

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

Owner: 2325482 Ontario Inc.

Applicant: Peter Hume, HP Urban

Applicant Address: 2405 St. Laurent Boulevard,  
Unit P

Applicant E-mail: peter.hume@hurban.ca

Applicant Phone Number: 613-899-3464

File N°: D01-01-16-0015, D02-02-16-0055 & D07-16-16-0011

Date Submitted: July 22, 2016

Development Review Planner: Louise Sweet-Lindsay

Ward: 6 – Stittsville

Ward Councillor: Shad Qadri

---

### Site Location

The subject site is municipally known as 195 Huntmar Drive and is located west of Huntmar Drive and south of Highway 417. The site falls within land covered by the Kanata West Concept Plan.

The subject property is currently a vacant parcel of land approximately 54 hectares in size with approximately 153 metres of frontage on Huntmar Drive. The lands to the north include vacant lands owned by the Ministry of Transportation (MTO) and on the easterly side, vacant lands designated Mixed-Use Centre. The Palladium Auto Park and Highway 417 are located further north. Located to the east is a detached dwelling and undeveloped lands for future mixed-use development. The lands to the southeast were recently draft approved for medium density and commercial uses. Directly south is a recently developed residential subdivision known as Fairwinds North, consisting of mainly multiple attached dwellings, street townhouses and back-to-back townhouses. Immediately to the northwest of the property line is the Rural Area and to the southwest are vacant lands designated Developing Community (Expansion Area). Feedmill Creek flows along the western edge of the property.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received three associated applications including an Official Plan Amendment, a Zoning By-law Amendment and a Plan of Subdivision application to accommodate the development of a mixed-use subdivision comprised of employment, commercial, low to high density residential uses and a district park.

### Plan of Subdivision Proposal Details

The subdivision application would create blocks to be developed with residential uses including detached, townhouse, stacked townhouse and low-rise apartment building, a commercial block, three blocks for automobile dealerships and a district park block.

Approximately 1120 residential units are proposed which consist of 174 detached dwellings, 285 townhouse dwellings, approximately 520 stacked townhouse dwellings and approximately 140 units in low-rise apartment buildings. The detached dwellings are located at the center of the site, the townhouse and stacked townhouse blocks are located throughout the site and the low-rise apartment blocks are located abutting the commercial block along Huntmar Drive.

The commercial block along Huntmar Drive would be 2.5 hectares in size and would accommodate a range of small scale retail, restaurants and service commercial uses. The three automobile dealership blocks would be approximately 2 hectares in size and are located west of the future North-South arterial roadway. The district park block would be 11 hectares in size and located in the northwest portion of the site. The subject site includes the future North-South Arterial Road which bisects the plan of subdivision and connects to two collector roads, including the Stittsville Main Street extension.

## Requested Zoning By-law Amendment Proposal Details

The subject site is currently zoned Development Reserve Zone (DR) per the City's Zoning By-law 2008-250. The purpose of this zone is to recognize lands intended for future urban development in areas designated General Urban Area in the Official Plan, and a range of permitted uses is limited to those that will not preclude future development.

The Zoning By-law Amendment application submitted proposes to rezone the property from DR Zone to the following zones:

- Mixed-Use Centre Zone (MU) for the commercial block along Huntmar Drive and the abutting residential block planned for low-rise apartment buildings;
- Business Park Industrial Zone (IP) for the three blocks planned for automobile dealerships or other employment uses;
- Residential Fourth Density (R4) for the stacked townhouse and street townhouse residential blocks;
- Residential Third Density (R3) for the detached dwellings located west of the North-South Arterial Road; and
- Parks and Open Space Zone (O1) for the district park.

## Requested Official Plan Amendment Proposal Details

The eastern portion of the subject site is designated Mixed Use Centre in the Official Plan and the western portion is designated Enterprise Area. The Mixed Use Centre designation promotes transit-supportive uses and mixed-use development. Within the Mixed Use Centre designation, Official Plan Amendment (OPA) 150 (currently under appeal) proposes a minimum building height of four storeys for office and residential development and a maximum height of 12 storeys. The Enterprise Area designation is an area of employment that may accommodate the integration of housing without detracting from employment objectives.

The Kanata West Concept Plan (KWCP) policies also apply to the subject lands. Within the KWCP, the western portion of the site is designated Prestige Business Park and the eastern portion is designated Intensive Employment Area. The Prestige Business Park designation, where a park, employment and residential uses are proposed, provides the potential for a more traditional campus-style environment. Uses envisioned in this designation include research and development facilities, high tech offices, laboratories, as

well as personal and community serving uses, leisure and entertainment uses. The Intensive Employment Area designation, where residential and commercial uses are proposed, is intended for high technology and supporting uses set in a medium profile (up to 6 storeys). Uses envisioned in this designation include employment, personal and community serving, and retail and specialty commercial. The KWCP further identifies the future District Park in the southeast corner of the Enterprise Area. The applicant is proposing to relocate the District Park to the northwest corner of the subject lands.

The Official Plan Amendment application submitted proposes to make the following changes to the policies and schedules within OPA 150:

- Permit the development of detached dwellings in the area currently designated Enterprise Area. Current OP policies permit only townhouses, stacked townhouses and apartments.
- Revise the text related to the requirement to locate the Kanata West District Park (Policy 3.6.5.9) in the southeast quadrant of the Enterprise Area to the northwest quadrant.
- Amending the location of the Stittsville Main Street extension, Schedule E – Urban Road Network of OPA 150, continuing east of the North-South Arterial Road. Schedule E would be revised to reflect the alignment and configuration shown on the Draft Plan of Subdivision.
- Eliminate the policy that requires a minimum building height of 4 storeys for office and residential development in the Mixed Use Centre designation (Policy 3.6.2.4b), which applies to the eastern half of the subject site.

## Related Planning Applications

N/A

## Roadway Modifications

Roadway Modifications may be required.

## Timelines and Approval Authority – Official Plan and Zoning By-law Amendments

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is January 10, 2017

## Timelines and Approval Authority – Plan of Subdivision

The timing of the decision on the plan of subdivision application to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority is dependent on the approval of the Official Plan and Zoning By-law amendment applications.

## Submission Requirements – Official Plan and Zoning By-law Amendments

If you wish to be notified of the decision on the proposed Official Plan and Zoning By-law amendments, 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 or make written submissions to the City of Ottawa before the proposed Zoning By-law and proposed Official Plan amendments are passed or refused, 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 Zoning By-law and proposed Official Plan amendments are passed or refused, 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 – 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 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.

## Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application 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. D01-01-16-0015, D02-02-16-0055, or D07-16-16-0011 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
3. Should you have questions, please contact me at me. My contact information is below.

**Louise Sweet-Lindsay**, Development Review Planner  
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. 27586  
Fax: 613-580-2576  
[Louise.Sweet-Lindsay@ottawa.ca](mailto:Louise.Sweet-Lindsay@ottawa.ca)

Please provide comments by **November 14, 2016**.

## Modification au Plan officiel, modification au Règlement de zonage et plan de lotissement, résumé de la proposition

Propriétaire : 2325482 Ontario Inc.

Requérant : Peter Hume, HP Urban

Adresse du requérant : 2405, boulevard St-Laurent, unité P

Courriel du requérant : peter.hume@hpurban.ca

N° de tél. du requérant : 613-899-3464

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-16-0015, D02-02-16-0055 et D07-16-16-0011

Date de soumission : 2016-07-22

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Louise Sweet-Lindsay

Quartier : 6 – Stittsville

Conseiller du quartier : Shad Qadri

### Emplacement du site

L'emplacement visé, dont l'adresse municipale est le 195, promenade Huntmar, se trouve à l'ouest de la promenade Huntmar et au sud de l'autoroute 417. Il est pris en compte dans le Plan conceptuel de Kanata-Ouest.

Il s'agit actuellement d'une parcelle vacante d'une superficie d'environ 54 hectares et d'une façade d'environ 153 mètres donnant sur la promenade Huntmar. L'emplacement comprend au nord des terrains vacants appartenant au ministère des Transports et, du côté est, des terrains vacants dont la désignation est Centre polyvalent. Le Palladium Auto Park et l'autoroute 417 sont situés plus au nord. À l'est, on retrouve une habitation isolée et des terrains en friche sur lesquels un aménagement polyvalent est prévu. Les terrains situés au sud-est ont récemment fait l'objet d'une approbation provisoire en vue de créer des utilisations commerciales de densité moyenne. Directement au sud de l'emplacement se trouve un lotissement résidentiel récemment créé et connu sous l'appellation de Fairwinds North. On y retrouve essentiellement des habitations multifamiliales contiguës, des habitations en rangée sur rue et des habitations en rangée dos à dos. Tout juste au nord-ouest de la limite de propriété, on retrouve le secteur rurale et, au sud-ouest, des terrains vacants dont la désignation est Collectivité en développement (secteur d'expansion). Le ruisseau Feedmill coule le long de la limite ouest de la propriété.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu trois demandes connexes, soit une demande de modification au Plan officiel, une demande modification au Règlement de zonage et une demande de plan de lotissement, afin de permettre l'aménagement d'un lotissement polyvalent constitué d'utilisations d'emploi, commerciales et résidentielles de densité faible à élevée, ainsi que la création d'un parc de district.

## Détails de la proposition de plan de lotissement

La demande de lotissement permettrait la création d'îlots résidentiels, avec notamment des maisons isolées, des habitations en rangée et en rangée superposées ainsi que des immeubles d'appartements de faible hauteur, d'un îlot commercial, de trois îlots destinés à accueillir des concessionnaires automobiles et d'un îlot abritant un parc de district.

Environ 1 120 unités d'habitation seraient aménagées dans 174 maisons isolées, 285 habitations en rangée, environ 520 habitations en rangée superposées et environ 140 unités d'habitation situées dans des immeubles d'appartements de faible hauteur. Les habitations isolées se trouveraient au centre de l'emplacement, les îlots d'habitations en rangée sur rue et superposées seraient dispersées sur l'emplacement et les îlots d'immeubles d'appartements de faible hauteur jouxteraient l'îlot commercial longeant la promenade Huntmar.

L'îlot commercial longeant la promenade Huntmar couvrirait une superficie de 2,5 hectares et accueillerait une variété d'utilisations de vente au détail de petite échelle, de restaurants et de services commerciaux. Les trois îlots de concessionnaires automobiles auraient une superficie d'environ 2 hectares et seraient situés à l'ouest de la future artère nord-sud. Le parc de district aurait une superficie de 11 hectares et serait aménagé dans la partie nord-ouest de l'emplacement. La future artère nord-sud diviserait le plan de lotissement et relierait deux routes collectrices, y compris le prolongement de la rue Stittsville Main.

## Détails de la proposition de modification au Règlement de zonage

Le zonage actuel de l'emplacement visé est Zone d'aménagement futur (DR) conformément au Règlement de zonage 2008-250 de la Ville. Ce zonage a pour objet de tenir compte des terrains destinés à un aménagement urbain dans les secteurs désignés urbains généraux dans le Plan officiel, et une variété d'utilisations autorisées sont limitées à celles qui n'empêcheront pas les aménagements futurs.

La demande de modification au Règlement de zonage ferait passer le zonage de la propriété de DR à :

- Zone de centres polyvalents (MU) dans le cas de l'îlot commercial longeant la promenade Huntmar et l'îlot résidentiel voisin qui accueillerait des immeubles d'appartements de faible hauteur;
- Zone de parc d'affaires et industriel (IP) dans le cas des trois îlots prévus pour des concessionnaires automobiles ou d'autres utilisations d'emploi;
- Zone résidentielle de densité 4 (R4) dans le cas des îlots d'habitations en rangée sur rue et superposées;
- Zone résidentielle de densité 3 (R3) dans le cas des habitations isolées à l'ouest de l'artère nord-sud;
- Zone de parc et d'espace vert (O1) dans le cas du parc de district.

## Détails de la proposition de modification au Plan officiel

La partie est de l'emplacement visé est désignée Centre polyvalent dans le Plan officiel, et la partie ouest est désignée Secteur d'entreprise. La désignation de Centre polyvalent encourage les utilisations favorables au transport en commun et les aménagements polyvalents. Par cette désignation, la modification au Plan officiel (MPO) 150 (qui fait actuellement l'objet d'un appel) propose une hauteur de bâtiment minimale de quatre étages dans le cas des aménagements de bureaux et d'habitations, et une hauteur maximale de 12 étages. La désignation de Secteur d'entreprise s'applique à un secteur d'emploi pouvant intégrer des habitations sans nuire aux objectifs d'emploi.

Les politiques du Plan conceptuel de Kanata-Ouest (PCKO) s'appliquent également aux terrains visés. Dans le PCKO, la partie ouest de l'emplacement est désignée Parc commercial de gamme supérieure et la partie est désignée Zone d'emploi intensive. La désignation de Parc commercial de gamme supérieure, où un parc ou des utilisations d'emploi et résidentielles sont proposés, offre la possibilité d'un environnement plus traditionnel et rappelant un campus. Les utilisations souhaitées en vertu de cette désignation comprennent les installations de recherche et développement, les bureaux de haute technologie, les laboratoires ainsi que les utilisations de services personnels et communautaires, de loisirs et de divertissement. La désignation de Zone d'emploi intensive, où des utilisations résidentielles et commerciales sont proposées, est destinée aux utilisations de haute technologie et accessoires abritées dans des bâtiments de profil moyen (jusqu'à 6 étages). Les utilisations souhaitées en vertu de cette désignation comprennent celles liées à l'emploi et aux services personnels et communautaires, les commerces de détail et les commerces de spécialité. Le PCKO désigne par ailleurs le futur parc de district dans l'angle sud-est du Secteur d'entreprise. Le requérant souhaite déplacer le parc de district dans l'angle nord-ouest de l'emplacement visé.

La demande de modification au Plan officiel présentée propose les modifications suivantes aux politiques et aux annexes de la MPO 150 :

- Permettre l'aménagement d'habitations isolées dans la zone actuellement désignée Secteur d'entreprise. Les politiques actuelles du PO n'autorisent que les habitations en rangée, les habitations en rangée superposées et les immeubles d'appartements.
- Réviser le texte portant sur l'exigence d'aménager le parc de district de Kanata-Ouest (politique 3.6.5.9) dans le quadrant sud-est du Secteur d'entreprise situé dans le quadrant nord-ouest.
- Modifier le tracé du prolongement de la rue Stittsville Main, annexe E – Routes urbaines de la MPO 150, qui se poursuivrait vers l'est de l'artère nord-sud. L'annexe E serait révisée de manière à tenir compte du tracé et de la configuration illustrés sur le plan de lotissement provisoire.
- Supprimer la politique exigeant une hauteur de bâtiment minimale de 4 étages lors de l'aménagement de bureaux et d'habitations dans le Centre polyvalent (politique 3.6.2.4b), qui s'applique à la moitié est de l'emplacement visé.

## Demandes connexes

S.O.

## Modifications à la chaussée

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

## Calendrier et pouvoir d'approbation – modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage

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 10 janvier 2017.

## Calendrier et pouvoir d'approbation – plan de lotissement

La date à laquelle une décision concernant la demande de plan de lotissement sera rendue par les Services de planification, d'infrastructure et de développement économique, par pouvoir délégué, dépend de l'approbation des demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage.

## Exigences de soumission – modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage

Si vous souhaitez être avisé de la décision concernant les modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage, vous devez en faire la demande par écrit (en retournant la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville d'Ottawa.

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.

## Exigences de soumission – plan de lotissement

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.

## Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et fournir vos commentaires, 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 le numéro de dossier <NUMÉRO DE DOSSIER> dans la ligne d'objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
3. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

**Louise Sweet-Lindsay**, urbaniste responsable des demandes d'aménagement

Services de planification, d'infrastructure et de développement économique

Ville d'Ottawa

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

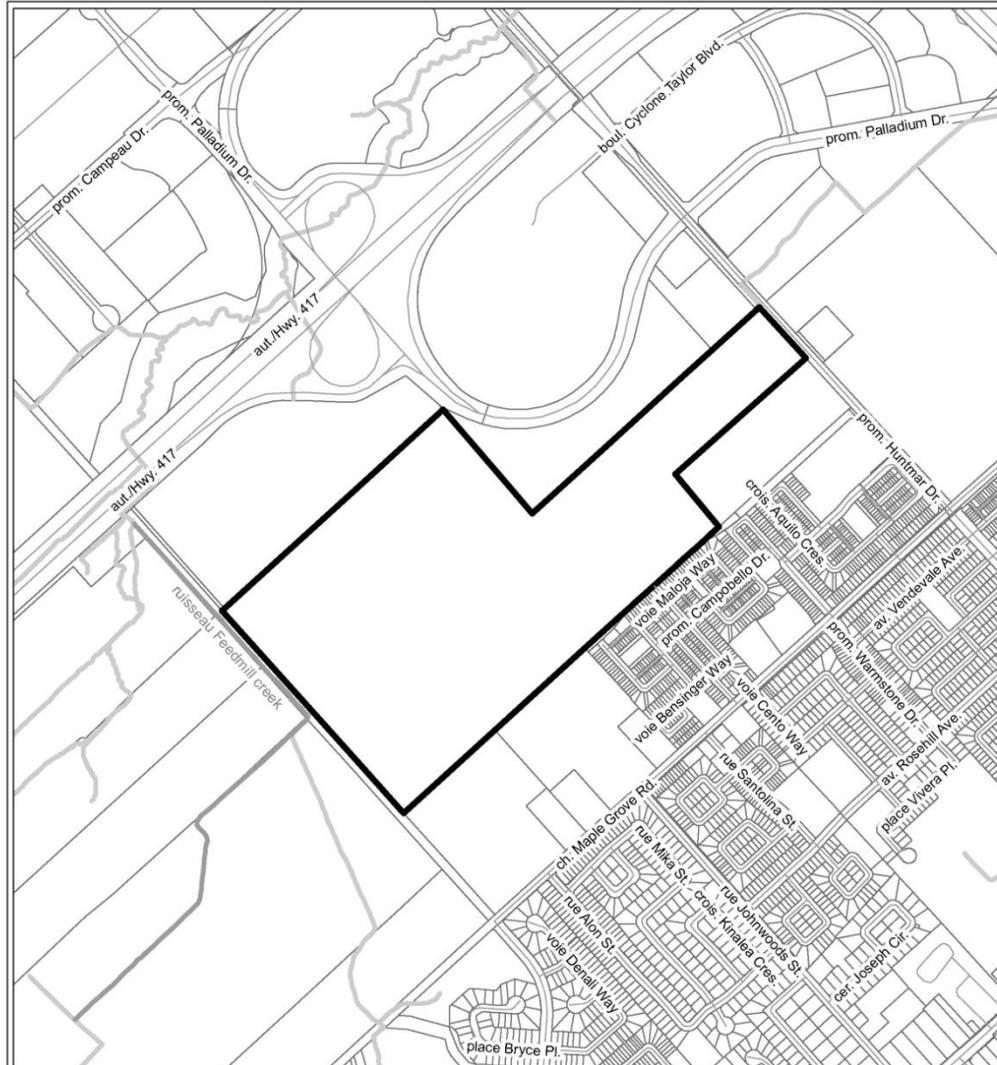
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27586

Télécopieur : 613-580-2576

[Louise.Sweet-Lindsay@ottawa.ca](mailto:Louise.Sweet-Lindsay@ottawa.ca)

## Location Map / Carte de l'emplacement



D02-02-16-0055  
D01-01-16-0015  
D07-16-16-0011

16-1077-X

I:\CO\2016\Zoning\_Sub\Huntmar\_195

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.

Les données de parcelles appartient 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.

REVISION / RÉVISION - 2016 / 10 / 04

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE  
OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL  
PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT



Part of / partie de 195, promenade Huntmar Drive



NOT TO SCALE