



SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY STANDARD - NON-RURAL

File Number: D07-12-24-0123	Date: May 2, 2025
Applicant: Jeffrey Kelly, Novatech	Comments due date: May 16, 2025
Email: j.kelly@novatech-eng.com	Planner: Colette Gorni
Phone: 613-254-9643	Ward: 4 - Kanata North
Owner: Wesley Clover International	Councillor: Cathy Curry

Site Location

535 Legget Drive

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to convert the existing 11-storey office building into 115 residential units and 400m² of ground floor office space.

Proposal Details

The subject lands are located on the east side of Legget Drive, between Terry Fox Drive and Solandt Road, in the Kanata Research Park. The subject property, 535 Legget Drive, is currently an irregularly shaped parcel with area of approximately 1.4 hectares. However, the applicant has indicated their intention to apply for lot line adjustment to the Committee of Adjustment. The subject site created through the lot line adjustment will include the portion of the site abutting Legget Drive and have an approximate area of 7,722 square metres. The remaining area of the original parcel will be absorbed by 555 Legget Drive.

The subject site is currently occupied by an 11-storey office building and associated surface parking. Vehicular access to surface parking area is through the abutting sites, 555 Legget Drive and 525 Legget Drive, with no direct accesses from Legget Drive. Surrounding uses are generally business park industrial and office uses. Immediately abutting the site is the Brookstreet Hotel and associated parking structure to the east; and the Nokia campus including office buildings and surface parking across Legget Drive to the west.

The development proposal involves converting the existing office building into 115 residential units and 400 square metres of office space at the ground floor. Proposed changes to the exterior of the existing building to facilitate the conversion include a new residential entry at the southwest corner, and recladding including the addition of Juliette balconies. The existing entrance along private driveway on 555 Legget Drive is

to be retained, and utilized as the main entrance for the ground floor office uses. The back of house uses (waste management room, move-in/out area) and loading area at the rear of the building will be re-arranged. A total of 992 square metres of is proposed, including 145 square metres of private amenity space, and 847 square metres of communal amenity area on the ground floor. A new connection to the Brookstreet Hotel will also be provided and the facilities of the Brookstreet Hotel will be available to residents, including restaurants, spa, golf course and meeting and event spaces.

A new vehicular access is proposed along Legget Drive to provide direct access to the site from Legget Drive, which is intended to mainly serve as the residential access to the site. The private driveway/access on 555 Legget will continue to serve as an exit from the drop-off area to Legget Drive and access to the move in/out space. A total of 108 parking motor vehicle parking spaces (85 residential spaces and 23 visitor spaces) are provided in the existing surface parking area to south of building. A total of 95 bicycle parking spaces are also provided; 89 spaces are located are within the interior of the building, and six spaces are located outside, near the building entry.

Related Planning Applications

D02-02-24-0058 – Zoning By-law Amendment

Roadway Modifications

N/A

How to Provide Comments

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

Colette Gorni
Planner II
Development Review West
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 21239
Colette.Gorni@ottawa.ca

*Please provide comments by **May 16, 2025**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DU PLAN D'IMPLANTATION STANDARD

N° de dossier : D07-12-24-0123

Date : 2 mai 2025

Requérant : Jeffrey Kelly, Novatech

Date d'échéance : 16 mai 2025

Courriel : j.kelly@novatech-eng.com

Urbaniste : Colette Gorni

Téléphone : 613-254-9643

Quartier : 4 - Kanata-Nord

Propriétaire: Wesley Clover International

Conseillère : Cathy Curry

Emplacement

535, promenade Legget

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation en vue de permettre la transformation de l'immeuble de bureaux de 11 étages existant en immeuble polyvalent abritant 115 logements et 400 mètres carrés de locaux pour bureaux au rez-de-chaussée.

Détails de la proposition

La propriété visée se trouve du côté est de la promenade Legget, entre la promenade Terry-Fox et le chemin Solandt, dans le parc scientifique de Kanata. Située au 535, promenade Legget, il s'agit d'une parcelle inoccupée de forme irrégulière couvrant une superficie d'environ 1,4 hectare. Toutefois, le requérant a signifié son intention de demander au Comité de dérogation un redressement de ligne de lot. L'emplacement créé par suite du redressement de ligne de lot englobera la partie longeant la promenade Legget et couvrira une superficie d'environ 7 722 mètres carrés. Le reste de la parcelle d'origine sera intégré au 555, promenade Legget.

L'emplacement est actuellement occupé par un immeuble de bureaux de 11 étages et son aire de stationnement de surface, accessible par les terrains contigus, le 555, promenade Legget et le 525, promenade Legget, sans accès direct depuis la promenade Legget. Les utilisations environnantes sont essentiellement des parcs d'affaires et des bureaux. L'hôtel Brookstreet et sa structure de stationnement jouxtent l'emplacement à l'est, et on retrouve le campus Nokia, ses immeubles de bureaux et son aire de stationnement de surface, de l'autre côté de la promenade Legget, immédiatement à l'ouest.

L'aménagement consisterait à transformer l'immeuble de bureaux de 11 étages existant en immeuble polyvalent abritant 115 logements et 400 mètres carrés de locaux pour bureaux au rez-de-chaussée. Parmi les modifications apportées à l'extérieur de

l'immeuble actuel afin de permettre cette transformation, mentionnons la création d'une nouvelle entrée résidentielle à l'angle sud-ouest, la pose d'un nouveau revêtement et l'ajout de nouveaux balcons Juliette. L'entrée existante face à l'entrée privée du 555, promenade Legget serait conservée et utilisée comme entrée principale des bureaux du rez-de-chaussée. Les utilisations connexes de service (local à poubelles, aire d'emménagement et de déménagement) et l'aire de chargement situées à l'arrière de l'immeuble seront disposées autrement. Il est prévu de créer au rez-de-chaussée 992 mètres carrés d'espace d'agrément, soit 145 mètres carrés d'aires d'agrément privées et 847 mètres carrés d'aires d'agrément communes. Un nouveau lien menant à l'hôtel Brookstreet sera en outre aménagé, et les installations de cet établissement seront mises à la disposition des résidents, notamment les restaurants, le spa, le terrain de golf ainsi que les salles de réunion et d'événements.

Une nouvelle entrée pour véhicules serait créée sur la promenade Legget afin d'offrir un accès direct à l'emplacement depuis la promenade Legget. Cette entrée servirait essentiellement d'accès pour les résidents. L'entrée privée du 555, promenade Legget servira toujours de sortie depuis l'aire de débarquement donnant sur la promenade Legget, et servira à accéder à l'aire d'emménagement et de déménagement. Au total, 108 places de stationnement pour véhicules automobiles (85 pour les résidents et 23 pour les visiteurs) sont disponibles dans l'aire de stationnement de surface existante au sud de l'immeuble. On observe également 95 places de stationnement pour vélos, soit 89 à l'intérieur de l'immeuble et six à l'extérieur, près de l'entrée de l'immeuble.

Demandes connexes de planification

D02-02-24-0058 - Modification du Règlement de zonage

Modifications aux chaussées

S.O.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Colette Gorni
Planner II
Examen des demandes d'aménagement, Ouest
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 21239
Colette.Gorni@ottawa.ca

*S'il vous plaît fournissez vos commentaires, d'ici le **16 mai 2025**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map / Carte de l'emplacement

