

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Number: D02-02-26-0006 & D07-12-26-0007

Date: February 6, 2026

Applicant: Novatech (c/o Jeffery Kelly)

Comments due date: March 6, 2026

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

Planner: Krishon Walker

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: 4 - Kanata North

Owner: Wesley Clover International Corporation
(c/o: Mike Dunphy, Silk Development Group)

Ward Councillor: Cathy Curry

Site Location

2505 and 2707 Solandt Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit the development of a three-storey personal service facility on the subject site to support a destination wellness facility that includes a spa, accessory outdoor amenity areas, accessory personal service buildings and an ancillary restaurant.

Proposal Details

The subject site, located in Kanata North, is north of Solandt Road, east of Legget Drive and south of Terry Fox Drive. The site is an interior lot with frontage along Solandt Road and is located in proximity to March Road and within the Kanata North Economic District. The subject lands consist of two parcels under common ownership with a combined area of approximately 4.08 hectares and approximately 171 metres of frontage on Solandt Road. The lands municipally known as 2505 Solandt Road currently contain a surface parking lot, while 2707 Solandt Road is currently vacant. There are no designated natural heritage features or environmental constraints on the site and the lands are not listed on the City's heritage reference list.

To the north of the subject site are the Marshes Golf Club and the Brookstreet Hotel. To the west are office buildings and mixed-use developments along Legget Drive. To the south and east are office and light industrial uses with associated surface parking areas. The surrounding area is characterized primarily by employment and commercial uses and is located within walking distance of existing frequent transit service and a planned Bus Rapid Transit station at the intersection of March Road and Solandt Road.

The proposed development consists of a three-storey personal service facility designed to function as a destination wellness spa. The main building will include spa functions and an ancillary restaurant, with a series of accessory personal service buildings and outdoor amenity areas located to the west of the main structure. Vehicular access to the site is proposed from Solandt Road, with a total of 218

surface parking spaces located east of the main building. Bicycle parking is provided near building entrances and loading spaces are located at the rear of the main building. Landscaped pedestrian connections are proposed throughout the site, including a pedestrian connection to the Brookstreet Hotel. Outdoor pools, treatment areas and amenity spaces are proposed as part of a secure, landscaped interior yard. The proposed built form and site layout are designed to integrate with the surrounding employment area while introducing a complementary mix of personal service and ancillary commercial uses within the Kanata North Economic District.

The subject site is located within the Suburban Transect as outlined on Schedule A – Transect Policy Areas of the Official Plan and is designated as Kanata North Economic District as outlined on Schedule B5 – Suburban (West) Transect. The site is currently split-zoned. The lands municipally known as 2505 Solandt Road currently split-zoned Industrial Business Park, Subzone 6 with a 44m height limit (IP6 H44) and Industrial Business Park, Subzone 6, with an exception and 44m height limit (IP6[1548] H44), while 2707 Solandt Road is currently wholly zoned Industrial Business Park, Subzone 6 with a 44m height limit (IP6 H44).

The applicant proposes to rezone the entire site to Mixed Use Centre (MC) with site-specific provisions to permit the proposed uses and establish appropriate parking standards to facilitate the redevelopment. While the City's new Zoning By-law, approved by Council on January 28, 2026, identifies the lands within the Kanata North Economic District zone (EDK-2), the applicant is seeking to align the zoning of the site with surrounding mixed-use developments and permit personal service and restaurant uses at a scale appropriate for the proposed development.

Related Planning Applications

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 15, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 34(19) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person¹ who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. D02-02-26-0006 and D07-12-26-0007 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.

Krishon Walker, Economic Development Planner
Strategic Initiatives Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 5th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 24161
Krishon.Walker@ottawa.ca

¹For your reference, subsection 1(1) of the Planning Act states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,

- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,*
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,*
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or*
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).*

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

N^{os} de dossier : D02-02-26-0006 et D07-12-26-0007

Requérant : Novatech (*a/s de Jeffery Kelly*)

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

N^o de tél. du requérant : 613-254-9643

Propriétaire : Wesley Clover International Corporation (*a/s de Mike Dunphy, Silk Development Group*)

Date : 6 février 2026

Date limite des commentaires : 6 mars 2026

Urbaniste : Emily Charby

Quartier : 4 - Kanata-Nord

Conseillère : Cathy Curry

Emplacement

2505 et 2707, chemin Solandt

Proposition du requérant

Demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour la construction d'un centre de services personnels de trois étages, jumelé à un centre de bien-être disposant d'un spa, d'aires d'agrément extérieures, de bâtiments de services personnels et d'un restaurant auxiliaire.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé, situé à Kanata-Nord, se trouve au nord du chemin Solandt, à l'est de la promenade Legget et au sud de la promenade Terry Fox. Ce terrain intérieur présente une façade sur le chemin Solandt et se trouve à proximité du chemin March, dans le Quartier économique de Kanata-Nord. Ce bien-fonds, d'une superficie totale d'environ 4,08 hectares, est constitué de deux parcelles appartenant au même propriétaire et présente une façade d'environ 171 mètres sur le chemin Solandt. Le terrain situé au 2505, chemin Solandt est occupé par une aire de stationnement de surface, tandis que celui du 2707, chemin Solandt est vacant. On ne retrouve aucune caractéristique du patrimoine naturel sur place. Cet emplacement ne fait l'objet d'aucune contrainte environnementale et ne figure pas sur la liste de référence des biens à valeur patrimoniale de la Ville.

Le club de golf Marshes et l'hôtel Marshes se trouvent au nord du bien-fonds visé. Des immeubles de bureaux s'élèvent à l'ouest et on peut observer des aménagements polyvalents le long de la promenade Legget. Au sud et à l'est, on retrouve des utilisations de bureau et d'industrie légère avec leurs aires de stationnement de surface. Le secteur environnant est essentiellement caractérisé par la présence d'utilisations d'emploi et commerciales, à distance de marche d'installations de transport

en commun à service fréquent et de l'emplacement d'une station du transport en commun rapide par autobus prévu à l'angle des chemins March et Solandt.

Le projet consisterait à construire un centre de services personnels de trois étages destiné à abriter un spa de bien-être. Le bâtiment principal abriterait le spa et un restaurant auxiliaire. Il est en outre prévu de construire une série de bâtiments accessoires de services personnels et d'aménager des aires d'agrément extérieures à l'ouest du bâtiment principal. Les véhicules accéderaient à l'emplacement depuis le chemin Solandt, et 218 places de stationnement de surface seraient créées à l'est du bâtiment principal. Des places de stationnement pour vélos seraient créées près des entrées des bâtiments et des places de chargement sont prévues à l'arrière du bâtiment principal. Des liens piétonniers paysagés seraient aménagés à divers endroits, notamment un qui mènerait à l'hôtel Brookstreet. Des piscines extérieures, des zones de traitement et des aires d'agrément seraient réparties dans une cour intérieure paysagée et sécurisée. La forme bâtie et la disposition de l'emplacement sont conçues de manière à intégrer le projet à la zone d'emploi environnante, tout en offrant une variété complémentaire d'utilisations de services personnels et de commerces auxiliaires dans le Quartier économique de Kanata-Nord.

Le bien-fonds visé est situé dans le Transect suburbain, comme l'indique l'annexe A – (Secteurs d'application de la politique sur les transects) du Plan officiel, et est désigné Quartier économique de Kanata-Nord à l'annexe B5 – Transect suburbain (Ouest). Il est actuellement visé par un zonage partagé. Le terrain situé au 2505, chemin Solandt est désigné par deux zonages : Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 6, assortie d'une limite de hauteur de 44 m (IP6 H44) et Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 6, assortie d'une exception et d'une limite de hauteur de 44 m (IP6[1548] H44), tandis que le 2707, chemin Solandt est désigné Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 6, assortie d'une limite de hauteur de 44 m (IP6 H44).

Le requérant souhaite attribuer à tout l'emplacement une désignation de Zone de centres d'utilisations polyvalentes (MC), assortie de dispositions propres à l'emplacement afin de permettre les utilisations proposées et de fixer des normes de stationnement appropriées pour ce réaménagement. Bien que le nouveau Règlement de zonage de la Ville, approuvé par le Conseil municipal le 28 janvier 2026, désigne cet emplacement comme appartenant au Quartier économique de Kanata-Nord (EDK-2), le requérant souhaite faire correspondre le zonage de l'emplacement aux aménagements polyvalents des environs et exploiter des utilisations de services personnels et de restaurant selon une échelle appropriée à l'aménagement proposé.

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 la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 15 avril 2026.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 34(19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;

2. La personne précisée[i] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou, Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 D02-02-26-0006 et D07-12-26-0007 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.

Emily Charby, 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 76243

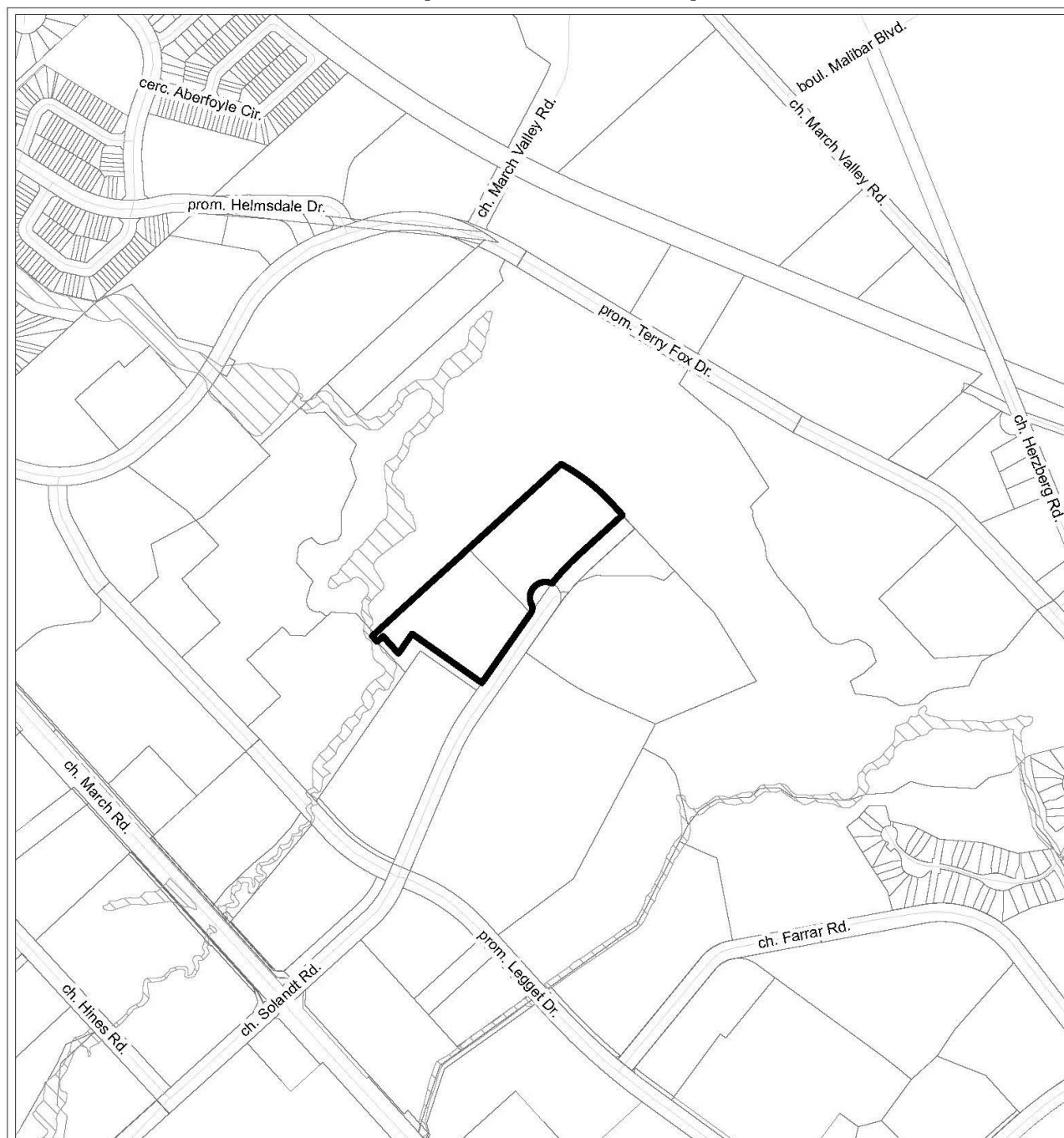
Emily.Charby@ottawa.ca

¹À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la Loi sur l'aéronautique (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les ressources en agrégats, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-26-0006

26-0121-D

D07-12-26-0007

I:\CO\2026\ZKP\Solandt_2505_2707

©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

©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc.
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2026 / 02 / 03

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE



2505, 2707 ch. Solandt Road



Existing Flood Plain (Section 58) /
Plaine inondable (Article 58)

