

Plan of Subdivision & Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: ClubLink Corporation ULC.

File N°: D07-16-19-0026 & D02-02-19-0123

Applicant: Bousfields Inc.

Comments due date: November 22, 2019

Applicant Address: 3 Church Street, Suite 200,
Toronto, ON M5E 1M2

Development Review Planner: Laurel McCreight

Applicant E-mail: mdror@bousfields.ca

Ward: 4 – Kanata North

Applicant Phone Number: 416.947.9744

Ward Councillor: Jenna Sudds

Site Location

7000 Campeau Drive

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a concurrent Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment application to permit the development of a residential subdivision that includes a mix of housing types, parks, stormwater management ponds, open spaces, landscape buffers and roadways in Kanata North.

Proposal Details

The subject site is approximately 70.89-hectares (175.89-acres) and is made up of four irregularly shaped parcels separated by the local road network. The municipal address for the property is 7000 Campeau Drive, however, there is also frontage along abutting roads including Knudson Drive, Beaverbrook Road and Weslock Way. The subject site is located within the low-rise residential neighbourhood of Kanata Lakes north of Highway 417, west of Beaverbrook Road and east of Terry Fox Drive.

Currently, the site is occupied by the Kanata Golf & Country Club, which consists of an 18-hole golf course, a two-storey clubhouse, as well as a large surface parking lot on the southwest portion of the site. The site includes expansive golf greens, fairways and tee boxes. There is low-lying landscaping throughout the site and trees are generally located towards the perimeter of the site.

The adjacent area includes low-rise residential neighbourhoods to the north, east and west, and to the south is the major east-west arterial road Campeau Drive. The Kanata Town Centre is south of Campeau Drive which is comprised of a mix of medium density uses.

Plan of Subdivision

A Plan of Subdivision application was submitted to permit the development of a subdivision consisting of a variety of dwelling types and land uses:

- Residential uses, open space blocks and stormwater management facilities;
- A total of 1,502 residential units with 3,699 associated parking spaces, which is proposed to consist of approximately:
 - 545 detached dwellings with 2,081 parking spaces;
 - 498 townhouse dwellings 996 with parking spaces;
 - 88 back-to-back townhouses with 176 parking space; and
 - Two medium density apartment dwelling blocks with 371 units with 446 parking spaces.

The medium density apartment blocks are proposed to front along Campeau Drive, away from the existing residential uses. The proposal also includes three new parks, five new stormwater management ponds, a series of new internal streets and other open space blocks, as well as landscaped buffers throughout the property. All existing abutting residential properties are proposed to be separated from the proposed development block by either a park, stormwater management pond, an open space or a landscaped buffer. Road connections are proposed to Beaverbrook Road, Campeau Drive, Knudson Drive and Weslock Way.

Zoning By-law Amendment

The land is currently zoned Parks and Open Space, Subzone A (O1A) and is designated as General Urban in the City's Official Plan. The O1A zone permits an environmental preserve, education area, park, urban agriculture and a golf course. The applicant is proposing to rezone the lands to a mix of residential zones including Residential First Density, Subzone T (R1A), Residential Third Density, Subzone V (R3V), and Residential Fifth Density Zone, A, as well as Parks and Open Space Zone (O1) to permit the proposed uses.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date" of the Plan of Subdivision application, the target date upon which a decision on the application will be rendered by the General Manager or a Manager within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is February 5th, 2019.

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 by-law amendment is typically not considered by 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 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 approval is given, 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 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File Nos. D07-16-19-0026 & D02-02-19-0123 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps or at Ottawa.ca/en/kanatalakes
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.

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. 46530
Fax: 613-580-2576
kanatalakes@ottawa.ca

*Please provide comments by **November 22, 2019**.

Sommaire de la proposition de plan de lotissement et de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : ClubLink Corporation ULC

N^{os} de dossier : D07-16-19-0026 et D02-02-19-0123

Requérant : Bousfields Inc.

Date limite des commentaires : 22 novembre 2019

Adresse du requérant : 3, rue Church, bureau
200, Toronto (Ontario) M5E 1M2

Urbaniste responsable des projets d'aménagement :
Laurel McCreight

Courriel du requérant : mdror@bousfields.ca

Quartier : 4 – Kanata-Nord

N^o de tél. du requérant : 416.947.9744

Conseiller du quartier : Jenna Sudds

Emplacement

7000, promenade Campeau

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes simultanées de plan de lotissement et de modification au Règlement de zonage, afin de permettre l'aménagement à Kanata-Nord d'un lotissement résidentiel constitué de divers types de logement, de parcs, de bassins de gestion des eaux pluviales, d'espaces ouverts, de zones tampons paysagées et de voies de circulation.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, qui couvre une superficie d'environ 70,89 hectares (175,89 acres), est composé de quatre terrains de forme irrégulière traversés par le réseau routier local. La propriété, dont l'adresse municipale est le 7000, promenade Campeau, présente toutefois des façades sur des rues adjacentes, notamment la promenade Knudson, le chemin Beaverbrook et la voie Weslock. L'emplacement visé se trouve dans le quartier résidentiel de faible hauteur de Kanata Lakes, au nord de l'autoroute 417, à l'ouest du chemin Beaverbrook et à l'est de la promenade Terry Fox.

L'emplacement est actuellement occupé par le Kanata Golf & Country Club, qui comporte un terrain de golf de 18 trous, un pavillon de deux étages ainsi qu'un vaste parc de stationnement de surface qui s'étend sur la partie sud-ouest de la propriété. On y retrouve en grand nombre des verts, des allées et des aires de départ. Un aménagement paysager de faible hauteur recouvre globalement l'emplacement et des arbres sont disposés essentiellement sur son pourtour.

Aux alentours, on retrouve des quartiers résidentiels de faible hauteur au nord, à l'est et à l'ouest, et la promenade Campeau, une artère importante, passe au sud de l'emplacement. Le centre-ville de Kanata, situé au sud de la promenade Campeau, accueille diverses utilisations de densité moyenne.

Plan de lotissement

Une demande de plan de lotissement a été présentée en vue d'aménager un lotissement constitué de divers types de logement et d'utilisation du sol :

- Des utilisations résidentielles, des îlots d'espaces ouverts et des bassins de gestion des eaux pluviales;
- Un total de 1 502 unités d'habitation, assorties de 3 699 places de stationnement, dont :
 - 545 habitations isolées avec leurs 2 081 places de stationnement;
 - 498 habitations en rangée avec leurs 996 places de stationnement;
 - 88 habitations en rangée dos-à-dos avec leurs 176 places de stationnement;
 - Un immeuble d'habitation de densité moyenne, contenant 371 unités d'habitation et leurs 446 places de stationnement.

L'immeuble d'habitation de densité moyenne donnerait sur la promenade Campeau, à l'écart des utilisations résidentielles existantes. Le projet comprend également l'aménagement de trois parcs, de cinq bassins de gestion des eaux pluviales, d'une série de nouvelles rues internes et d'autres îlots d'espace ouvert, ainsi que la création de zones tampons paysagées un peu partout sur la propriété. Toutes les propriétés résidentielles contiguës seraient séparées de l'aménagement proposé par un parc, un bassin de gestion des eaux pluviales, un espace ouvert ou une zone tampon paysagée. Des liaisons routières seraient aménagées vers le chemin Beaverbrook, la promenade Campeau, la promenade Knudson et la voie Weslock.

Modification au Règlement de zonage

L'emplacement visé est actuellement désigné Zone de parc et d'espace vert, sous-zone A (O1A) et Secteur urbain général dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa. La désignation O1A permet la présence d'une aire de conservation et d'éducation environnementale, d'un parc, d'activités d'agriculture urbaine et d'un terrain de golf. Le requérant propose d'attribuer à l'emplacement diverses désignations résidentielles, notamment Zone résidentielle de densité 1, sous-zone T (R1A), Zone résidentielle de densité 3, sous-zone V (R3V), Zone résidentielle de densité 5, sous-zone A, et Zone de parc et d'espace vert (O1), afin de permettre les utilisations proposées.

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 ou un gestionnaire de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra une décision à l'égard de la demande, en vertu d'une délégation de pouvoir, est fixée au 5 Février 2020.

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 d'appel de l'aménagement local.

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 d'appel de l'aménagement local, 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D07-16-19-0026 et D02-02-19-0123 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/demdam ou à l'adresse Ottawa.ca/fr/lackanata.
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.

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 46530
Télécopieur : 613-580-2576
kanatalakes@ottawa.ca

* Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **22 novembre 2019**.

