

Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment

Proposal Summary

Owner: Theberge Developments Land Holding Limited	File N°: D07-16-18-0008 & D02-02-18-0040
Applicant: Jonah Bonn – Holzman Consultants Inc.	Date Submitted: April 20, 2018
Applicant Address: 1076 Castle Hill Crescent	Comments due date: June 1, 2018
Applicant E-mail: j.bonn@holzmanconsultants.com	Development Review Planner: Laurel McCreight
Applicant Phone Number: 613-761-2088	Ward: 4 – Kanata North
	Ward Councillor: Marianne Wilkinson

Site Location

1158 Old Second Line Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment to permit the development of 49 two-storey townhouse dwellings on private streets.

Proposal Details

The subject lands are located on the east side of Old Second Line Road between Klondike Road to the south and Old Carp Road to the north. Approximately 12,296.3 square metres in area with 95 metres of frontage on Old Second Line Road, the subject lands are largely vegetated with an existing detached dwelling located within a cleared area on the southern part of the site.

Surrounding land uses include the South March Highlands natural area to the west and low-rise residential, comprised of detached dwellings, to the north, south, and east. A hydro corridor, which contains a recreational trail, abuts the east side of the subject with the existing residential development being located further east of the corridor.

Zoning

The subject lands are currently zoned Development Reserve, Schedule 183 (DR S183). The DR zone is applicable to lands intended for future urban development in areas designated as General Urban Area in the Official Plan and Schedule 183 relates to municipal servicing. Only uses which do not preclude future development are permitted within the DR zone. The applicant is proposing to rezone the lands to Residential Third Density Subzone Z (R3Z) with a site-specific exception to permit the proposed townhouse development.

The exception to the R3 zone is proposed to deal with the By-law provisions related to frontage on a public street and associated lot lines, as the proposed is to include private streets, as well as corner side yard setbacks for three internal blocks which have a proposed setback of 2.15 metres whereas the R3Z zone requires 3 metres.

Plan of Subdivision

Theberge Homes proposes to divide the subject lands into ten residential blocks for the development of 49 two-storey townhouse dwellings on private streets. Each block is to contain four to six townhouse units. A block of four townhouse dwellings have been sited along and designed with the primary entrances facing Old Second Line Road with parking provided off the private street to the rear. The remaining units and blocks are oriented to the private streets with the primary entrances for the two end units located within the southwest and northwest blocks being additionally oriented to Old Second Line Road.

Two points of access are proposed from Old Second Line Road with an internal seven metre wide private street network. Each proposed townhouse dwelling has an associated attached garage and private driveway for an additional parking space with two visitor parking spaces proposed to be located within the northeast part of the site. A portion of the existing recreational pathway within the hydro corridor, which is located on the subject site, is proposed to be relocated outside of the development lands. One internal sidewalk is proposed in order to connect Old Second Line with the pathway.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date” for the Plan of Subdivision application, the target date upon which a decision on the application will be rendered by the General Manager, will be July 16, 2018.

The “On Time Decision Date” for the Zoning By-Law Amendment application, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is to be determined. The zoning bylaw amendment is typically not considered by Planning Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

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 Local Planning Appeal Tribunal.

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 Local Planning Appeal Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

Zoning 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 Local Planning Appeal 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 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 Local Planning Appeal 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 zoning by-law amendment, 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 these applications 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. D07-16-18-0008 & D02-02-18-0040 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 of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Laurel McCreight, 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. 16587
Fax: 613-580-2576
Laurel.McCreight@ottawa.ca

Sommaire des propositions de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : Theberge Developments Land Holding Limited

N^{os} de dossier : D07-16-18-0008 et D02-02-18-0040

Requérant : Jonah Bonn – Holzman Consultants Inc.

Date de soumission : le 20 avril 2018

Adresse du requérant : 1076, croissant Castle Hill

Date limite des commentaires : 1 juin 2018

Courriel du requérant :
j.bonn@holzmanconsultants.com

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Kathy Rygus

N^o de tél. du requérant : 613-761-2088

Quartier : 4 – Kanata Nord

Conseillère du quartier : Marianne Wilkinson

Emplacement

1158, chemin Old Second Line

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de plan de lotissement et de modification de zonage visant à permettre l'aménagement de 49 maisons en rangée de deux étages sur des rues privées.

Détails de la proposition

Les terrains en question sont situés du côté est du chemin Old Second Line entre le chemin Klondike au sud et le chemin Old Carp au nord. Ils occupent environ 12 296,3 mètres carrés et ont une façade de 95 mètres sur le chemin Old Second Line. Les terrains en question sont végétalisés en grande partie, à l'exception d'une maison isolée située dans une clairière dans la partie sud de l'emplacement.

Les environs comprennent le milieu naturel des hautes terres de South March à l'ouest et des aménagements résidentiels, composés de maisons isolées, au nord, au sud et à l'est. Un couloir de transport d'électricité sur lequel passe un sentier récréatif jouxte le côté est de l'emplacement et un aménagement résidentiel existant s'étend plus à l'est du couloir.

Zonage

Le zonage actuel des terrains en question est (DR S183), Zone d'aménagement futur, Annexe 183. La Zone DR s'applique aux terrains destinés à un futur aménagement urbain dans les secteurs désignés Secteur urbain général dans le Plan officiel et l'Annexe 183 se rapporte aux services municipaux. Seules les utilisations qui n'excluent pas un futur aménagement sont permises dans la Zone DR. Le requérant propose de modifier le zonage des terrains à une Zone résidentielle de densité 3, Sous-zone Z (R3Z), assortie d'une exception propre à l'emplacement en vue de permettre l'aménagement des maisons en rangée projetées. L'exception à la Zone

R3 est proposée pour traiter des dispositions réglementaires relatives à la façade sur une rue publique et aux lignes de lot connexes étant donné que le projet consiste à inclure des rues privées ainsi qu'au retrait des cours latérales d'angle pour trois îlots internes dont le retrait proposé est de 2,15 mètres, alors que la Zone R3Z exige 3 mètres.

Plan de lotissement

Theberge Homes propose de diviser les terrains en question en dix îlots résidentiels comptant 49 maisons en rangée sur des rues privées. Chaque îlot comprendra quatre à six maisons en rangée. Un îlot de quatre maisons en rangée a été conçu de manière à ce que les entrées principales des quatre habitations donnent sur le chemin Old Second Line et que les places de stationnement connexes soient fournies à l'arrière et accessibles depuis une rue privée. Les autres îlots et unités d'habitation seront orientés vers les rues privées et les entrées principales des deux unités de bout situées dans les îlots sud-ouest et nord-ouest seront également orientées vers le chemin Old Second Line.

Deux points d'accès sont prévus depuis le chemin Old Second Line ainsi qu'un réseau interne de rues privées de sept mètres de largeur. Chaque maison en rangée proposée aura un garage attenant connexe et une entrée de cour privée pour une place de stationnement additionnelle. Il est proposé de fournir deux places de stationnement pour visiteurs dans la partie nord-est de l'emplacement. Une partie du sentier récréatif qui passe dans le couloir de transport d'électricité, lequel est situé sur l'emplacement en question, sera vraisemblablement déplacée à l'extérieur des terrains à aménager. Un trottoir interne est envisagé en vue de relier le chemin Old Second Line au sentier.

Demandes d'aménagement connexes

s.o.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le directeur général rendra une décision concernant la demande de plan de lotissement est fixée au 16 juillet 2018.

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, reste à déterminer.

Généralement, la modification au Règlement de zonage n'est pas prise en considération par le Comité de l'urbanisme avant que le plan de lotissement n'ait été approuvé de façon préliminaire.

Plan de lotissement

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 au sujet du plan de lotissement proposé avant que la Ville n'ait adopté ou refusé d'adopter le plan de lotissement préliminaire, 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 au sujet du plan de lotissement proposé avant que la Ville n'ait adopté ou refusé d'adopter le plan de lotissement préliminaire, 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 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 ne 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.

Demande d'affichage du présent résumé

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D07-16-18-0008 et D02-02-18-0040 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 du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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

Télécopieur : 613-580-2576

Kathy.Rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-18-0040		18-0535-D	
D07-16-18-0008			
I:\CO\2018\Zoning\OldSecondLine_1158			
<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 appartient 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 - 2018 / 04 / 30			
			1158 ch. Old Second Line Road