



## Site Plan Control Application Summary Complex (Manager approval, public consultation)

---

<b>File Number:</b> D07-12-20-0038	<b>Date:</b> April 17, 2020
<b>Applicant:</b> Greg Winters, Novatech Engineering Consultants Ltd. for Python LP	<b>Comments due date:</b> May 15, 2020
<b>Email:</b> g.winters@novatech-eng.com	<b>Planner:</b> Allison Hamlin
<b>Phone:</b> 613-254-9643	<b>Ward:</b> Ward 3 Barrhaven
<b>Owner:</b> Strandherd Road Inc.	<b>Councillor:</b> Jan Harder

---

### Site Location

222 CitiGate Drive

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application for a prestige office and light industrial building.

### Proposal Details

Novatech Engineering Consultants Ltd. has been retained by Python LP who has entered into a Purchase and Sale Agreement with Strandherd Road Inc, the vendor of the 25.9-hectare property at 222 CitiGate Drive. The proposed development is located within the CitiGate Corporate Business Park, near the interchange with Fallowfield Drive and Highway 416.

Python LP proposes to build a 251,857 square metre, five-storey building with approximately 2,035 vehicular parking spaces and 50 loading docks. Access to the proposed development will be from extensions of CrossKeys Place, Systemhouse Street and CitiGate Drive. Construction of the project is projected to start in summer 2020, with full occupancy by 2021.

The site slopes from west to east and will require clearing and levelling. Lands along Highway 416 will be located up to six metres higher than the site and the site will be up to three metres higher than CitiGate Drive. Berms and retaining walls will be required. Where possible, natural stratified rock outcrops will be incorporated into the site landscaping. Some vegetated areas along the highway and site perimeter will be protected or renaturalized.

The proposed building will incorporate sustainable design initiatives, including a reflective white roof to mitigate heat island effect, energy-efficient HVAC systems, and reduced water consumption with low-flow fixtures. Sustainable features in the

landscaping include shading and screening to control glare and minimize spill-over lighting, shaded parking areas, and indigenous planting.

### **Planning Rationale:**

The following land uses surround the development site:

North: Fallowfield Drive

East: CitiGate Drive, the O’Keefe Drain, the Tomlinson Corporate Headquarters located at 100 CitiGate Drive, a proposed hotel at 101 CitiGate Drive, and the retail plaza at 4235 and 4225 Strandherd Drive.

South: Retail uses (car dealerships)

West: Highway 416

The subject site is designated as ‘Urban Employment Area’ on Schedule ‘B’ of the City of Ottawa’s Official Plan. It is currently zoned IP[2045]H(45), Business Park Industrial Zone, Exception 2045, Maximum Height 45 metres. Office and light industrial uses are permitted in this zone.

### **Related Planning Applications**

Application to lift 30 centimetre reserves (file number D07-02-20-0008).

### **Roadway Modifications**

N/A

### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact:\*

**Allison Hamlin**, 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. 25477

Fax: 613-580-2576

[Allison.Hamlin@ottawa.ca](mailto:Allison.Hamlin@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **May 15, 2020**



## Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Demande complexe (approbation du gestionnaire, consultation publique)

**N° de dossier :** D07-12-20-0038  
**Requérant :** Greg Winters, Novatech  
Engineering Consultants Ltd. for Python LP  
**Courriel :** g.winters@novatech-eng.com  
**Téléphone :** 613-254-9643  
**Propriétaire :** Strandherd Road Inc.

**Date :** 17 avril 2020  
**Date limite des commentaires :** 15  
mai 2020  
**Urbaniste :** Melanie Gervais  
**Quartier :** 3 - Barrhaven  
**Conseillère :** Jan Harder

### Emplacement

222, promenade CitiGate

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble de bureaux de gamme supérieure et d'industrie légère.

### Détails de la proposition

Les services de la firme Novatech Engineering Consultants Ltd. ont été retenus par Python LP, qui a conclu une convention d'achat et de vente avec Strandherd Road Inc, le vendeur de la propriété de 25,9 hectares située au 222, promenade CitiGate. L'aménagement proposé serait réalisé dans le parc d'affaires CitiGate Corporate, près de l'échangeur de l'autoroute 416 situé à la hauteur de la promenade Fallowfield.

La firme Python LP propose la construction d'un bâtiment de 251 857 mètres carrés et de cinq étages, assorti d'environ 2 035 places de stationnement pour véhicules et de 50 quais de chargement. On accéderait à cet aménagement depuis des prolongements de la place CrossKeys, de la rue Systemhouse et de la promenade CitiGate. La réalisation de ce projet devrait débuter à l'été 2020, avec une occupation intégrale prévue en 2021.

L'emplacement, en pente d'ouest vers l'est, devra être défriché et nivelé. Les terrains longeant l'autoroute 416 seront surélevés jusqu'à six mètres par rapport au reste de l'emplacement et jusqu'à trois mètres par rapport à la promenade CitiGate. Des talus et des murs de soutènement devront être aménagés. Lorsque cela sera possible, des affleurements naturels de roche stratifiée seront intégrés à l'aménagement paysager de l'emplacement. Certaines zones végétalisées longeant l'autoroute et sur le périmètre de l'emplacement seront protégées ou restaurées à l'état naturel.

Le bâtiment proposé intégrera des éléments de conception durable, notamment un toit blanc réfléchissant destiné à atténuer l'effet d'îlot thermique, des systèmes de CVC économes en énergie et des appareils à faible débit permettant une réduction de la

consommation d'eau. Parmi les concepts durables de l'aménagement paysager, mentionnons les éléments d'ombrage et les écrans permettant d'atténuer les éblouissements et de limiter les débordements de lumière, les aires de stationnement ombragées et les plantations d'essences indigènes.

### **Justification de l'aménagement**

Les utilisations du sol suivantes entourent l'emplacement visé :

Nord : promenade Fallowfield

Est : promenade CitiGate, drain O'Keefe, siège de la société Tomlinson au 100, promenade CitiGate, hôtel proposé au 101, promenade CitiGate et centre commercial aux 4235 et 4225, promenade Strandherd

Sud : commerces (concessionnaires automobiles)

Ouest : autoroute 416

L'emplacement visé est désigné Secteur d'emploi urbain dans l'annexe B du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Son zonage actuel est IP[2045]H(45), Zone de parc d'affaires et industriel, exception 2045, hauteur maximale de 45 mètres. Les utilisations de bureaux et d'industrie légère sont autorisées dans cette zone.

### **Demandes connexes de planification**

Demande de suppression de réserves de 30 centimètres (dossier n° D07-02-20-0008)

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

**Melanie Gervais**, urbaniste

Planification, Infrastructure et Développement économique

Ville d'Ottawa

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

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

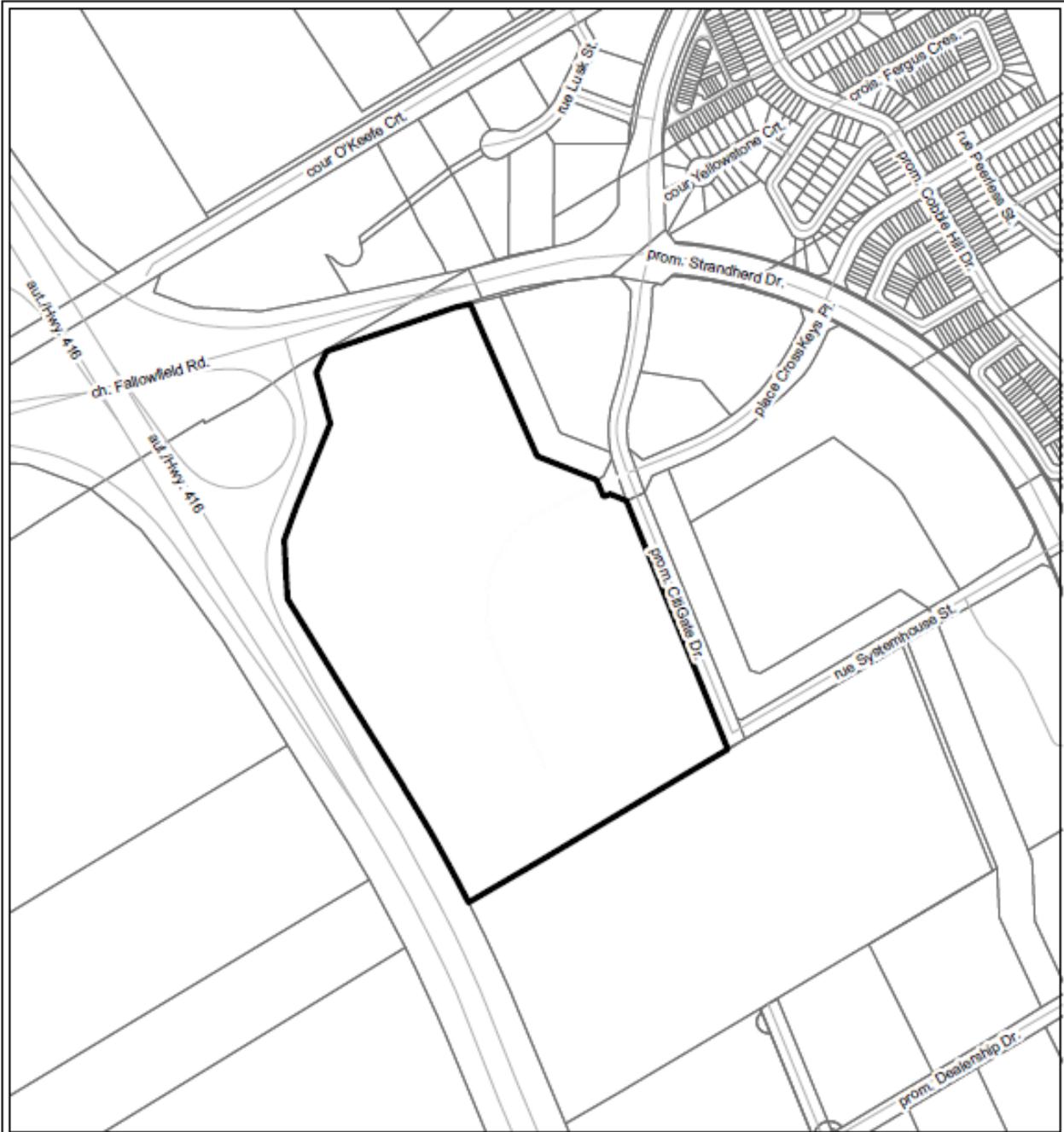
613-580-2424, poste \_\_\_\_\_

Télécopieur : 613-580-2576

Melanie.Gervais@ottawa.ca

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici **le 15 mai**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-20-0038	20-0295-B		
I:\CO\2020\Site\Citigate_222			
©Parcel data is owned by Teranel 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 appartiennent à Teranel Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.			
REVISION / RÉVISION - 2020 / 04 / 14			