

# Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision

## Proposal Summary

Owner: Mattamy (Half Moon Bay 3) Ltd.

File N°: D07-16-21-0024; D02-02-21-0077

Applicant: Tim Chadder, MCIP, RPP,  
J.L. Richards & Associates Limited

Comments due date: November 18, 2021

Applicant Address: 700 - 1565 Carling Avenue,  
Ottawa

Development Review Planner: Katie Morphet,  
MCIP, RPP

Applicant E-mail: tchadder@jlrichards.ca

Ward: Ward 21 – Rideau-Goulbourn

Applicant Phone Number: 343-804-5351

Ward Councillor: Scott Moffatt

---

### Site Location

3718 Greenbank Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application to subdivide the lot into two separate blocks and rezoned to permit mid-rise residential development and mixed-use development

This application amends the Zoning By-law.

### Proposal Details

The subject site is located within the Half Moon Bay neighbourhood on the west side of future Greenbank Road realignment.

The site is vacant. The general area is developed or is currently being developed with a mix of low-medium residential uses, such as single detached dwellings, semi-detached dwelling, townhouses and back-to-back townhouses.

The proposal is to subdivide the lot which is a remnant parcel from the approval of Half Moon Bay Phase 5 into two blocks. The intent is to rezone Block 1 to R4Z to permit the development of 228 stacked townhomes, and Block 2 to GM[2546] H(14.5) to permit a mixed-use/commercial development. Within Block 2, the proposed structures will consist of commercial space at grade with office space on the second storey and residential uses on the third and fourth. Urban exception 2546 being sought would permit the additional use of a car wash and a gar bar and sets a minimum setback for all yards abutting residential to 7.5m.

The property is located within the Barrhaven South Community Design Plan boundary. The CDP land use plan identifies the future residential block as a low-medium residential area. Stacked townhome units are not included within this area. Section 7.1.1 of the CDP states that minor changes to the Land Use Plan such as adjustments to the location of low and medium density residential may be made at the discretion of the Director of Planning and Infrastructure Approvals. Subdivision and/or site plan approval by the City reflecting these changes constitute approval of the changes to the CDP. As the proposal is a minor change to the land use plan of the CDP an Official Plan Amendment is not required.

Both the development of Block 1 and Block 2 will be subject to future Site Plan Control Applications.

## Related Planning Applications

D02-02-21-0077 (Zoning By-law Amendment)

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is January 2, 2022.

The date the associated Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is to be determined. A Zoning By-law Amendment is typically not considered by the Planning Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

## 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. **D07-16-21-0024** and **D02-02-21-0077** in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
4. 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.

5. Should you have any questions, please contact me.

**Katie Morphet, MCIP, RPP**, Development Review Planner II  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 25914  
[Katie.Morphet@ottawa.ca](mailto:Katie.Morphet@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : Mattamy (Half Moon Bay 3) Ltd.

N° de dossier : D07-16-21-0024; D02-02-21-0077

Requérant : Tim Chadder, MCIP, RPP,  
J.L. Richards & Associates Limited

Date limite des commentaires : 18 novembre 2021

Adresse du requérant : 700 – 1565, avenue  
Carling, Ottawa

Urbaniste : Katie Morphet, MICU, RPP

Courriel du requérant : tchadder@jlrichards.ca

Quartier : 21 – Rideau-Goulbourn

N° de tél. du requérant : 343-804-5351

Conseiller du quartier : Scott Moffatt

---

### Emplacement du site

3718, chemin Greenbank

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement en vue de lotir le bien-fonds en deux îlots distincts et de modifier son zonage afin de permettre la création d'un aménagement résidentiel et un aménagement polyvalent de hauteur moyenne.

Cette demande modifie le Règlement de zonage.

### Détails de la proposition

L'emplacement en question se trouve dans le secteur Half Moon Bay, du côté ouest du futur tracé du chemin Greenbank.

L'emplacement est inoccupé. Le secteur est globalement aménagé ou en cours d'aménagement avec des utilisations résidentielles de faible ou moyenne hauteur, comme des habitations isolées, des habitations jumelées, des habitations en rangée et des habitations en rangée dos à dos.

La proposition a pour objet de lotir le bien-fonds, une parcelle restante de la phase 5 du projet approuvé Half Moon Bay, en deux îlots distincts. La demande vise à attribuer à l'îlot 1 une désignation R4Z, afin de permettre la construction de 228 habitations en rangée superposées, et à l'îlot 2 une désignation GM[2546] H(14.5), afin de permettre un aménagement commercial et polyvalent. Dans l'îlot 2, les structures proposées abriteront des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, des bureaux au deuxième étage et des logements aux troisième et quatrième étages. L'exception urbaine 2546 sollicitée permettrait les utilisations supplémentaires de lave-auto et de

poste d'essence, et établirait un retrait minimal de 7,5 m pour toutes les cours donnant sur une utilisation résidentielle.

La propriété se trouve dans les limites du Plan de conception communautaire de Barrhaven-Sud. Le plan d'utilisation du sol du PCC désigne le futur îlot résidentiel comme étant un secteur résidentiel de densité faible et moyenne. Les habitations en rangée superposées ne sont pas prévues dans ce secteur. La section 7.1.1 du PCC stipule que des modifications mineures au plan d'utilisation du sol, comme des ajustements à l'emplacement des habitations de densité faible et moyenne, peuvent être effectuées à la discrétion du directeur d'Approbation des demandes d'aménagement et d'infrastructure. L'approbation par la Ville d'un plan de lotissement et/ou d'emplacement qui tiendrait compte de ces changements constitue une approbation des modifications apportées au PCC. Puisque la proposition correspond à une modification mineure au plan d'utilisation du sol du PCC, aucune modification du Plan officiel n'est requise.

L'aménagement des îlots 1 et 2 devra faire l'objet de demandes de réglementation du plan d'implantation.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D02-02-21-0077 (Règlement de zonage)

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 2 janvier 2022.

La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification du Règlement de zonage n'est généralement examinée par le Comité de l'urbanisme que lorsque le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire.

## **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.

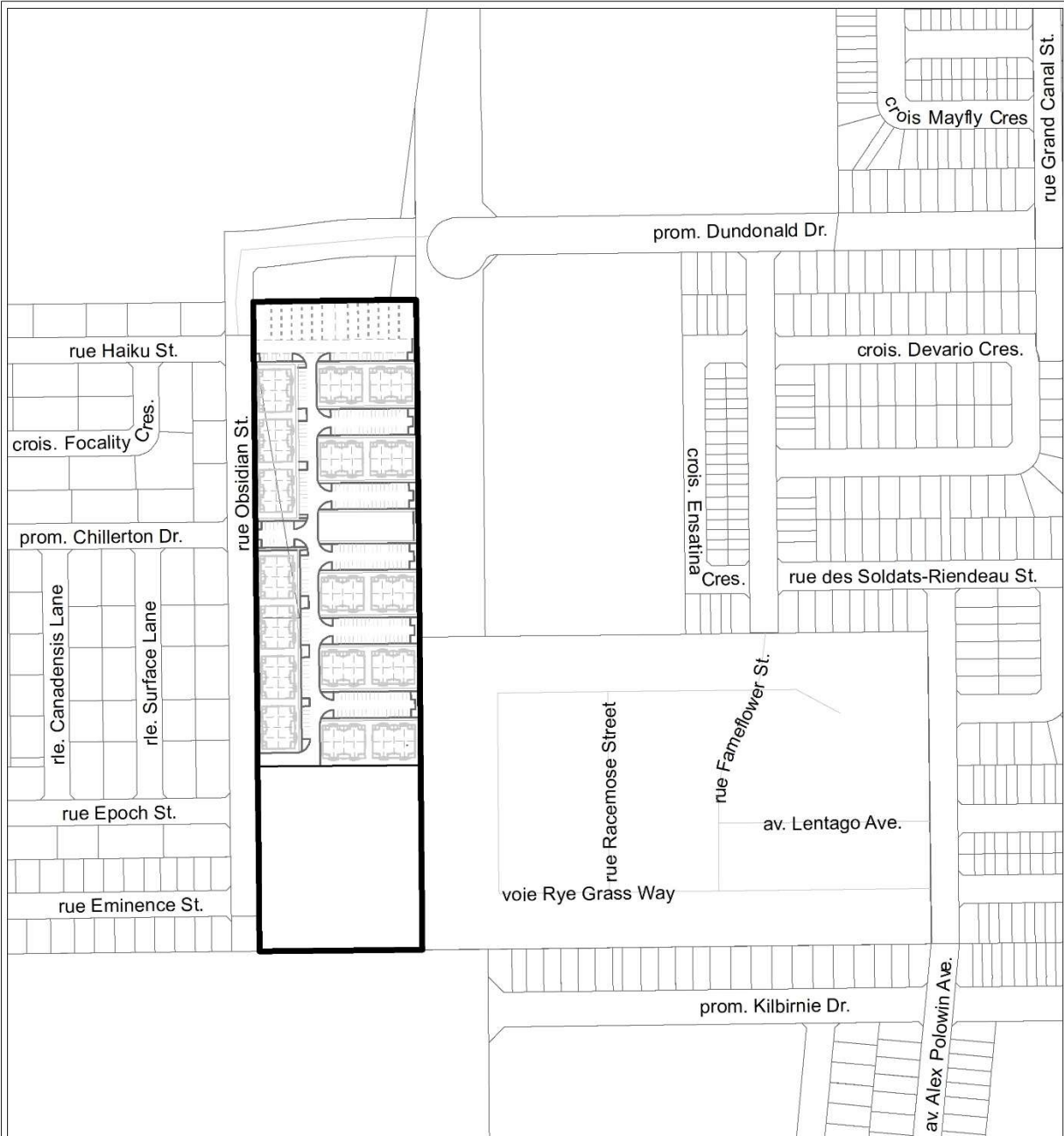
## Restez informé et participez

### 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 les n<sup>os</sup> de dossier D07-16-21-0024 et D02-02-21-0077 dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Mélanie Gervais, MICU, RPP**, urbaniste responsable des projets d'aménagement III  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 24025  
[Melanie.Gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.Gervais@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



D07-16-21-0024 D02-02-21-0077	21-1286-Y
I:\CO\2021\ZS\Greenbank3781	
<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. CEI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>	
REVISION / RÉVISION - 2021 / 10 / 19	

**LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION**  
**PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT**  
**ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE**

**Part of / partie de 3718 chemin Greenbank Road**

NOT TO SCALE