

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Wesley Clover International

File N°: D02-02-21-0123 and D07-12-21-0160

Applicant: James Ireland, Novatech

Comments due date: November 24, 2021

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Ottawa, ON K2M 1P6

Development Review Planner: Molly Smith

Ward: 4 – Kanata North

Applicant E-mail: j.ireland@novatech-eng.com

Ward Councillor: Theresa Kavanagh and Allan Hubley

Applicant Phone Number: 613-591-0594

Site Location

Parts of 525 Legget Drive and 359 Terry Fox Drive

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop a 30-storey, 256-unit apartment building and a restaurant. The proposed development will be connected to the Brookstreet Hotel. 395 parking spaces, provided underground and within an existing parking garage, are proposed.

Proposal Details

The subject properties are located south of Terry Fox Drive and east of Legget Drive within the Kanata North Business Park. The proposed development will be situated on a new parcel that will be severed from the eastern portions of 525 Legget Drive and 359 Terry Fox Drive. The new parcel will have an area of approximately 6,819 square metres and have frontage along Terry Fox Drive to accommodate a driveway.

525 Legget Drive is currently occupied by the Brookstreet Hotel, an 18-storey hotel; a five-storey parking structure; and a stormwater management pond. 359 Terry Fox Drive is currently occupied by a two-storey light industrial building. All the existing buildings are proposed to be retained. Surrounding land uses include a variety of light industrial uses, office uses and associated surface parking lots to the north, south and west; and the Marshes Golf Course can be found immediately to the east.

The proposed development consists of a 30-storey, 256-unit apartment building and a restaurant. The proposed development will wrap around the northeastern corner of the existing parking structure at 525 Legget Drive with the tower located at the corner of the parking structure. The proposed development will be connected to the Brookstreet Hotel along the east side of the parking structure and will include a three storey addition to the hotel's existing ballroom. A 358 square metre restaurant is proposed to be located on the top floor of the proposed development. The proposed development will include 110 parking spaces on two levels of underground parking; a further 197 parking spaces will be provided for residents in the existing parking structure for a total of 307 resident parking spaces. 52 visitor parking spaces and

36 restaurant parking spaces will also be provided for a total of 395 parking spaces for the proposed development. 130 bicycle parking stalls are proposed.

The subject lands are currently zoned Business Park Industrial Zone, Subzone 6 - Kanata North Business Park (IP6) and Business Park Industrial Zone, Subzone 6 - Kanata North Business Park, Urban Exception 301 (IP6 [301]). The Business Park Industrial Zone permits a variety of mixed office, office-type uses and low impact, light industrial uses in a business park setting. Urban Exception 301 permits a number of additional uses including hotel and restaurant uses. High-rise apartment dwelling not a currently permitted use. The applicants proposes to rezone the new parcel of land to Residential Fifth Density, Subzone F with a H- height suffix and and a site specific exception (R5Z H(XX) [yyyy]) in order to permit the proposed development.

Related Planning Applications

An associated severance application will be filed with the Committee of Adjustment by the applicants to create the new parcel of land for the proposed development.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is January 27, 2022. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

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. D02-02-21-0123 and D07-12-21-0160 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at 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.

Molly Smith, 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. 25910
Molly.Smith@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Wesley Clover International

N^{os} de dossier : D02-02-21-0123 et D07-12-21-0160

Requérant : James Ireland, Novatech

Date limite des commentaires : 24 novembre 2021

Adresse du requérant : 240, prom. Michael Cowpland, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Urbaniste : Kathy Rygus

Courriel du requérant : j.ireland@novatech-eng.com

Quartier : 4 – Kanata Nord

N^o de tél. du requérant : 613-591-0594

Conseillers des quartiers : Theresa Kavanagh et Allan Hubley

Emplacement du site

Parties du 525, promenade Legget et du 359, promenade Terry Fox

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble résidentiel de 30 étages et abritant 256 logements ainsi qu'un restaurant. L'aménagement proposé sera relié à l'hôtel Brookstreet. La création de 395 places de stationnement dans une aire souterraine et dans un garage existant est également proposée.

Détails de la proposition

Les propriétés visées se trouvent au sud de la promenade Terry Fox et à l'est de la promenade Legget, dans le parc d'affaires de Kanata-Nord. L'aménagement proposé sera réalisé sur une nouvelle parcelle qui sera disjointe des parties est du 525, promenade Legget et du 359, promenade Terry Fox. Cette nouvelle parcelle couvrira une superficie d'environ 6 819 mètres carrés et présentera une façade sur la promenade Terry Fox pour l'aménagement d'une entrée privée.

Le 525, promenade Legget est actuellement occupé par l'hôtel Brookstreet, un hôtel de 18 étages, une structure de stationnement de cinq niveaux et un bassin de gestion des eaux pluviales. On retrouve au 359, promenade Terry Fox un bâtiment d'industrie légère de deux étages. Tous ces bâtiments seraient conservés. Aux alentours, on observe diverses utilisations d'industrie légère, des bureaux et des aires de stationnement de surface connexes au nord, au sud et à l'ouest, ainsi que le terrain de golf Marshes juste à l'est.

L'aménagement proposé serait un immeuble résidentiel de 30 étages et abritant 256 logements ainsi qu'un restaurant. Il longera l'angle nord-est de la structure de stationnement située au 525, promenade Legget et sa tour sera située à l'angle de cette structure de stationnement. L'aménagement sera relié à

l'hôtel Brookstreet du côté est de la structure de stationnement et comprendra une annexe de trois étages rattachée à la salle de bal de l'hôtel. Un restaurant de 358 mètres carrés serait aménagé au dernier étage de l'immeuble. Le projet comprend la création de 110 places de stationnement sur deux niveaux souterrain; 197 autres places de stationnement seront réservées aux résidents dans la structure de stationnement existante, pour un total de 307 places de stationnement pour résidents. Il est également prévu de créer 52 places de stationnement pour visiteurs et 36 places pour les clients du restaurant, pour un total de 395 places de stationnement dans l'ensemble de l'aménagement, outre les 130 places de stationnement pour vélos proposées.

La désignation des terrains visés est Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 6 – parc d'affaires de Kanata-Nord (IP6) et Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 6 – parc d'affaires de Kanata-Nord, exception urbaine 301 (IP6 [301]). Le zonage de parc d'affaires et industriel permet la présence d'une variété d'immeubles de bureaux polyvalents, d'établissements à usage de bureaux et d'établissements industriels de faible impact dans le contexte de l'aménagement d'un parc d'affaires. L'exception urbaine 301 autorise un certain nombre d'utilisations supplémentaires, notamment un hôtel et un restaurant. Un immeuble résidentiel de grande hauteur n'est actuellement pas une utilisation autorisée. Le requérant propose d'attribuer à la nouvelle parcelle une désignation de Zone résidentielle de densité 5, sous-zone F, assortie d'un suffixe de hauteur H- et d'une exception propre à l'emplacement (R5Z H(XX) [yyyy]) afin de permettre l'aménagement proposé.

Demandes d'aménagement connexes

Une demande connexe de morcellement sera présentée au Comité de dérogation par le requérant afin de créer la nouvelle parcelle qu'occupera l'aménagement proposé.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 27 janvier 2022. 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 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^{os} de dossier D02-02-21-0123 et D07-12-21-0160 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à 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

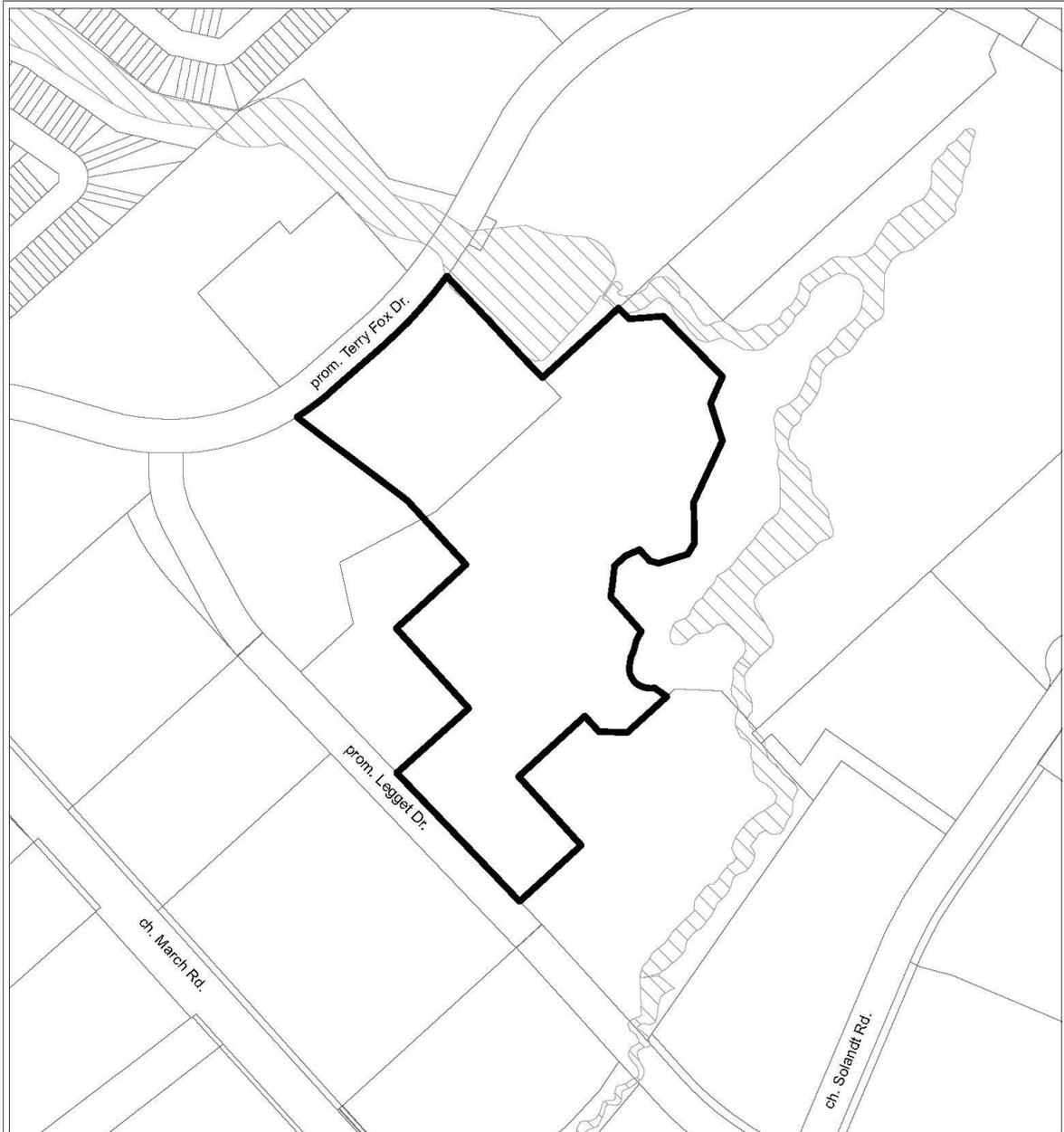
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 28318

Kathy.Rygus@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-21-0160	21-1335-Y		
D02-02-21-0123			
I:\CO\2021\Zoning\Leggett525_TerryFox359			
<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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 10 / 19		525 prom. Leggett Drive and/et 359 prom. Terry Fox Drive	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
			NOT TO SCALE

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

