

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

Owner: Uniform Urban Developments Ltd.

File N°: D02-02-22-0118 & D07-16-22-0026

Applicant: Novatech

Comments due date: March 21, 2023

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

Development Review Planner: Erica Ogden-Fedak

Applicant E-mail: e.potts@novatech-eng.com

Ward: Ward 21 - Rideau-Jock

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: David Brown

---

## Site Location

4386 Rideau Valley Drive

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application to accommodate the development of a 147-unit (approximate) residential subdivision, in a mix of detached, semi-detached and townhouses, on municipal services.

## Proposal Details

The subject site is located at the northwest corner of Bankfield Road and Rideau Valley Drive, with a portion of the proposed development area located on the east side of Rideau Valley Drive, along the west branch of the Rideau River.

The development area on the west side of Rideau Valley Drive, has an area of 9.33 hectares with frontages of approximately 360 metres on Bankfield Road and 190 metres on Rideau Valley Drive. The northern limit of the subject site is defined by setbacks from Mud Creek, and the western limit is defined by the Wilson Cowan Drain. The subject site is adjacent to a City-owned property containing the Manotick Sanitary Pumping Station. The site is predominately agricultural fields, with an existing single-detached dwelling and farm buildings in the southeast corner, proposed to be demolished.

The development area on the east side of Rideau Valley Drive has an area of 0.95 hectares with a frontage of approximately 230 metres along Rideau Valley Drive and 350 metres of shoreline. This area is proposed to be Park and Open Space.

A Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application have been submitted to permit the development of a 147 unit subdivision with 62 single detached dwelling, 16 semi-detached dwellings and 69 townhouse units, along three proposed public streets, including two park blocks and several open space blocks. The subject site is currently zoned Development Reserve, Subzone 1 (DR1) and

Rural Countryside (RU) and is proposed to be rezoned to Village Residential, Third Density, subzone B (V3B) with site specific exceptions for reduced lot area, front yard setback, side yard setback, rear yard setback and an increased maximum lot coverage, as well as Parks and Open Space (O1).

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Roadway Modifications**

N/A

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Real Estate and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is Click or tap to enter a date..

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

## **Submission Requirements**

### 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 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. D02-02-22-0118 & D07-16-22-0026 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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](http://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.

**Erica Ogden-Fedak**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate 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. 26510  
[erica.ogden-fedak@ottawa.ca](mailto:erica.ogden-fedak@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Uniform Urban Developments Ltd.      N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-22-0118 et d07-16-22-0026

Requérant : Novatech      Date limite des commentaires : 21 mars 2023

Adresse du requérant : 240, promenade Michael Cowpland, bureau 200, Ottawa (Ontario) K2M 1P6      Urbaniste : Sarah McCormick

Courriel du requérant : e.potts@novatech-eng.com      Quartier : 21 – Rideau-Jock

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-254-9643      Conseiller du quartier : David Brown

### Emplacement

4386, promenade Rideau Valley

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement ayant pour objet de permettre la réalisation d'un lotissement résidentiel comptant 147 logements (environ), sous la forme d'habitations isolées, jumelées et en rangée viabilisées par des services municipaux.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-ouest du chemin Bankfield et de la promenade Rideau Valley. Une partie du terrain à aménager se trouve du côté est de la promenade Rideau Valley, le long de l'embranchement ouest de la rivière Rideau.

La zone à aménager du côté ouest de la promenade Rideau Valley, d'une superficie de 9,33 hectares, présente des façades d'environ 360 mètres sur le chemin Bankfield et d'environ 190 mètres sur la promenade Rideau Valley. La limite nord de l'emplacement est définie par les retraits à partir du ruisseau Mud, et la limite ouest est définie par le drain Wilson-Cowan. L'emplacement est adjacent à un terrain municipal occupé par la station de pompage des eaux usées de Manotick. Essentiellement constitué de terres agricoles, on retrouve à l'angle sud-est une habitation isolée et des bâtiments agricoles, qui seraient démolis.

La zone à aménager du côté est de la promenade Rideau Valley, d'une superficie de 0,95 hectare, présente des façades d'environ 230 mètres sur la promenade Rideau Valley et d'environ 350 mètres face à un cours d'eau. Cette partie de l'emplacement serait désignée Zone de parc et d'espace vert.

Des demandes de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement ont été présentées en vue de permettre la réalisation d'un lotissement résidentiel de 147 logements, sous la forme de 62 habitations isolées, 16 habitations jumelées et 69 habitations en rangée, qui donneraient sur trois rues publiques proposées. On retrouverait également deux îlots de parc et plusieurs îlots d'espace vert. L'emplacement est actuellement désigné Zone d'aménagement futur, sous-zone 1 (DR1) et Zone d'espace rural (RU). Ces désignations passeraient à Zone résidentielle de village de densité 3, sous-zone B (V3B), assortie d'exceptions propres à l'emplacement (réduction de la superficie des lots, des retraits de cour avant, de retrait de cour latérale et de retrait de cour arrière, et augmentation de la surface construite), et à Zone de parc et d'espace vert (O1).

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

S.O.

## **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'immobilier et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au [Click or tap to enter a date.](#)

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

## **Exigences de soumission**

### Modification du 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 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**

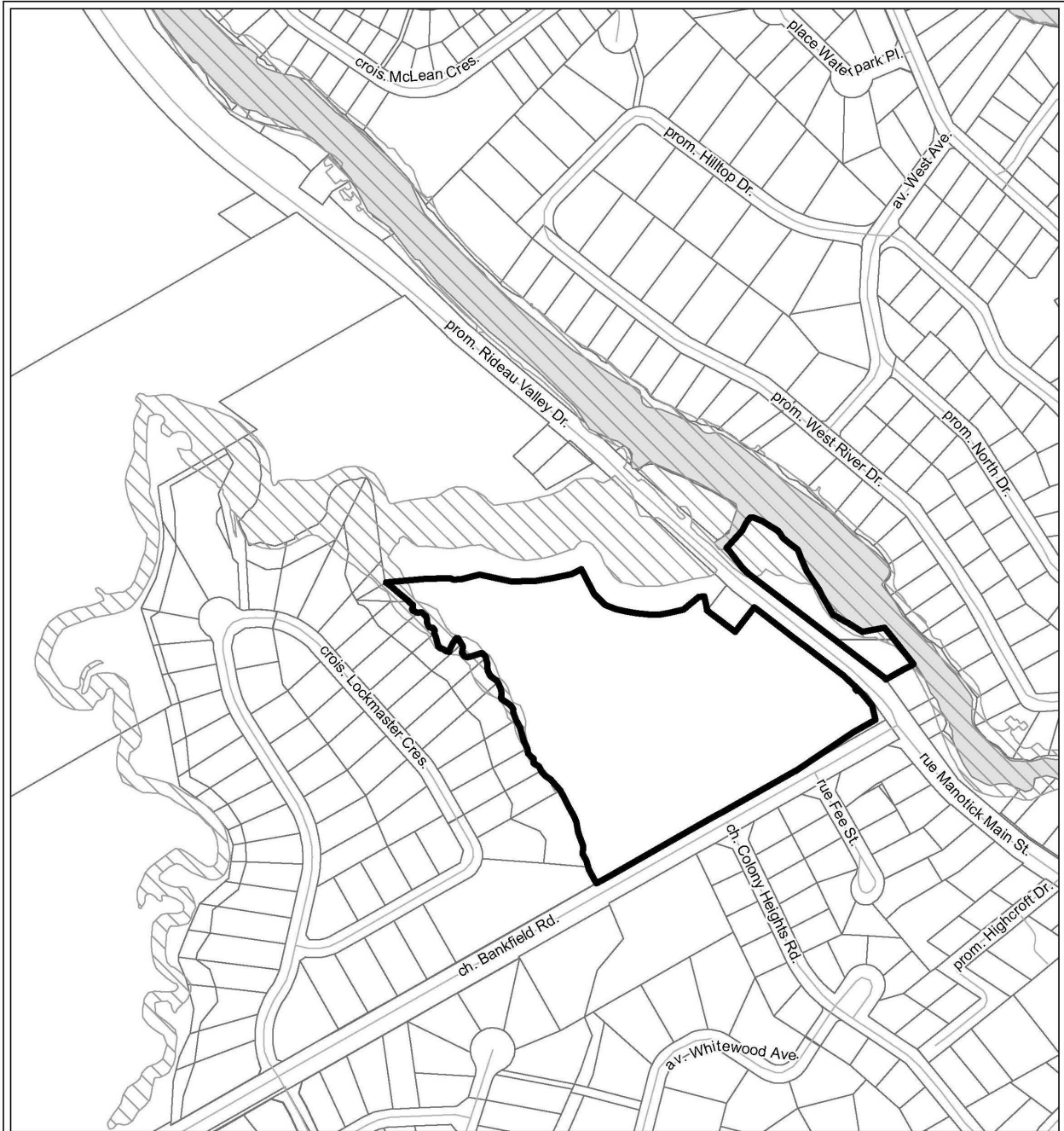
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## Restez informé et participez

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 D02-02-22-0118 et D07-16-22-0026 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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](http://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.

**Sarah McCormick**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier 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 24487  
[sarah.mccormick@ottawa.ca](mailto:sarah.mccormick@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING BY-LAW AMENDMENT / MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-22-0118	22-1224-X		<b>Part of / partie de</b> <b>4386 promenade Rideau Valley Drive</b>
D07-16-22-0026			
I:\CO\2022\Zoning_Sub\Rideau_Valley_4386		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
<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'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2023 / 02 / 08		NOT TO SCALE	