

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0058

Date: February 26, 2025

Applicant: James Ireland, Novatech

Comment due date: March 26, 2025

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

Planner: Colette Gorni

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: 4 - Kanata North

Owner: Wesley Clover International

Ward Councillor: Cathy Curry

Site Location

535 Legget Drive

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment 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.

Zoning By-Law Amendment

The proposed Zoning By-law Amendment seeks to rezone the site from IP6[301] (Business Park Industrial, Subzone 6, Urban Exception 301) to MC [XXXX] (Mixed Use Centre Zone, Urban Exception XXXX). The proposed site-specific zoning exception, [XXXX], addresses the following:

- Remove the minimum parking requirements for residential and office uses, retaining only the visitor parking requirement.

Proposed Development

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

N/A

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 April 23, 2025.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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 Nos. **D02-02-24-0058** in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

Colette Gorni, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 21239
colette.gorni@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N^{os} de dossier : D02-02-24-0058

Date : 26 février 2025

Requérant : James Ireland, Novatech

Date limite des commentaires : 26 mars 2025

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

Urbaniste : Colette Gorni

N^o de tél. du requérant : 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 des demandes de modification du Règlement de zonage ayant pour objet 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.

Modification du Règlement de zonage

La modification du Règlement de zonage aurait pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement de IP6[301] (Zone de parc d'affaires industriel, sous-zone 6, exception urbaine 301) à MC[XXXX] (Zone de centres polyvalents, exception urbaine XXXX). L'exception propre à l'emplacement proposée, [XXXX], porte sur les conditions suivantes :

- Supprimer les exigences de taux de stationnement minimal pour les utilisations résidentielles et de bureau, ne conservant que les exigences de stationnement pour visiteurs.

Aménagement proposé

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 d'aménagement connexes

S.O.

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 23 avril 2025.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 les n^{os} de dossier **D02-02-24-0058** dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.

Colette Gorni, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 21239

colette.gorni@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement

