

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Nokia Canada Inc.

File N°: D02-02-23-0006

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

Comments due date: February 22, 2023

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

Development Review Planner: Krishon Walker

Ward: Ward 4 - Kanata North

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

Ward Councillor: Cathy Curry

Applicant Phone Number: 905-960-4506

Site Location

570 March Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to prohibit residential uses on part of the subject site. This would permit a mixed-use development that proposes to relocate the existing office complex to the southern end of the site.

Proposal Details

The subject site is currently developed 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.

On August 31, 2022, City Council approved a site-specific Zoning By-law Amendment (D02-02-22-0034) to rezone the site to permit the redevelopment of the site, which includes the relocation of Nokia's office and laboratory campus to the southern end of the site. The Zoning By-law Amendment is in full force and effect. On January 11, 2023, the Committee of Adjustment provisionally approved the severance of the site which allowed for the subdivision of the property into three separate parcels of land for a phased development. The first phase of development will include the construction of Nokia's mixed-use office and laboratory campus.

The current concept of Nokia's office and laboratory campus 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.

The subject site is located within the City's Suburban Transect as outlined on Schedule A – Transect Policy Areas of the Official Plan, is designated Kanata North Economic District on Schedule B5 – Suburban (West) Transect of the Official Plan (the Plan) and is along the March Road Mainstreet Corridor. The Kanata North Economic District is one of two Special Economic Districts identified in the Plan and is intended to support the City's economic development and growth. The site is currently zoned as Mixed-Use Centre Zone, Urban Exception 2816, Holding Provision (MC[2816]-h).

With the severance of the site being approved, and the delineation between future development parcels defined, Nokia is now proposing to rezone part of the site, which will be developed for a mixed use office, retail and laboratory campus, and remove residential uses. The rest of the site will continue to be developed as initially proposed in the previous Official Plan and Zoning By-law amendment applications.

Related Planning Applications

An Official Plan and Zoning By-law Amendment application (D01-01-22-0006 and D02-02-22-0034) were approved in August 2022 to permit a mixed-use development on the subject site.

A severance (D08-01-22/B-00352, B-00353, B-00354) to to subdivide its property into three separate parcels of land for a phased development was provisionally approved in January 2023.

Roadway Modifications

N/A

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 and Housing Committee, is February 27, 2023.

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. D02-02-23-0006 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
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.

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 Règlement de zonage

Propriétaire : Nokia Canada Inc.

N° de dossier : D02-02-23-0006

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

Date limite des commentaires : 22 février 2023

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

Urbaniste : Krishon Walker

Quartier : 4 – Kanata-Nord

Courriel du requérant : aaron.clodd@colliers.com

Conseiller du quartier : Cathy Curry

N° de tél. du requérant : 905-960-4506

Emplacement

570, chemin March

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet d'interdire toute utilisation résidentielle sur une partie de l'emplacement visé. Il serait ainsi possible de réaliser un aménagement polyvalent, dans le cadre duquel le complexe de bureaux existant serait déplacé vers l'extrémité sud de l'emplacement.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est actuellement occupé par un complexe de bureaux de hauteur moyenne abritant les bureaux de Nokia Canada Inc. (*Nokia*) et une vaste aire de stationnement de surface. Couvrant une superficie de 10,57 hectares, il présente des façades d'environ 610 mètres sur le chemin March, de 300 mètres sur la promenade Terry Fox et de 480 mètres sur la promenade Legget.

On retrouve au nord, de l'autre côté de la promenade Terry Fox, un immeuble commercial et de bureaux de plain-pied et de deux étages, un secteur résidentiel de faible hauteur et un boisé. Quatre immeubles de bureaux et l'hôtel Brookstreet s'élèvent à l'est, de l'autre côté de la promenade Legget. Au sud de l'emplacement, on peut observer un immeuble de bureaux et d'industrie légère de deux étages. À l'ouest, de l'autre côté du chemin March, on retrouve de nombreux immeubles de bureaux et commerciaux.

Le 31 août 2022, le Conseil municipal a approuvé une modification du Règlement de zonage propre à l'emplacement (D02-02-22-0034) visant à lui attribuer un zonage permettant son réaménagement, projet qui comprendrait le déplacement des bureaux et du laboratoire de Nokia à l'extrémité sud de la propriété. Cette modification du Règlement de zonage est en vigueur. Le 11 janvier 2023, le Comité de

dérégulation a approuvé provisoirement le morcellement du terrain afin de le lotir en trois parcelles distinctes, en prévision d'un aménagement échelonné. La première phase du projet comprendra la construction du campus abritant les bureaux et le laboratoire de Nokia.

Le concept actuel du campus abritant les bureaux et le laboratoire de Nokia comporte un immeuble surmontant un socle peu élevé et assorti de commerces de détail, que surmonterait une aire d'agrément à l'intention des occupants de l'immeuble, puis une partie de quatre étages et une tour de dix étages. Les véhicules accéderaient au nouvel immeuble depuis le chemin March et la promenade Legget, via une entrée privée aménagée au sud de l'immeuble, à bonne distance de l'accès principal des piétons. Les visiteurs arrivant en véhicule accéderaient à l'ouest du nouvel immeuble de bureaux, depuis 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.

L'emplacement se trouve dans le transect suburbain de la ville, comme l'indique l'annexe A – Secteurs d'application de la politique sur le transect – du Plan officiel. Il est désigné Quartier économique de Kanata-Nord à l'annexe B5 – Transect suburbain (Ouest) du Plan officiel et se trouve dans le couloir de rue principale du chemin March. Le Quartier économique de Kanata-Nord est l'un des deux quartiers économiques spéciaux mentionnés dans le Plan officiel. Ces quartiers ont pour objet de soutenir le développement et la croissance économiques de la ville. L'emplacement est désigné Zone de centres polyvalents, exception urbaine 2816, symbole d'aménagement différé (MC[2816]-h).

Le morcellement du terrain ayant été approuvé et la délimitation des futures parcelles d'aménagement ayant été établie, Nokia propose à présent de modifier le zonage d'une partie de l'emplacement destinée à accueillir un immeuble polyvalent, des commerces et un laboratoire, et de supprimer les utilisations résidentielles. La partie restante de l'emplacement sera toujours aménagée comme prévu dans les demandes précédentes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage.

Demandes d'aménagement connexes

Des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage (D01-01-22-0006 et D02-02-22-0034) ont été approuvées en août 2022, afin de permettre l'aménagement polyvalent de l'emplacement visé.

Une demande de morcellement (D08-01-22/B-00352, B-00353, B-00354) de la propriété en trois parcelles distinctes, en prévision d'un aménagement échelonné, a été provisoirement approuvée en janvier 2023.

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 27 février 2023.

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

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 le n° de dossier D02-02-23-0006 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
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.

Krishon Walker, urbaniste

Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique

Ville d'Ottawa

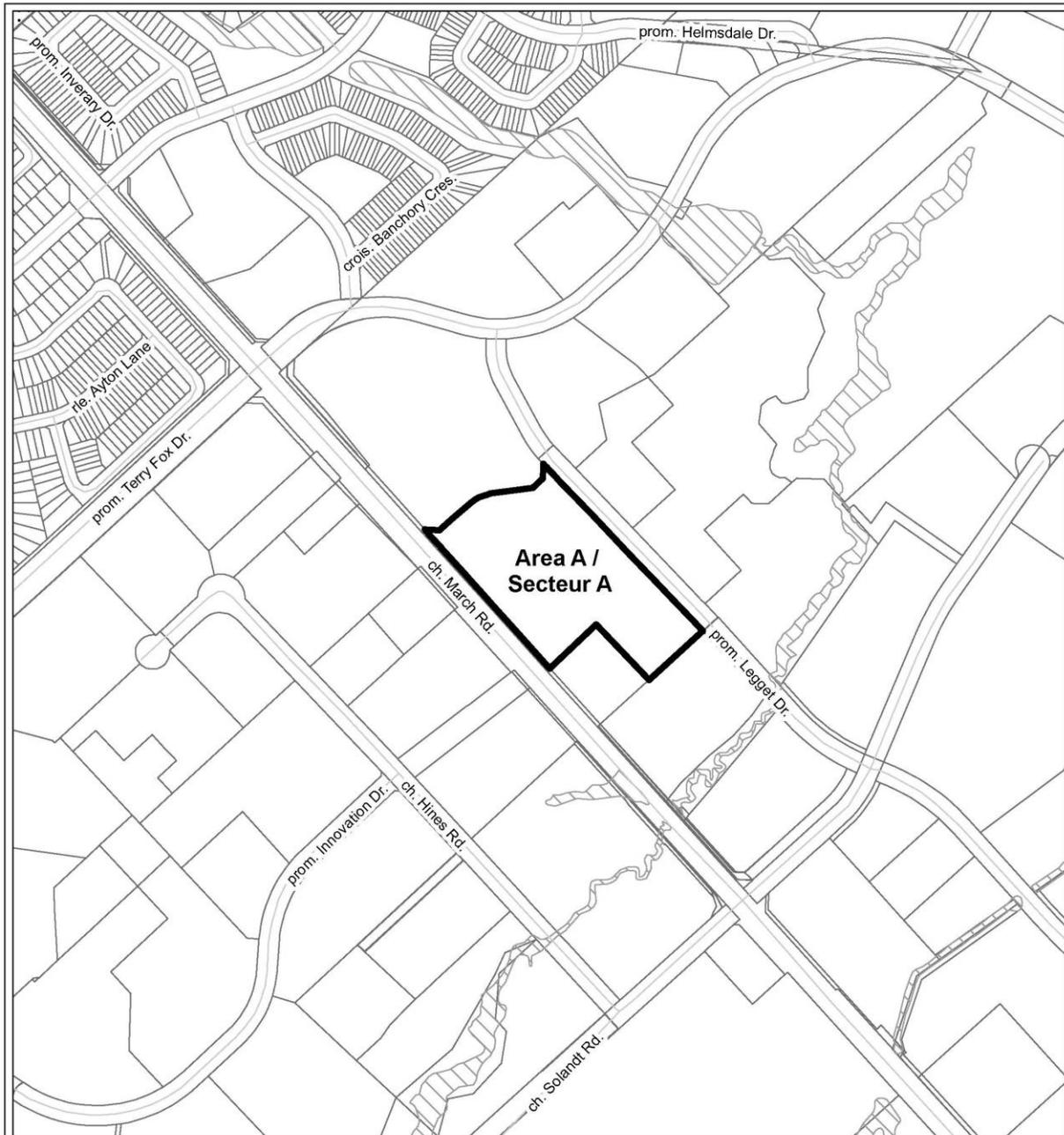
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

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	
570 chemin March Road		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> <p>Area A to be rezoned from MC[2816]-h to MC[XXX1] Le zonage du secteur A sera modifié de MC[2816]-h à MC[XXX1]</p> </div> </div>	
D02-02-23-0006	23-0100-X		
I:\CO\2023\Zoning\March_570		REVISION / RÉVISION - 2023 / 01 / 27	