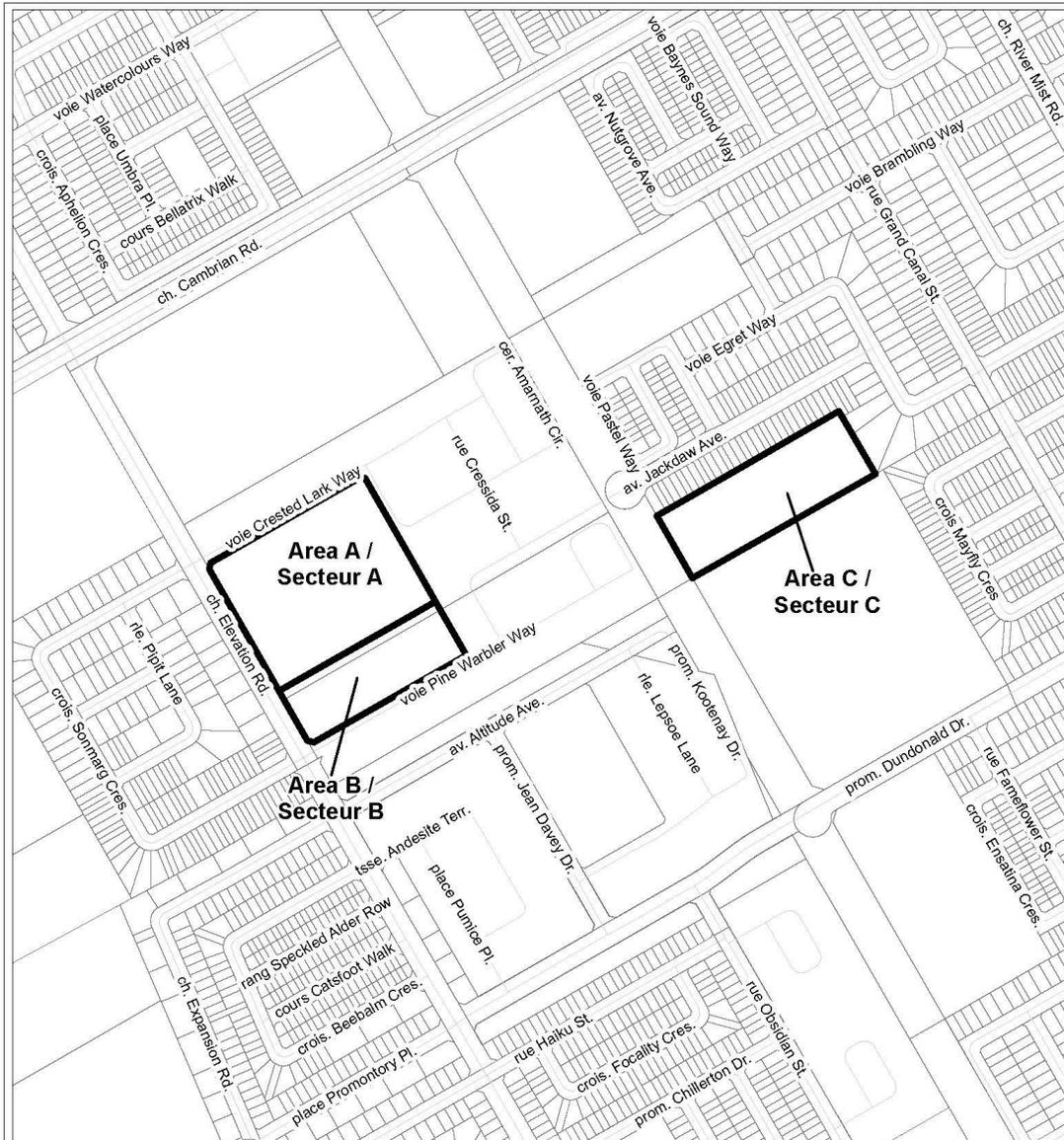
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la Loi sur l'aéronautique (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;

- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les ressources en agrégats, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE			
3640 ch. Greenbank Road		<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> <p>Area A to be rezoned from I1A /O1 to I1A/R3Z[2665] Le zonage du secteur A sera modifié de I1A /O1 à I1A/R3Z[2665]</p> <p>Area B to be rezoned from I1A /O1 to O1 Le zonage du secteur B sera modifié de I1A /O1 à O1</p> <p>Area C to be rezoned from DR to I1A/R3Z[1807] Le zonage du secteur C sera modifié de DR à I1A/R3Z[1807]</p> </div> </div>			
D02-02-25-0009	25-0275-D				
I:\COV2025\ZKP\Greenbank_3640					
<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. ©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 - 2025 / 03 / 10					