

# Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Bayview Hospitality Holdings Ltd.

Applicant: Dennis Jacobs

Applicant Address: 1165 Greenlawn Crescent,  
Ottawa ON, K2C 1Z4

Applicant E-mail:  
djacobs@momentumplancom.ca

Applicant Phone Number: 613-729-3773

File N°: D01-01-20-0024 (Official Plan Amendment), D02-02-20-0124 (Zoning By-law amendment) and D07-12-20-0171 (Site Plan Control)

Comments due date: February 22, 2021

Development Review Planner: Stream Shen

Ward: 4 Kanata North

Ward Councillor: Jenna Sudds

---

## Site Location

6301 and 6475 Campeau Drive.

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit a mixed-use development comprised of low-rise apartment buildings fronting Campeau Drive (184 units), three 10-storey apartment buildings (614 units) at the back of the site and 431 square metres of ground floor commercial space at the corner of Cordillera Street and Canadian Shield Avenue.

## Proposal Details

The sites are located at the southwest corner of Campeau Drive and Cordillera Street, north of the future Bill Teron Park expansion area and Canadian Shield Avenue. The two parcels have a combined area of 3.7 hectares and is heavily wooded. The site is surrounded by low-rise residential homes across Campeau Drive to the north, a five storey retirement home to the west, future Bill Teron Park expansion area to the south and a six storey apartment building and a six storey hotel to the east.

## Official Plan Amendment

The sites are located within the Kanata Town Centre Secondary Plan. Schedule B-2 of the secondary plan requires a maximum permitted building height of six storeys. The applicant is proposing to amend the secondary plan to permit a maximum height of ten storeys.

## Zoning By-law Amendment

The two sites are currently zoned Mixed Use Centre, Subzone 2, maximum height 28 metres (MC2 H(28)), Mixed Use Centre, Subzone 5, maximum height 35 metres (MC5 H(35)) and Development Reserve Zone (DR). The Mixed Use Centre zones permit a wide range of uses including commercial uses and high and medium density residential uses. The Development Reserve zone recognize lands intended for future urban development. The applicant is proposing to rezone the land into:

- Consolidate the zoning on the entire site into a Mixed Use Centre, Subzone 5, subject to site specific exceptions, schedules and height limits for the two parcels (MC5 [XXXX] SXXX H(XX)).
- Parks and open space zone (O1) for a city owned corridor protected for a future pedestrian access to Bill Teron Park.
- Reduce the required vehicle parking spaces requirement from 1,030 spaces to 691 spaces.

### **Site Plan Control**

In the description below, parcel 1 refers to the westerly parcel, addressed 6475 Campeau Drive and parcel 2 refers to the easterly parcel, addressed 6301 Campeau Drive.

The applicant is proposing a mixed-use development consisting of five low-rise apartment buildings and two 10-storey apartment building on parcel 1 (452 units). The two 10-storey buildings will be linked by a one storey atrium on the ground floor. Parcel 2 will include four low-rise apartment buildings and one 10-storey apartment building (346 units) with 431 square metres of ground floor commercial space at the corner of Cordillera Street and Canadian Shield Avenue. In total, the applicant is proposing 798 new rental units between the two parcels of land.

In terms of vehicular access, parcel 1 will be accessed through Campeau Drive directly opposite the intersection of Stonecroft Terrace and Campeau Drive. Parcel 2 will have two accesses from Cordillera Street. The two parcels will not be connected with each other. Parking will be provided by a mixture of surface and underground parking spaces. Parcel 1 will have 404 parking spaces comprised of 359 resident spaces and 45 visitor spaces, along with 226 bicycle parking spaces. Parcel 2 will have 287 parking spaces comprised of 261 resident parking spaces, 18 visitor parking spaces and 8 commercial parking spaces, along with 173 bicycle parking spaces. In total, the two sites will have 691 vehicle parking spaces and 399 bicycle parking spaces.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is April 8, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Official Plan and Zoning By-law Amendment application.

## Submission Requirements

### Official Plan and 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 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 No. D01-01-20-0024 (Official Plan Amendment), D02-02-20-0124 (Zoning By-law amendment) and D07-12-20-0171 (Site Plan Control) in the subject line.
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.

**Stream Shen**, 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. 24488  
Fax: 613-560-6006  
[stream.shen@ottawa.ca](mailto:stream.shen@ottawa.ca)

# Résumé des propositions de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Bayview Hospitality Holdings Ltd.

Requérant : Dennis Jacobs

Adresse du requérant : 1165, croissant Greenlawn, Ottawa (Ontario) K2C 1Z4

Courriel du requérant : djacobs@momentumplancom.ca

N° de tél. du requérant : 613-729-3773

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-20-0024 (modification au Plan officiel), D02-02-20-0124 (modification au Règlement de zonage) et D07-12-20-0171 (réglementation du plan d'implantation)

Date limite des commentaires : 22 février 2021

Urbaniste : Stream Shen

Quartier : 4 Kanata-Nord

Conseillère du quartier : Jenna Sudds

---

## Emplacement du site

6301 et 6475, promenade Campeau

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation, afin de permettre la réalisation d'un aménagement constitué d'immeubles résidentiels de faible hauteur le long de la promenade Campeau (184 logements), de trois immeubles résidentiels de dix étages (614 logements) à l'arrière de l'emplacement et d'un espace commercial en rez-de-chaussée à l'angle de la rue Cordillera et de l'avenue Canadian Shield.

## Détails de la proposition

Les emplacements visés sont situés à l'angle sud-ouest de la promenade Campeau et de la rue Cordillera, au nord de la zone du futur agrandissement du parc Bill-Teron et de l'avenue Canadian Shield. Ces deux parcelles totalisent une superficie de 3,7 hectares et sont densément boisées. Elles sont entourées d'immeubles résidentiels de faible hauteur érigés de l'autre côté de la promenade Campeau au nord, d'une maison de retraite de cinq étages à l'ouest, de la zone du futur agrandissement du parc Bill-Teron au sud ainsi que d'un immeuble résidentiel de six étages et d'un hôtel de six étages à l'est.

## Modification au Plan officiel

Les emplacements se trouvent dans le secteur visé par le Plan secondaire du centre-ville de Kanata. L'annexe B-2 de ce plan secondaire limite la hauteur maximale de bâtiment à six étages. Le

requérant propose de modifier le plan secondaire afin que soit autorisée une hauteur maximale de bâtiment de dix étages.

## Modification au Règlement de zonage

Les deux emplacements sont actuellement désignés Zone de centre d'utilisations polyvalentes, sous-zone 2, hauteur maximale de 28 mètres (MC2 H(28)), Zone de centre d'utilisations polyvalentes, sous-zone 5, hauteur maximale de 35 mètres (MC5 H(35)) et Zone d'aménagement futur (DR). Le zonage de centre d'utilisations polyvalentes permet la présence d'une vaste gamme d'utilisations, notamment commerciales et résidentielles de densité élevée et moyenne. La désignation de Zone d'aménagement futur tient compte des terrains destinés à un éventuel aménagement urbain. Le requérant souhaite apporter les modifications de zonage suivantes :

- Fusionner les désignations de zonage de l'ensemble de l'emplacement en une seule désignation de Zone de centre d'utilisations polyvalentes, sous-zone 5, assortie d'exceptions propres à l'emplacement, d'annexes et de limites de hauteur visant les deux parcelles (MC5 [XXXX] SXXX H(XX)).
- Attribuer une désignation de Zone de parc et d'espace vert (O1) à un couloir appartenant à la Ville et protégé en vue d'un futur accès piétonnier au parc Bill-Teron.
- Réduire de 1 030 à 691 places l'exigence de nombre requis de places de stationnement pour véhicules.

## Réglementation du plan d'implantation

Dans la description ci-dessous, la parcelle 1 correspond à la parcelle ouest, dont l'adresse municipale est le 6475, promenade Campeau, et la parcelle 2 correspond à la parcelle est, dont l'adresse municipale est le 6301, promenade Campeau.

Le requérant propose un aménagement polyvalent constitué de cinq immeubles résidentiels de faible hauteur et de deux immeubles résidentiels de dix étages sur la parcelle 1 (452 logements). Les deux immeubles résidentiels de dix étages seront reliés au rez-de-chaussée par un atrium de plain-pied. La parcelle 2 sera occupée par quatre immeubles résidentiels de faible hauteur et un immeuble résidentiel de dix 10 étages (346 logements) et abritant un espace commercial en rez-de-chaussée de 431 mètres carrés à l'angle de la rue Cordillera et de l'avenue Canadian Shield. Le requérant propose de créer au total 798 logements locatifs sur les deux parcelles.

En ce qui concerne l'accès des véhicules, la parcelle 1 sera accessible depuis la promenade Campeau, directement face à l'intersection de la terrasse Stonecroft et de la promenade Campeau. La parcelle 2 disposera de deux accès donnant sur la rue Cordillera. Les deux parcelles ne seront pas reliées l'une à l'autre. Le stationnement des véhicules sera proposé sur des aires en surface et souterraines. La parcelle 1 disposera de 404 places de stationnement, soit 359 places pour les résidents et 45 pour les visiteurs, ainsi que de 226 places de stationnement pour vélos. On retrouvera sur la parcelle 2 un total de 287 places de stationnement, soit 261 places pour les résidents, 18 pour les visiteurs et huit réservées aux utilisations commerciales, ainsi que 173 places de stationnement pour vélos. Au total, les deux emplacements compteront 691 places de stationnement pour véhicules et 399 places de stationnement pour vélos.

## 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 les demandes de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 8 avril 2021. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

### Exigences de soumission

#### Modification du Plan officiel et 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 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<sup>os</sup> de dossier D01-01-20-0024 (modification au Plan officiel), D02-02-20-0124 (modification au Règlement de zonage) et D07-12-20-0171 (réglementation du plan d'implantation dans la ligne objet).
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.

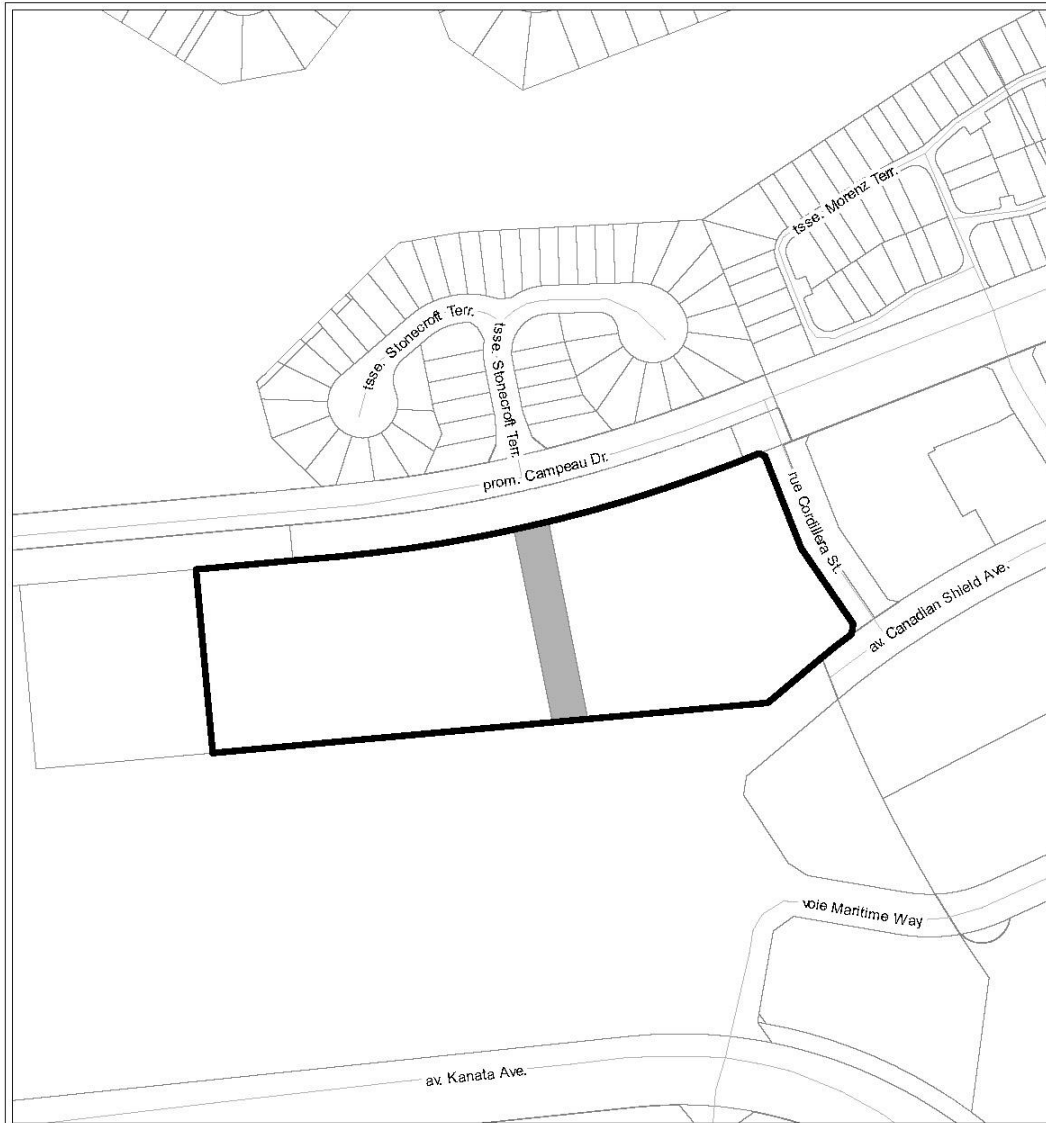
**Kathy Rygus**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique  
Ville d'Ottawa



110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 28318  
Télécopieur : 613-560-6006  
kathy.rygus@ottawa.ca



# Location Map/ Carte de l'emplacement



			<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>		
D02-02-20-0124	D07-12-20-0171	20-0960-L			
D01-01-20-0024					
I:\CO\2020\Zoning\Campeau_6301_6475					
<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 - 2021 / 01 / 15					



## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

