

## Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Uniform Urban Developments Ltd.

File N<sup>o</sup>: D07-16-16-0005 & D02-02-16-0028

Applicant: Novatech Engineering Consultants Ltd.

Date Submitted: April 25, 2016

Applicant Address: 200-240 Michael Cowpland  
Drive, Ottawa, ON, K2M 1P6

Development Review Planner: Kathy Rygus

Applicant E-mail: A.froehlich@novatech-eng.com

Ward: 3 - Barrhaven

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: Jan Harder

---

### Site Location

3740 Jockvale Road is located on the west side of Jockvale Road between Blackleaf Drive and Prince of Wales Drive.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment to permit a residential subdivision comprised of one new public street and blocks for semi-detached and low-rise apartment dwellings, together with a park. The zoning by-law amendment proposes to rezone the lands from DR Zone and O1A Zone to R3Z and R4Z Zones.

### Description of Site and Surroundings

The subject site is approximately 3.0 hectares in area and is occupied by a detached dwelling in the south-east corner of the property, which will be demolished. The remainder of the site is vacant with some tree coverage.

The lands immediately adjacent to the site on the north, west and south sides form part of the Stonebridge Golf Course. Detached dwellings are located to the north and west of the golfcourse, with the closest homes being approximately 100 metres from the boundary of the subject site. A residential subdivision with a mix of detached and townhouse dwellings is located on the east side of Jockvale Road.

### Plan of Subdivision Proposal Details

The subdivision application would create blocks to be developed with semi-detached dwellings along the south and west sides of the property backing onto the golf course, together with one block for four low rise apartment buildings and one park block in the central portion of the site.

On the Draft Plan of Subdivision attached, Blocks 1, 2 and 4 would be developed with semi-detached dwellings; Block 3 would be a stormwater flow route; Block 5 would be a park; Block 6 would accommodate the low rise apartment buildings and Block 7 is a road widening block.

The Plan of Subdivision proposes one new public street which would connect to Jockvale Road in two locations. The northerly access opposite Golflinks Drive would permit full turning movements while the southerly access is proposed to be restricted to right-in, right-out movements. A road widening block would be provided along the Jockvale Road frontage to accommodate the widening of this segment of Jockvale Road from two to four lanes in the future.

Site Plan Control and Condominium applications would be submitted at a later date for the low rise apartment block, at which time the specific details of the development such as detailed layout and landscaping would be determined.

The concept plan submitted proposes 34 semi-detached bungalow units with attached garages along the perimeter of the site, backing onto the golfcourse. Four low rise condominium apartment buildings containing 14 units each would be located in the central portion of the property. Underground parking for 56 vehicles (one space per unit) is proposed, with additional surface parking provided.

A 0.11-hectare park is proposed in the central portion of the site, adjacent to the apartment buildings. The remainder of the required parkland contribution would be provided through cash-in-lieu of parkland.

## **Requested Zoning By-law Amendment Proposal Details**

The subject property is currently zoned Development Reserve Zone (DR). The purpose of this zone is to recognize lands intended for future urban development in areas designated General Urban Area in the Official Plan, and the range of permitted uses is limited to those that will not preclude future development. A narrow strip of land along the southerly boundary of the site is zoned Parks and Open Space (O1A), the zone applicable to the abutting golfcourse lands.

The portion of the site being developed with semi-detached units would be rezoned to Residential Third Density, Subzone Z (R3Z), which permits detached, semi-detached and townhouse dwellings. The central portion of the site would be rezoned to Residential Fourth Density, Subzone Z (R4Z), permitting a range of residential uses including low rise apartment buildings. The park block would be zoned Parks and Open Space Zone (O1A).

## **Roadway Modifications**

Roadway Modifications may be required.

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date” for the Plan of Subdivision, i.e. the target date upon which a decision on the application will be rendered by the General Manager or a Manager within the Planning and Growth Management Department, via delegated authority, is July 21, 2016.

The “On Time Decision Date” for the Zoning By-law Amendment, i.e. the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 23, 2016, although the Zoning By-law Amendment may not be considered until the plan of subdivision has been draft approved.

## Submission Requirements

### *Plan of Subdivision*

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, (meeting date to be determined), or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the City of Ottawa gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, (meeting date to be determined), or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the City of Ottawa gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

### *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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

## 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. D07-16-16-0005 and D02-02-16-0028 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
3. Should you have questions, please contact me. My contact information is below.

**Kathy Rygus**, Development Review Planner  
Planning and Growth Management  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 28318  
Fax: 613-580-2576  
[Kathy.Rygus@ottawa.ca](mailto:Kathy.Rygus@ottawa.ca)

## Sommaire de la proposition – Plan de lotissement et Modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Uniform Urban Developments Ltd.

Requérant : Novatech Engineering Consultants Ltd.

Adresse du requérant : 200-240, promenade  
Michael-Cowpland, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Courriel du requérant : a.froehlich@novatech-  
eng.com

N° de tél. du requérant : 613-254-9643

N°s de dossier : D07-16-16-0005 et D02-02-16-  
0028

Date de soumission : 2016-04-25

Urbaniste responsable des demandes  
d'aménagement : Kathy Rygus

Quartier : 3 - Barrhaven

Conseillère du quartier : Jan Harder

### Emplacement

Le 3740, chemin Jockvale est situé du côté ouest du chemin Jockvale entre les promenades Blackleaf et Prince of Wales.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de plan de lotissement et de modification au Règlement de zonage visant un lotissement résidentiel comprenant une nouvelle rue publique, des îlots d'habitations jumelées et d'immeubles résidentiels bas ainsi qu'un parc. La modification au règlement proposée vise à changer les Zones DR et O1A en Zones R3Z et R4Z.

### Description de l'emplacement et des alentours

L'emplacement visé couvre environ trois hectares. Une maison isolée se trouve dans l'angle sud-est de la propriété; elle sera démolie. Sinon l'emplacement est vacant et boisé par endroits.

Les terrains immédiatement au nord, à l'ouest et au sud font partie du terrain de golf de Stonebridge, au-delà duquel sont situées des habitations isolées au nord et à l'ouest. Les plus rapprochées se trouvent environ à 100 mètres des limites de l'emplacement visé. Du côté est du chemin Jockvale l'on note un mélange d'habitations isolées et en rangée.

### Détails de la proposition de plan de lotissement

Il est proposé d'aménager des îlots d'habitations jumelées des côtés sud et ouest de la propriété donnant sur le terrain de golf, un îlot pour quatre immeubles d'appartements de faible hauteur et un îlot de parc situé au centre de l'emplacement.

Sur le plan de lotissement préliminaire ci-joint, les îlots 1, 2 et 4 sont destinés à des habitations jumelées, l'îlot 3 au drainage des eaux pluviales, l'îlot 5 à un parc, l'îlot 6 à des immeubles résidentiels de faible hauteur et l'îlot 7 à l'élargissement d'une emprise routière.

Selon le plan de lotissement il est prévu aménager une nouvelle rue publique qui rejoindra le chemin Jockvale à deux endroits. L'accès au nord de l'autre côté de la promenade Golflinks permettra des virages dans toutes les directions tandis que celui proposé au sud sera restreint à des virages à droite autant à l'entrée qu'à la sortie de l'emplacement. Un îlot d'élargissement de l'emprise du chemin Jockvale est proposé afin que la route puisse passer de deux voies à quatre voies à l'avenir.

Ultérieurement il sera nécessaire de présenter des demandes de copropriété et de réglementation du plan d'implantation pour l'îlot d'immeubles d'appartements bas; ce sera alors le moment de présenter plus de détails concernant l'aménagement tels que sa configuration et son plan paysager.

Le plan conceptuel présenté propose 34 habitations jumelées de plain-pied avec des garages attenants sur le périmètre de l'emplacement, donnant à l'arrière sur le terrain de golf. Quatre bâtiments résidentiels de faible hauteur en copropriété comptant 14 unités chacun seront situés au centre de l'emplacement. Un garage souterrain fournira 56 places de stationnement (une place par unité d'habitation); des places de stationnement en surface seront également fournies.

Un parc de 0,11 hectare est prévu dans la partie centrale de l'emplacement, près des immeubles d'appartements. Le reste de la contribution aux fins de parcs qui est requise fera l'objet d'un règlement financier.

## Détails de la proposition de modification au Règlement de zonage

L'emplacement est présentement désigné Zone d'aménagement futur (DR). Une telle zone a pour but de désigner des terrains destinés à un aménagement urbain dans un secteur identifié comme étant un « Secteur urbain général » dans le Plan officiel et les utilisations permises sont de type à ne pas empêcher l'aménagement futur. Une étroite bande de terrain le long de la limite sud de l'emplacement est désignée Zone de parc et d'espace vert (O1A), soit la désignation qui s'applique au terrain de golf contigu.

Le zonage de la partie de l'emplacement où se trouveront les habitations jumelées passera à une Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z), zone dans laquelle sont permises les habitations isolées, jumelées et en rangée. Le zonage de la partie centrale de l'emplacement passera à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z (R4Z), zone dans laquelle sont permises diverses utilisations résidentielles dont les immeubles d'appartements de faible hauteur. L'îlot de parc sera désigné Zone de parc et d'espace vert (O1A).

## Modifications à la chaussée

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de plan de lotissement sera approuvée par le directeur ou un gestionnaire du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance, en vertu d'une délégation d'autorité, est fixée au 21 juillet 2016.

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification au Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 23 août 2016, quoique cet examen puisse être reporté jusqu'à ce que le plan de lotissement préliminaire soit approuvé.

## Exigences de soumission

### *Plan de lotissement*

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique (date à déterminer) ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que le plan de lotissement soit approuvé ou refusé, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique (date à déterminer) ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que le plan de lotissement proposé ne soit adopté ou refusé, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

### *Modification au 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 le règlement proposé 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 la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

## Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et fournir vos commentaires, soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le numéro de dossier D07-16-16-0005 ou D02-02-16-0028 dans la ligne objet.
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 avez des questions, veuillez communiquer avec moi. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

**Kathy Rygus**, urbaniste responsable des demandes d'aménagement

Urbanisme et Gestion de la croissance

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-580-2576

[kathy.rygus@ottawa.ca](mailto:kathy.rygus@ottawa.ca)



## Location Map/ Carte de l'emplacement

