

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Homestead Land Holdings Limited

File N°: D02-02-21-0121

Applicant: Ghada Zaki, Planner

Comments due date: November 26, 2021

Applicant Address: Fotenn Planning Consultants
300-396 Cooper Street Ottawa, ON

Development Review Planner: Lisa Stern

Ward: 4- Kanata North

Applicant E-mail: zaki@fotenn.com

Ward Councillor: Councillor Kavanugh/Councillor
Hubley

Applicant Phone Number: 613.730.5709

Site Location

100 Weeping Willow Lane also known as 100 Varley Lane.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to facilitate the development of a 10-storey residential building fronting Varley Drive.

Proposal Details

The site is located on the south side of Weeping Willow Lane, between Varley Drive and Teron Road. The site has a land area of approximately 3.2 hectares and is currently developed with an eight-storey rental apartment building containing 85 units to remain. On the southern part of the site is a creek that forms part of the Kizell Drain and a heavily wooded area.

The proposed development would consist of a 10-storey residential-use building facing Varley Drive containing 142 residential units. The 10th storey would solely consist of indoor and outdoor amenity space and mechanical services. A total of 199 vehicle parking spaces are provided via a combination of surface and underground parking, accessed from Weeping Willow Lane via a drive aisle shared with the existing residential building.

To facilitate the development the applicant has proposed amend the Residential Fifth Density, Subzone A Urban Exception 1533 (R5A[1533]) on the site. This zone permits heights up to 20 metres and 30 metres, and allows for a retirement home and a maximum residential unit count of 85. The applicant is requesting site specific amendments to permit:

- 142 additional residential units,
- Heights up to 32m.

Related Planning Applications

Rezoning application D02-21-14-0082 to permit the development of a five storey retirement home on the site was approved by City Council in September 2014.

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 Committee, is January 21, 2022

Submission Requirements

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. D02-02-21-0121 in the subject line.
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.

Lisa Stern, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 21108
Lisa.Stern@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Homestead Land Holdings Limited

N° de dossier : D02-02-21-0121

Requérant : Ghada Zaki, urbaniste

Date limite des commentaires : 26 novembre 2021

Adresse du requérant : Fotenn Planning Consultants, 300-396, rue Cooper, Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Lisa Stern

Courriel du requérant : zaki@fotenn.com

Quartier : 4- Kanata Nord

N° de tél. du requérant : 613.730.5709

Conseillers du quartier : conseillère Kavanagh et conseiller Hubley

Emplacement du site

100, ruelle Weeping Willow, également connu comme le 100, ruelle Varley.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de dix étages donnant sur la promenade Varley.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté sud de la ruelle Weeping Willow, entre la promenade Varley et le chemin Teron. Couvrant une superficie d'environ 3,2 hectares, il est actuellement occupé par un immeuble résidentiel locatif de huit étages abritant 85 logements, qui seraient conservés. Dans la partie sud de l'emplacement, on retrouve un ruisseau faisant partie du drain Kizell et un boisé dense.

L'aménagement proposé consisterait à construire un immeuble résidentiel de dix étages donnant sur la promenade Varley et abritant 142 logements. Le 10^e étage ne serait occupé que par une aire d'agrément intérieure et extérieure, et des locaux de services mécaniques. Au total, 199 places de stationnement pour véhicules seront aménagées en surface et dans une aire souterraine, accessible par la ruelle Weeping Willow grâce à une allée partagée avec l'immeuble résidentiel existant.

Pour permettre cet aménagement, le requérant a proposé une modification de la Zone résidentielle de densité 5, sous-zone A, exception urbaine 1533 (R5A[1533]) de cet emplacement. Cette désignation autorise des hauteurs atteignant 20 mètres et 30 mètres, et permet la présence d'une maison de retraite et d'un nombre maximal de 85 logements. Le requérant demande des modifications propres à l'emplacement qui permettraient ce qui suit :

- 142 logements supplémentaires,
- une hauteur atteignant 32 m.

Demandes d'aménagement connexes

Une demande de modification de zonage (D02-21-14-0082) visant à permettre l'aménagement d'une maison de retraite de cinq étages sur l'emplacement a été approuvée par le Conseil municipal en septembre 2014.

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'urbanisme de la Ville, est fixée au 21 janvier 2022

Exigences de soumission

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

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 D02-02-21-0121 dans la ligne objet.
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.

Kathy Rygus, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique
Ville d'Ottawa

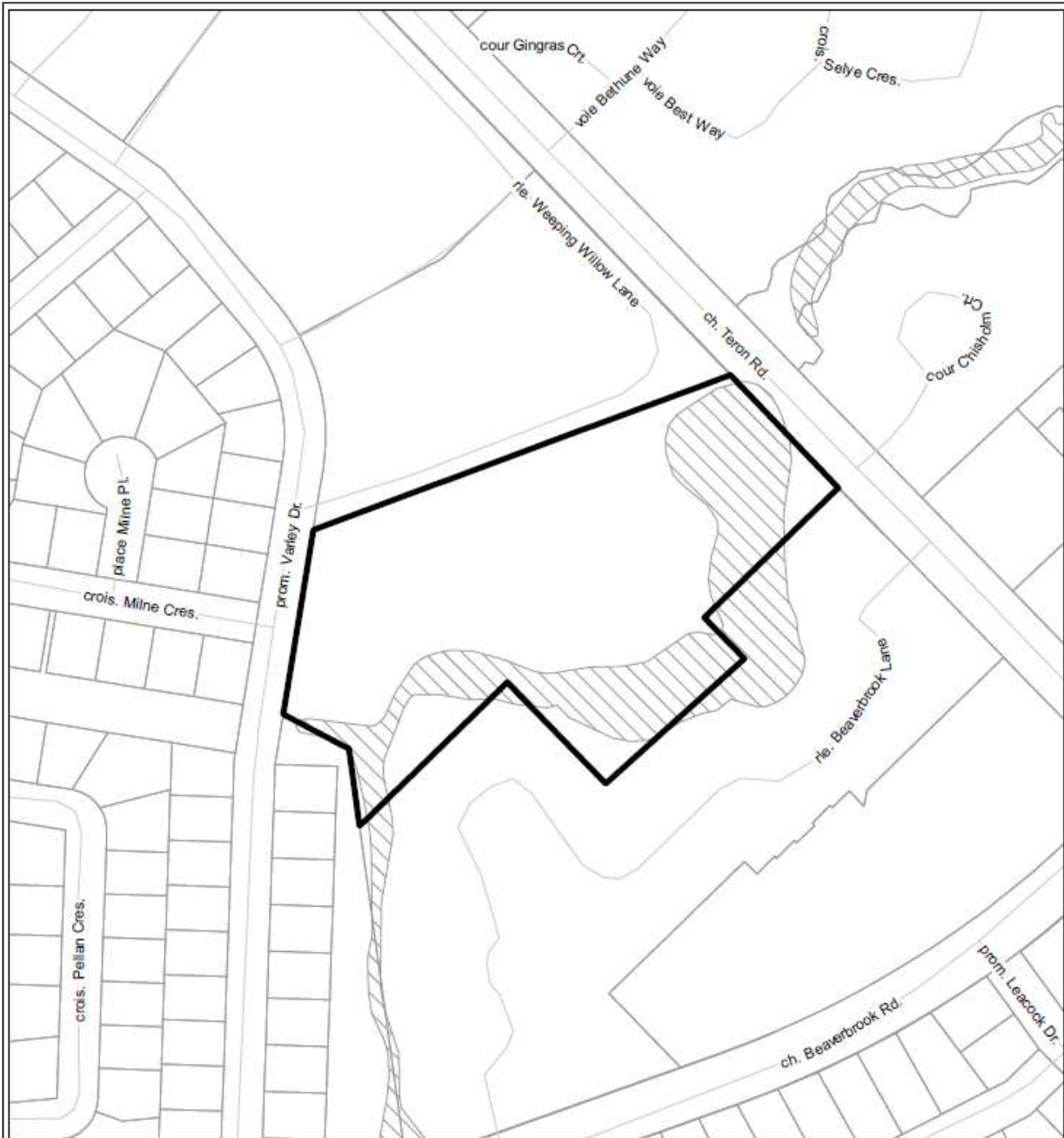
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Kathy.Rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-21-0121	21-1361-X		
I:\COI\2021\Zoning\Varley_100		100 ruelle Varley Lane (100 ruelle Weeping Willow Lane)	
<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'ASPIRÉAGE.</small>		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
REVISION / RÉVISION - 2021 / 10 / 20			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

