

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

Owner: Minto Communities Inc.

File N°: D02-02-21-0157 & D07-16-21-0042

Applicant: Curtiss Scarlett, Minto Communities Inc.

Comments due date: February 18, 2022

Applicant Address: 180 Kent Street, Ottawa, ON

Development Review Planner: Colette Gorni

Applicant E-mail: cscarlett@minto.com

Ward: 4 – Kanata North

Applicant Phone Number: 613-558-6971

Ward Councillor: Cathy Curry

---

## Site Location

8370 Campeau Drive (Arcadia Phase 5).

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application to permit the development of 62 single-detached dwellings and 162 townhouse dwellings.

## Proposal Details

The subject site is a vacant parcel with an area of 8.26 hectares. It is located at the north-east corner of the intersection of Campeau Drive and Winterset Road, within Minto's Arcadia Subdivision. The site abuts the Carp River to the east and is within 400m of a future LRT station. Additional surrounding uses include a park to the north and low-density residential to the east, which have been developed through previous phases of the Arcadia Subdivision. The current application is considered Phase 5.

## Zoning By-law Amendment

The applicant is proposing to rezone the property from DR (Development Reserve) to R3YY[2567] (Residential Third Density, Subzone YY, Urban Exception 2567) to permit the development of 224 units, consisting of single detached and townhouse dwellings. The proposed urban exception will provide relief from the following performance standards of the R3YY zone:

- To permit a minimum front yard setback of 3.75 m for detached dwellings (except where located on a corner lot with a driveway providing access from a corner side yard);
- To permit a minimum corner sideyard setback of 2.5m for a detached dwellings (except where located on a corner lot with a driveway providing access from a corner side yard);
- To permit a minimum lot width of 6.5m for semi-detached dwellings;
- To permit a minimum lot area of 170m<sup>2</sup> for semi-detached dwellings;
- To permit a minimum front yard setback of 3.75m for semi-detached dwellings;

- To permit a minimum corner side yard setback of 2.5m for semi-detached dwellings;
- To permit a minimum front yard setback of 3m for detached dwellings located on a corner lot with a driveway providing access from a corner side yard;
- To permit a minimum corner side yard setback of 1.2m for detached dwellings located on a corner lot with a driveway providing access from a corner side yard;
- To permit a minimum lot width of 5.7m for townhouse dwellings;
- To permit a minimum lot area of 120m<sup>2</sup> for townhouse dwellings;
- To permit a minimum front yard setback of 3.75m for townhouse dwellings;
- To permit a minimum corner side yard setback of 2.5m for townhouse dwellings; and,
- To limit a maximum of 65% of the area of front yard be occupied by a driveway for detached dwellings located on corner lots.

### Plan of Subdivision

The proposed development consists of 62 single detached dwellings, 88 executive townhouse dwellings and 74 Avenue townhouse dwellings. The proposed dwellings will be accessed through a private street network with one formal entrance to the development along Winterset Road. Parking is proposed on private driveways and in private garages only.

### **Related Planning Applications**

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 April 8, 2022.

The date the associated Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is to be determined. A Zoning By-law Amendment is typically not considered by the Planning 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. D02-02-21-0157 & D07-16-21-0042 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

**Colette Gorni**, 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. 21239  
[Colette.Gorni@ottawa.ca](mailto:Colette.Gorni@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Minto Communities Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0157 et D07-16-21-0042

Requérant : Curtiss Scarlett, Minto Communities Inc.

Date limite des commentaires : 18 février 2022

Adresse du requérant : 180, rue Kent, Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Colette Gorni

Quartier : 4 – Kanata-Nord

Courriel du requérant : cscarlett@minto.com

Conseillère du quartier : Cathy Curry

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-558-6971

---

### Emplacement

8370, promenade Campeau (phase 5 du projet Arcadia)

### 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 construction de 62 habitations isolées et de 162 habitations en rangée.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé est une parcelle inoccupée d'une superficie de 8,26 hectares située à l'angle nord-est de la promenade Campeau et du chemin Winterset, dans le lotissement Arcadia de Minto. Donnant sur la rivière Carp à l'est, il se trouve à moins de 400 m d'une future station de TLR. Aux alentours, on retrouve un parc au nord et un lotissement résidentiel de faible hauteur à l'est, aménagé lors de phases antérieures du projet de lotissement Arcadia. La demande actuelle est considérée comme visant la phase 5.

### Modification du Règlement de zonage

Le requérant propose de faire passer la désignation de la propriété de DR (Zone d'aménagement futur) à R3YY[2567] (Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, exception urbaine 2567), afin de permettre l'aménagement de 224 logements occupant des habitations isolées et en rangée. L'exception urbaine proposée permettra une dispense des normes fonctionnelles suivantes du zonage R3YY :

- Permettre un retrait de cour avant minimal de 3,75 m pour les habitations isolées (sauf si elles se trouvent sur un lot d'angle et disposent d'une entrée privée provenant d'une cour latérale d'angle);

- Permettre un retrait de cour latérale d'angle minimal de 2,5 m pour les habitations isolées (sauf si elles se trouvent sur un lot d'angle et disposent d'une entrée privée provenant d'une cour latérale d'angle);
- Permettre une largeur de lot minimale de 6,5m pour les habitations jumelées;
- Permettre une superficie de lot minimale de 170 m<sup>2</sup> pour les habitations jumelées;
- Permettre un retrait de cour avant minimal de 3,75 m pour les habitations jumelées;
- Permettre un retrait de cour latérale d'angle minimal de 2,5 m les habitations jumelées;
- Permettre un retrait de cour avant minimal de 3 m pour les habitations isolées situées sur un lot d'angle et dont l'entrée privée provient d'une cour latérale d'angle;
- Permettre un retrait de cour latérale d'angle minimal de 1,2 m pour les habitations jumelées situées sur un lot d'angle et dont l'entrée privée provient d'une cour latérale d'angle;
- Permettre une largeur de lot minimale de 5,7m pour les habitations en rangée;
- Permettre une superficie de lot minimale de 120 m<sup>2</sup> pour les habitations en rangée;
- Permettre un retrait de cour avant minimal de 3,75m pour les habitations en rangée;
- Permettre un retrait de cour latérale d'angle minimal de 2,5 m pour les habitations en rangée; et,
- Limiter à 65 pour cent au maximum la proportion de la cour avant pouvant être occupée par une entrée privée, dans le cas des habitations isolées situées sur un lot d'angle.

### Plan de lotissement

L'aménagement proposé consiste à construire 62 habitations isolées, 88 habitations en rangée de type « Exécutif » et 74 habitations en rangée de type « Avenue ». Ces habitations seront accessibles par un réseau interne de rues et une entrée officielle dans le lotissement donnant sur le chemin Winterset. Les places de stationnement seraient uniquement aménagées dans les entrées privées et dans des garages privés.

### **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 la Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 8 avril 2022.

La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification du Règlement de zonage n'est généralement examinée par le Comité de l'urbanisme 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.

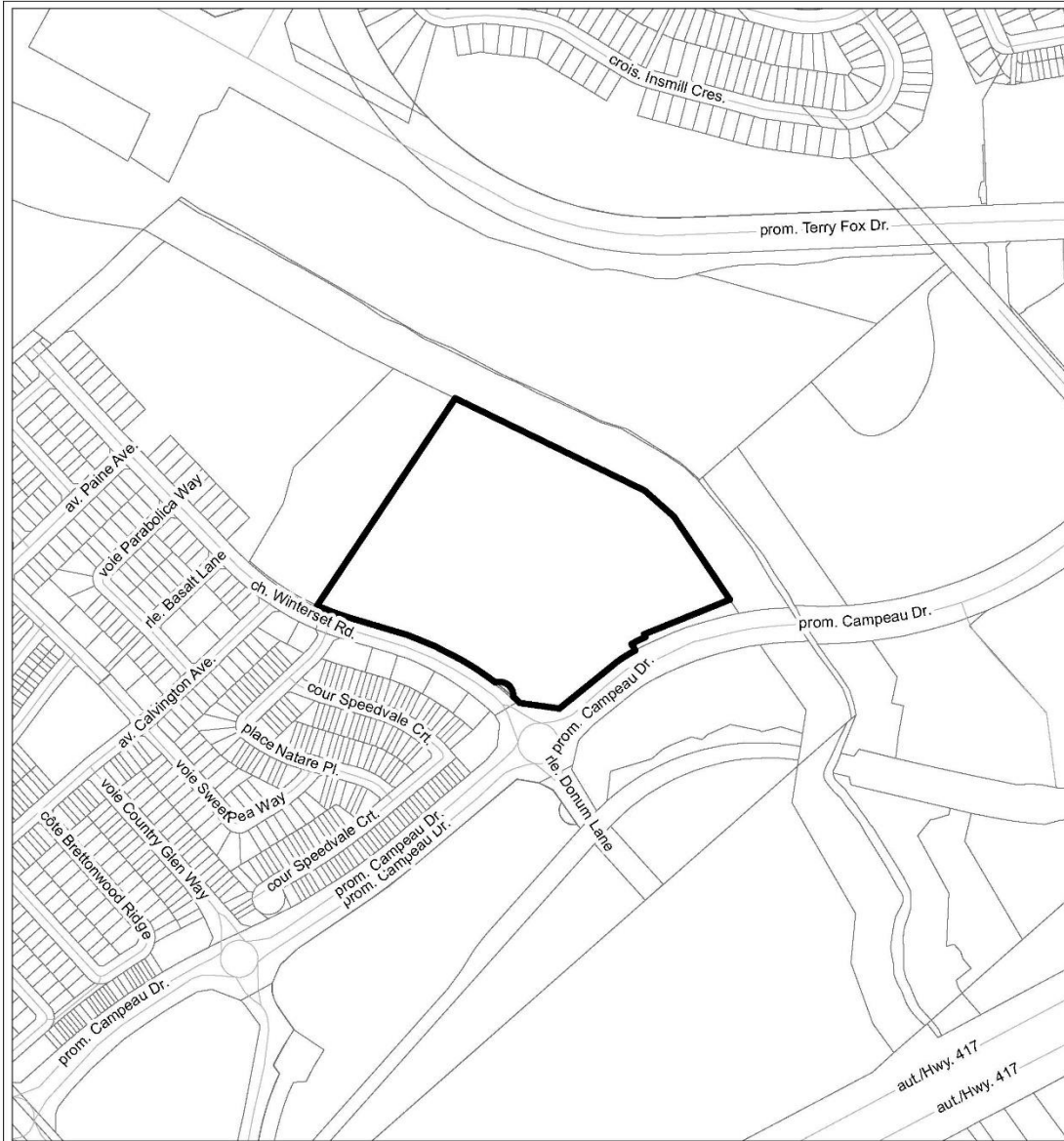
### **Restez informé et participez**

#### **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 D02-02-21-0157 et D07-16-21-0042 dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Colette Gorni**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers 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 21239  
[Colette.Gorni@ottawa.ca](mailto:Colette.Gorni@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING BY-LAW AMENDMENT / PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-21-0157	22-0032-X		<b>8370 promenade Campeau Drive</b>
D07-16-21-0042			
I:\CO\2022\Zoning_Sub\Campeau_8370			
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 Terranet 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 - 2022 / 01 / 17			
			 <small>N                  NUT TO SCALE</small>

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

