

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Nokia Canada Inc.

File N°: D01-01-22-0006 and D02-02-22-0034

Applicant: Colliers Strategy & Consulting Group,
(Attn: Aaron Clodd)

Comments due date: June 13, 2022

Applicant Address: 181 Bay Street, Suite 1400,
Toronto, ON, M5J 2V1

Planner: Krishon Walker

Ward: 4 – Kanata North

Applicant E-mail: aaron.clodd@colliers.com

Ward Councillor: Cathy Curry

Applicant Phone Number: 905-960-4506

Site Location

570 and 600 March Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to permit a mixed-use development on the subject site that proposes to relocate the exiting office complex to the southern end of the site.

Proposal Details

The subject site is currently predeveloped with a mid-rise office complex occupied by Nokia Canada Inc. (*Nokia*) with a large area of surface parking. The site comprises of 10.57 hectares of land with approximately 610 metres of frontage along March Road, 300 metres of frontage along Terry Fox Road, and 480 metres onto Legget Drive

To the north of the site across Terry Fox Drive is a one and two storey commercial/office building, low-rise residential community, and a wooded area. To the east across Legget Drive are four office buildings and the Brookstreet Hotel. To the south of the site is a two-storey office and light industrial building. To the west of the site across March Road are a number of commercial and office buildings.

The proposed development consists of the relocation of Nokia's office campus to the southern end of the site. The current concept is for a building with a low-rise base with retail and a podium-top amenity area for occupants of the building, with a four storey and a 10-storey tower extending above this. Vehicular access to the new office building will be from March Road and Legget Drive via a driveway to the south of the building that is away from the main pedestrian access. Visitor vehicular access is to the west of the new office building from March Road. A total of 1,344 car parking spaces are proposed for the Nokia office building. This portion of the site will be subject to future development applications.

North of Nokia's new office campus, the site will be developed in the future and will also be subject to future development applications. Conceptually, it is intended for area to be developed for 11 towers of 13

to 29 storeys with podiums of six to eight storeys. Across the broader site, approximately 1,900 residential units are conceptually proposed. A total of 4,500 square metres of retail is conceptually proposed for this northern portion of the site, along with a total of 2,410 car parking spaces.

The buildings are conceptually arranged around the edges of the site with the internal part of the site available for a north south pedestrian oriented private street, public parkland and extensive landscaping. A signature urban plaza is proposed to provide a primary, 'gateway' pedestrian access directly from the future Bus Rapid Transit stop at the intersection of March Road and Terry Fox Drive immediately to the northwest of the site.

The subject site is designated Urban Employment Area within the City of Ottawa Official Plan, which supports the office campus redevelopment. The site is located within the Suburban Transect as outlined on Schedule A – Transect Policy Areas of the new Official Plan. Additionally, the site is designated as Kanata North Economic District as outlined on Schedule B5 – Suburban (West) Transect and is along the March Road Mainstreet Corridor. The site is currently split-zoned. The northern half is zoned Industrial Business Park subzone 6 with a 44m height limit (IP6 H44) and the southern half is zoned General Industrial subzone 6 (IG6).

The applicant proposes to rezone the entire site to Mixed Use Centre (MC) with 'H' height limits to suit the conceptually proposed buildings. A site-specific exception is required to reduce the parking rate for apartments of 0.8 spaces per unit for residents (*visitor rate to remain at 0.2 per unit*). An Official Plan Amendment is required to permit Major Office Development and residential use without the need for a Secondary Plan and to allow retail store and retail food store as ancillary uses. The Official Plan Amendment is intended to bridge a timing gap while the Ministry of Municipal Affairs and Housing considers the new Official Plan, as the new Official Plan supports the proposal.

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 August 25, 2022.

Submission Requirements

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. D01-01-22-0006 and D02-02-22-0034 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.
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.

Krishon Walker, Planner

Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 24161
Krishon.Walker@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

Propriétaire : Nokia Canada Inc.

N^{os} de dossier : D01-01-22-0006 et D02-02-22-0034

Requérant : Colliers Strategy & Consulting Group (att. : Aaron Clodd)

Date limite des commentaires : 13 juin 2022

Adresse du requérant : 181, rue Bay, bureau 1400, Toronto (Ontario) M5J 2V1

Urbaniste : Krishon Walker

Quartier : Kanata-Nord

Courriel du requérant : aaron.clodd@colliers.com

Conseillère du quartier : Cathy Curry

N^o de tél. du requérant : 905-960-4506

Emplacement

570 et 600, chemin March

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la réalisation d'un aménagement polyvalent à cet endroit, dans le cadre duquel le complexe de bureaux existant serait déplacé à l'extrémité sud de l'emplacement.

Détails de la proposition

On retrouve sur l'emplacement visé un complexe de bureaux de hauteur moyenne occupé par Nokia Canada Inc. (*Nokia*) et une vaste aire de stationnement de surface. Ce bien-fonds d'une superficie d'environ 10,57 hectares présente une façade d'environ 610 mètres sur le chemin March, de 300 mètres sur la promenade Terry Fox et de 480 mètres sur la promenade Legget.

Au nord de l'emplacement, de l'autre côté de la promenade Terry Fox, on retrouve un immeuble commercial et de bureaux d'un et deux étages, un quartier résidentiel de faible hauteur et un boisé. À l'est, de l'autre côté de la promenade Legget, on peut observer quatre immeubles de bureaux et l'hôtel Brookstreet. Un immeuble de bureaux de deux étages et une industrie légère s'élèvent au sud de l'emplacement. De nombreux immeubles commerciaux et de bureaux se trouvent à l'ouest, de l'autre côté du chemin March.

L'aménagement proposé consiste à déplacer le campus administratif de Nokia à l'extrémité sud de l'emplacement. Le concept actuel est celui d'un immeuble de quatre et dix étages surmontant un socle peu élevé abritant des commerces de détail et une aire d'agrément destinée aux occupants. Les automobilistes accéderont à cet immeuble de bureaux depuis le chemin March et la promenade Legget, par une entrée aménagée au sud de l'immeuble, à l'écart de l'entrée principale des piétons. L'entrée des

véhicules des visiteurs sera située à l'ouest du nouvel immeuble de bureaux et donnera sur le chemin March. Au total, 1 344 places de stationnement pour véhicules seraient créées pour les occupants de l'immeuble de bureaux de Nokia. Cette partie de l'emplacement fera l'objet d'autres demandes d'aménagement.

Au nord du nouveau campus administratif de Nokia, l'emplacement sera ultérieurement aménagé et fera également l'objet d'autres demandes d'aménagement. Au plan conceptuel, il est prévu de construire 11 tours de 13 à 29 étages surmontant des socles des six à huit étages. De l'autre côté de l'emplacement, quelque 1 900 logements sont proposés de manière conceptuelle. Des espaces de vente au détail totalisant 4 500 mètres carrés sont proposés sur cette partie nord de l'emplacement, ainsi que 2 410 places de stationnement pour véhicules.

Les immeubles seraient disposés sur les contours de l'emplacement, et la partie interne serait libre pour y aménager une voie piétonne privée nord-sud, un parc public et d'abondants éléments paysagers. Une place urbaine caractéristique offrirait un accès piétonnier direct en « porte d'entrée » au futur arrêt de transport en commun rapide par autobus prévu à l'angle du chemin March et de la promenade Terry Fox, immédiatement au nord-ouest de l'emplacement.

Le bien-fonds est désigné Secteur urbain général dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa, une désignation qui permet le réaménagement du campus administratif. Il se trouve dans le transect suburbain décrit à l'annexe A – Secteurs d'application de la politique sur le transect du nouveau Plan officiel. En outre, cet emplacement est désigné Quartier économique de Kanata-Nord dans l'annexe B5 – Transect suburbain (Ouest) et longe le couloir de rue principale du chemin March. Il est actuellement visé par un zonage partagé. Sa partie nord est désignée Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 6, assortie d'une limite de hauteur de 44 m (IP6 H44), et sa partie sud est désignée Zone d'industrie générale, sous-zone 6 (IG6).

Le requérant propose d'attribuer à l'ensemble de l'emplacement une désignation de Zone de centres d'utilisations polyvalentes (MC) assortie de limites de hauteur « H » afin de tenir compte des immeubles dont la conception est proposée. Une exception propre à l'emplacement est requise afin de réduire le taux de stationnement à 0,8 place par logement pour les résidents (*le taux de stationnement pour visiteurs restera à 0,2 place par logement*). Une modification du Plan officiel doit être apportée pour permettre un aménagement des grands immeubles de bureaux et résidentiel sans qu'un plan secondaire ne soit nécessaire, et de permettre la présence de commerces de vente au détail et d'alimentation au détail en tant qu'utilisations accessoires. La modification du Plan officiel a pour objet de combler l'intervalle pendant lequel le ministère des Affaires municipales et du Logement examine le nouveau Plan officiel, qui est favorable à la proposition.

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 seront examinées par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 25 août 2022.

Exigences de soumission

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.

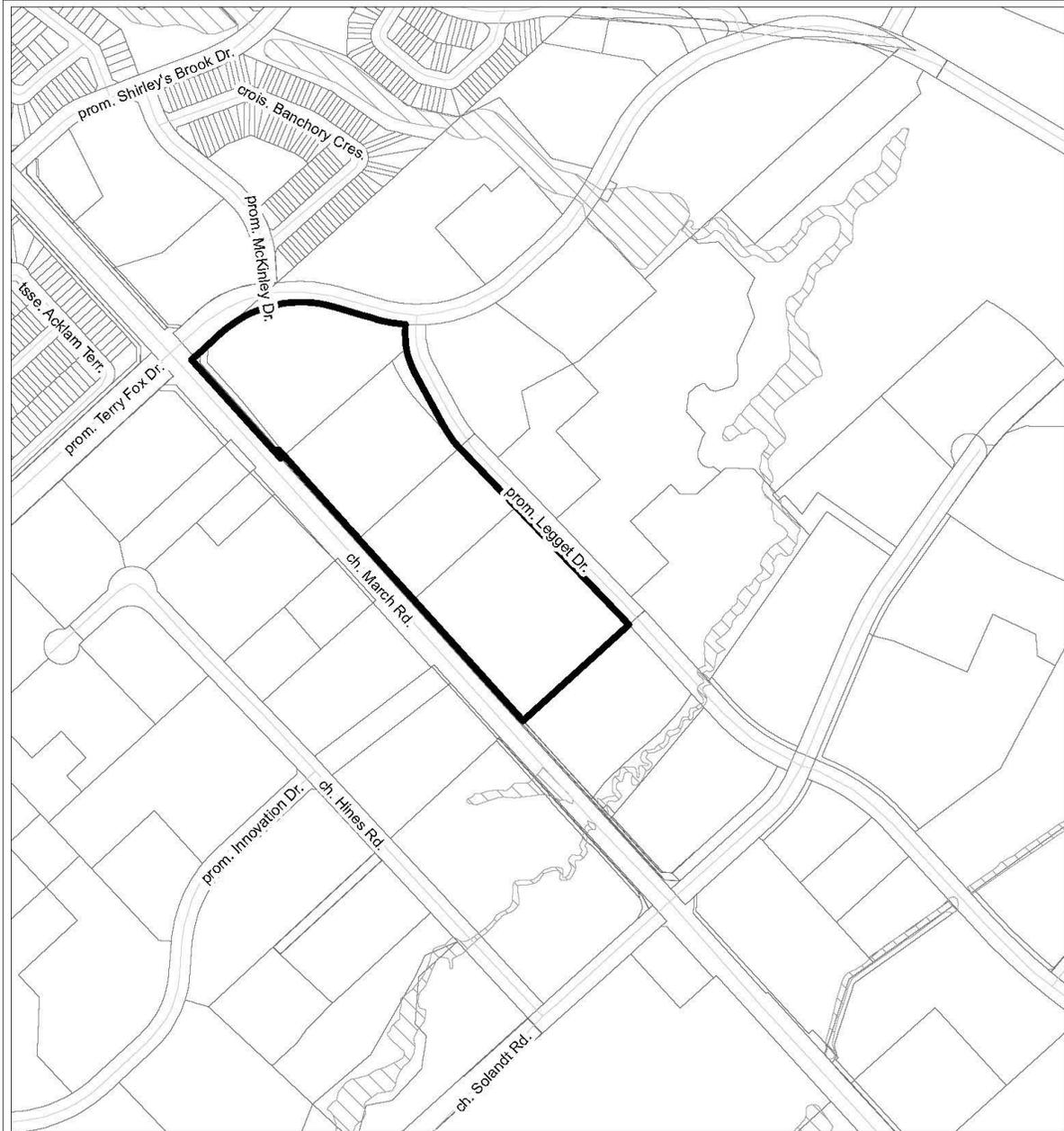
Restez informé et participez

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 D01-01-22-0006 et D02-02-22-0034 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.
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.

Krishon Walker, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 24161
Krishon.Walker@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-22-0034 D01-01-22-0006	22-0434-D		
I:\CO\2022\Zoning\March_570_600			
<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 appartient 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 - 2022 / 05 / 06			
		570, 600 ch. March Road	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)