



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

---

File Numbers:

Date: July 18, 2014

Subdivision: D07-16-14-0016

Zoning By-law Amendment: D02-02-14-0093

Applicant: Julie Carrara, FoTenn Consultants Inc., 223 McLeod Street, Ottawa, ON, K2P 0Z8

Owner: Amazon Land Development Corp., 6174 Ravine Way, Ottawa, ON, K2P 0Z8

---

### **Site Location:**

The site is located at 173 Huntmar Drive and is situated approximately 300 metres north of the Huntmar Drive and Maple Grove Road intersection and 400 metres south of the Huntmar Drive and Palladium Drive intersection. The site falls within land covered by the Kanata West Concept Plan.

### **Description of Site and Surroundings:**

The proposed development site is a rectangular shaped parcel approximately 5.9 hectares in size with approximately 148 metres of frontage on Huntmar Drive. The future north-south arterial, when constructed, will run along the southern portion of the site.

The predominant feature of the site is an agricultural field which covers approximately two thirds of property. An existing farmhouse that was constructed in 1887, known as the Boyd House, is located at the western portion of the property. The western portion of the site also contains numerous trees, a meadow and some outbuildings. Existing coniferous and/or deciduous tree hedgerows abut all property lines with the exception of the property line adjacent to Huntmar Drive. Five butternut trees, a species which is designated endangered, have also been identified on and in direct vicinity of the site.

The lands to the north, east and west are currently used for agricultural purposes and to the south is a residential development known as Fairwinds North consisting mainly of multiple attached dwellings (street townhouses and back-to-back townhouses). Further north is the Palladium Auto mall and the Canadian Tire Centre.

The subject site, as well as the surrounding lands, falls within the Kanata West Concept Plan (KWCP) which outlines the strategic direction for the redevelopment of this area. The subject site, as well as the lands to the north and east are designated as 'Intensive Employment', the lands to the south are designated 'Residential' and the lands to the east are designated 'Mixed Use – Community Core Zone' in the KWCP. Where different designations abut one another the plan contemplates a transition of uses between the designations.

The 'Intensive Employment' area is intended to provide a quality environment for high technology, and supporting uses, set in a medium profile (up to 6 storeys) urban environment. This designation permits a variety of uses including employment uses such as high technology offices, research and development centres, laboratories, and training centres, personal and community-serving uses such as banks, community health and social services, convenience stores; day care facilities, personal service businesses as well as retail and specialty commercial. The lands designated 'Residential' are devoted primarily to housing; however they also permit a range of supporting facilities and services. This designation permits a range of housing types, including low-rise apartments (up to 4 storeys) in the area abutting the subject site. The vision for the 'Mixed Use Community Core Zone' is to provide opportunities for a mix of activities – a place where people can live, work and play. This designation permits a wide range of uses

including employment uses, such as centres of higher education, office and re-search facilities; residential uses, such as townhouses, retirement homes, and apartments; as well as personal and community-serving uses such as banks, community health and social services, convenience stores; day care facilities; places of worship, recreational and athletic facilities.

### **Development Proposal:**

The application is proposing a mixed-use subdivision with residential and commercial uses. The residential component is to consist of 13 low rise apartment buildings and 12 street townhouses blocks. The low rise apartment buildings are three storeys in height and are located at the centre of the site. Each building will contain 12 dwelling units, for a total of 156 apartment units. All parking with the exception of the visitor parking is proposed within the buildings. The 12 townhouse blocks consist of a total of 52 units and are located in the western portion of the site. Two four storey commercial buildings are proposed at the eastern portion of the site fronting on Huntmar Drive. The ground floor of each commercial building is to be occupied by retail uses and the remaining floors are to be occupied by office uses. The total gross floor area of these commercial buildings is proposed to be 8175 square metres. The existing farmhouse is to be kept and integrated into the development and it is anticipated that it will be converted to a commercial use.

The application is proposing both public and private roads within the development. A total of three accesses are proposed to the site. Two connections are proposed to the future North-South Arterial Road consisting of one public road and one private road. These roads will also provide future connections to the undeveloped property to the north. A private road is proposed north of the commercial buildings connecting to Huntmar Drive. Vehicle access to the commercial buildings and the majority the residential buildings will be via internal private roads.

Two applications have been made to accommodate the proposed development; Plan of Subdivision, and Zoning By-law Amendment. The proposed Draft Plan of Subdivision contains a total 12 blocks; one commercial block, four residential blocks, four blocks for private roads, two blocks to accommodate required road widenings along Huntmar Drive and the future North-South Arterial Road, and one block for the existing farm house. The subject lands are currently zoned Development Reserve Zone (DR) under Zoning By-law 2008-250. The purpose of the DR is to recognize lands intended for future urban development in areas designated as General Urban Area and Developing Communities in the Official Plan. The purpose of the Zoning By-law Amendment is to rezone the subject lands to accommodate a proposed residential and commercial development.

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

The application is proposing to rezone the lands from Development Reserve Zone (DR) to Mixed-Use Centre zone (MC). The purpose of the MC zone is accommodate a combination of transit-supportive uses such as offices, secondary and post secondary schools, hotels, hospitals, large institutional buildings, community recreation and leisure centres, day care centres, retail uses, entertainment uses, service uses such as restaurants and personal service businesses, and high and medium-density residential uses.

Through the zoning amendment the applicant is also requesting to reduce the required parking space provisions for low-rise apartment buildings from 1.2 spaces per dwelling unit to 1 space per dwelling unit, as well as reduce the required visitor parking from 0.2 to 0.16 spaces per dwelling unit. This modification will reduce the total parking required for the 156 apartment dwellings from 218 to 181 parking spaces, resulting in a total reduction of 37 spaces. The application suggests that the additional vehicle parking can be accommodated through on-street parking on the private streets.

### **Related Planning Applications:**

N/A

### **Roadway Modifications:**

Roadway Modifications may be required.

### **Approval Timelines & Authority:**

The "On Time Decision Date", i.e. the target date upon which a decision on the Plan of Subdivision application will be rendered by the General Manager or a Manager within the Planning and Growth Management Department, via delegated authority, is September 29, 2014.

The “On Time Decision Date”, i.e. the target date the Zoning Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is October 14, 2014.

Please note that these decision dates are based on general timelines allocated to each application individually and since these applications are interrelated the actual dates will be change.

**Further Information:**

To obtain further information relating to this proposal, e.g., plans, studies and assessments, go to [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps), access the City’s Development Application Search Tool, and input the File Number in the “Search” criteria. To view the application, please contact the undersigned planner.

**Notification and Submission Requirements - Plan of Subdivision:**

If you wish to be notified of the decision of the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision, you must make a written request (i.e. return the attached comment sheet) to the City of Ottawa.

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.

**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 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.

**Please provide any comments to the undersigned planner by August 15, 2014.**

**Mike Schmidt**  
**City of Ottawa**  
**Planning and Growth Management Department**  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext.13431  
Facsimile: 613-580-2576  
[mike.schmidt@ottawa.ca](mailto:mike.schmidt@ottawa.ca)

## **Résumé des propositions de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement**

---

N<sup>os</sup> de dossier :

Date : 18 juillet 2014

Plan de lotissement préliminaire : D07-16-14-0016

Modification au Règlement de zonage : D02-02-14-0093

Requérante : Julie Carrara, FoTenn Consultants Inc., 223, rue McLeod, Ottawa (Ontario) K2P 0Z8

Propriétaire : Amazon Land Development Corp., 6174, voie Ravine, Ottawa (Ontario) K2P 0Z8

---

### **Emplacement**

L'emplacement visé est situé au 173, promenade Huntmar à environ 300 mètres au nord de l'intersection de la promenade Huntmar et du chemin Maple Grove et à 400 mètres au sud de l'intersection des promenades Huntmar et Palladium. L'emplacement fait partie des biens-fonds visés par le Plan de conception de Kanata-Ouest.

### **Description de l'emplacement et du secteur avoisinant**

L'emplacement qu'il est proposé d'aménager est une parcelle rectangulaire d'une superficie d'environ 5,9 hectares qui a une façade d'environ 148 mètres sur la promenade Huntmar. La future artère nord-sud, lorsqu'elle sera construite, longera la partie sud de l'emplacement.

La caractéristique principale de l'emplacement est une exploitation agricole qui couvre environ les deux-tiers du bien. Une maison de ferme construite en 1887, appelée la maison Boyd, est située dans la partie ouest du bien-fonds. La partie ouest du bien-fonds comprend également de nombreux arbres, un pré et des dépendances. Des haies de conifères et d'arbres caduques longent toutes les limites de propriété, sauf celle contiguë à la promenade Huntmar. Cinq noyers cendrés - une espèce menacée - ont été recensés sur l'emplacement et dans ses environs immédiats.

Au nord, à l'est et à l'ouest les utilisations du sol sont agricoles. Un lotissement résidentiel s'étend au sud. Appelé Fairwinds North, il comprend principalement des habitations en rangée (sur rue et dos-à-dos). Plus loin au nord sont situés le Palladium Auto Park et un magasin Canadian Tire.

L'emplacement ainsi que les alentours font l'objet du Plan de conception de Kanata-Ouest qui précise l'orientation stratégique du réaménagement de ce secteur. Dans ce plan, l'emplacement en question ainsi que des terrains au nord et à l'est sont désignés « Zone d'emploi intensive », les terrains au sud « Zone résidentielle » et les terrains à l'est « Zone d'utilisations polyvalentes - cœur de la collectivité ». Lorsque les différentes désignations se touchent, le plan prévoit des utilisations de transition entre les désignations.

La Zone d'emploi intensive fournira un milieu de grande qualité pour la haute technologie et les utilisations connexes, le tout regroupé dans un milieu urbain de profil moyen (maximum 6 étages). La désignation permet une diversité d'utilisations dont des utilisations d'emploi telles que des entreprises de haute technologie, des centres de recherche-développement, des laboratoires, des centres de formation, des services personnels et communautaires - banques, centre de services sociaux et de santé communautaire, dépanneurs, garderies, entreprises de services personnels, magasins de détail et commerces spécialisés. Les terrains désignés Résidentiels sont principalement destinés à des aménagements résidentiels quoiqu'on y envisage également des installations et services connexes. La désignation permet un éventail de types d'habitation et notamment des petits immeubles d'appartements (d'au maximum 4 étages) dans le secteur contigu à l'emplacement en question. Le Cœur polyvalent de la collectivité est destiné à favoriser un éventail d'activités et à créer un endroit où les gens peuvent vivre,

travailler et s'amuser. Dans cette désignation figurent des utilisations aussi variées que des utilisations axées sur l'emploi - enseignement supérieur, bureaux et installations de recherche -, des utilisations résidentielles - maisons en rangée, maisons de retraite et appartements - et également des utilisations axées sur les personnes et la collectivité - banques, services sociaux et de santé communautaire, dépanneurs, garderies, lieux de culte, installations récréatives et sportives.

### **Détails de la proposition d'aménagement**

Il est proposé d'aménager un lotissement polyvalent combinant utilisations résidentielles et commerciales. Le volet résidentiel comprendra 13 immeubles d'appartements de faible hauteur et 12 îlots de maisons en rangée sur rue. Les immeubles d'appartements de faible hauteur auront trois étages et seront situés au centre de l'emplacement. Chaque immeuble comprendra 12 unités d'habitation; soit 156 unités d'habitation au total sont prévues. Sauf le stationnement pour visiteurs, toutes les places de stationnement seront à l'intérieur des bâtiments. Les 12 îlots de maisons en rangée compteront 52 unités d'habitation et seront situés dans la partie ouest de l'emplacement. Deux bâtiments commerciaux de quatre étages sont proposés dans la partie est de l'emplacement; ils donneront sur la promenade Huntmar. Les rez-de-chaussée de ces bâtiments seront occupés par des magasins de détail et les autres étages par des bureaux. Les bâtiments commerciaux auront une surface hors œuvre brute totale de 8 175 mètres carrés. La maison de ferme existante sera conservée et intégrée dans l'aménagement; il est prévu la convertir en une utilisation commerciale.

La demande comprend la construction de rues privées et publiques. Trois accès à l'emplacement sont prévus. Il est proposé d'aménager deux voies d'accès à la future artère nord-sud, l'une privé, l'autre publique. À l'avenir, ces rues donneront également accès au bien-fonds non aménagé au nord. Une rue privée est proposée au nord des bâtiments commerciaux établissant un lien avec la promenade Huntmar. L'accès motorisé aux bâtiments commerciaux et à la majorité des bâtiments résidentiels sera fourni par les rues internes privées.

Deux demandes ont été présentées en vue de la réalisation de l'aménagement proposé : une demande de plan de lotissement et une demande de modification au Règlement de zonage. Le plan de lotissement préliminaire proposé prévoit 12 îlots au total: un îlot commercial, quatre îlots résidentiels, quatre îlots de rues privées, deux îlots pour l'élargissement requis de la promenade Huntmar et de la future artère nord-sud, et un îlot pour la maison de ferme existante. L'emplacement est désigné Zone d'aménagement futur (DR) dans le Règlement de zonage 2008-250. La zone DR désigne des terrains destinés à un aménagement urbain à l'avenir dans les secteurs désignés Secteur urbain général et Collectivités en développement dans le Plan officiel. La demande de modification au Règlement de zonage est présentée en vue de changer le zonage de l'emplacement visé afin qu'on puisse y aménager les utilisations commerciales et résidentielles proposées.

### **Détails de la modification au Règlement de zonage proposée**

La demande propose de changer le zonage de Zone d'aménagement futur (DR) à Zone de centre d'utilisations polyvalentes (MC). Une zone MC permet une diversité d'utilisations du sol favorisant l'utilisation du transport collectif dont les bureaux, les écoles secondaires, les établissements postsecondaires, les hôtels, les hôpitaux, les grands bâtiments institutionnels, les centres récréatifs et de loisirs communautaires, les garderies, les magasins de détail, les utilisations de loisirs, les utilisations de services - tels que les restaurants et les entreprises de services personnels - ainsi que les utilisations résidentielles de moyenne et de forte densité.

Dans le cadre de la demande de modification au Règlement de zonage, la requérante propose également de réduire le taux de stationnement requis pour un immeuble d'appartements de faible hauteur de 1,2 place par unité d'habitation à 1 place, ainsi que le taux de stationnement pour visiteurs requis de 0,2 à 0,16 place par unité d'habitation. Par conséquent le nombre total de places de stationnement requis pour les 156 appartements passera de 218 à 181, une réduction de 37 places. Il est précisé que des places de stationnement sur voirie additionnelles seront disponibles dans les rues privées.

### **Demandes connexes**

S.O.

### **Modifications aux chaussées**

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

### **Délais et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le directeur général ou un gestionnaire du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance rendra une décision, par délégation de pouvoir, concernant la demande de plan de lotissement est fixée au 29 septembre 2014.

La « date de décision en temps voulu », c.-à-d. la date limite à laquelle la demande de modification au Règlement de zonage sera étudiée par le Comité de l'urbanisme de la Ville est le 14 octobre 2014.

Il y a lieu de noter que ces dates sont fondées sur les échéanciers généraux prévus pour chacune de ces demandes et que comme ces dernières sont connexes, les dates actuelles pourraient être différentes.

### **Renseignements supplémentaires**

Afin d'obtenir de plus amples renseignements sur cette proposition, c.-à-d. les plans, les études et les évaluations, accédez à l'outil de recherche des demandes d'aménagement à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam) et entrez le numéro de dossier dans le champ « Recherche ». Pour consulter les demandes veuillez communiquer avec l'urbaniste soussignée.

### **Avis et exigences de soumission - plan de lotissement**

Si vous souhaitez être avisé de la décision de la Ville d'Ottawa concernant la proposition de plan de lotissement, vous devez en faire la demande par écrit (c'est-à-dire vous devez retourner la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique, (date de la réunion à déterminer), ou ne présente pas d'observations écrites concernant la proposition de plan de lotissement à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé ladite proposition, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal 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 de la réunion à déterminer), ou ne présente pas d'observations écrites concernant la proposition de plan de lotissement à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé ladite proposition, 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.

### **Avis et exigences de soumission - 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 du Conseil municipal 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 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.

**Veillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici au 15 août 2014.**

**Kathy Rygus**

**Ville d'Ottawa**

**Urbanisme et Gestion de la croissance**

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

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Téléphone : 613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-580-2576

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