

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: KRP Properties

File N°: D02-02-19-0125 (Zoning) & D07-12-19-0172 (Site Plan)

Applicant: James Ireland, Novatech

Comments due date: November 27, 2019

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Suite 200

Development Review Planner: Mark Young

Applicant E-mail: [j.ireland@novatech.com](mailto:j.ireland@novatech.com)

Ward: 4 – Kanata North

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: Jenna Sudds

---

### Site Location

2505 and 2707 Solandt Road.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a concurrent Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the development of an 8-storey office building with approximately 18,452 square metres of office space.

### Proposal Details

The properties are located in the Kanata North Business Park on the northwest side of Solandt Road. The southern property is undeveloped and forested, and the northern property is a surface parking lot. The surrounding area primarily consists of office/commercial uses, with Marshes Golf Course to the east and north and Shirley's Brook Creek Corridor to the north.

The zoning by-law amendment is proposed to apply to both 2505 and 2707 Solandt Road, while the site plan control application is only being proposed for the southern parcel, 2707 Solandt Road. The existing surface parking lot at 2505 Solandt is proposed to supply parking to the new office building.

### Zoning

The properties are designated Urban Employment Area under the City's Official Plan. The subject lands are currently split-zoned. The southern property, 2707 Solandt Road, and the southern portion of 2505 Solandt Road is zoned Business Park Industrial, Subzone 6 (IP6). The northern portion of 2505 Solandt Road is zoned Business Park Industrial, Subzone 6, Exception 1548 (IP6 [1548]) which permits a golf course as a use. The IP6 zone permits office and low impact light industrial uses. The height limit in the IP6 zone is 22 metres. The applicant is proposing to increase the height limit from 22 metres to 44 metres for both properties to allow the proposed 8-storey office building and future development at 2505 Solandt Road.

## Site Plan Control

The applicant is proposing the development of an 8-storey office building with approximately 18,452 square metres of office space. The new office building is proposed on the southern property at 2707 Solandt Road. As part of site plan control, a 30-metre setback from Shirley's Brook is proposed to provide a meander belt along the watercourse. Vehicle access will be provided via two access points on Solandt Road which will provide access to surface parking and the pick-up/drop-off area at the front of the building. A total of 443 surface vehicle parking spaces will be provided for employees and visitors. The parking spaces will consist of 247 parking spaces from the existing parking lot at 2505 Solandt Road and 196 new parking spaces that are proposed to be constructed with the new building.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date" of the Zoning By-law Amendment application, the target date the application will be considered by the City's Planning Committee, is January 16, 2019.

## 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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-19-0125 and D07-12-19-0172 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://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.

**Mark Young**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor



Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 41396  
Fax: 613-580-2576  
Mark.Young@ottawa.ca

\*Please provide comments by **November 27, 2019**.

## Modification au Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation – Sommaire des propositions

Propriétaire : KRP Properties

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-19-0125 (zonage) et D07-12-19-0172 (plan d'implantation)

Requérant : James Ireland, Novatech

Date limite des commentaires : 27 novembre 2019

Adresse du requérant : 240, promenade Michael Cowpland, bureau 200

Urbaniste : Kathy Rygus

Courriel du requérant : j.ireland@novatech.com

Quartier : 4 – Kanata-Nord

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-254-9643

Conseillère du quartier : Jenna Sudds

---

### Emplacement

2505 et 2707, chemin Solandt

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande conjointe de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour permettre la construction d'un immeuble de bureaux de huit étages et offrant une surface de bureaux d'environ 18 452 mètres carrés.

### Détails de la proposition

Les biens-fonds visés sont situés dans le parc d'affaires de Kanata-Nord, du côté nord-ouest du chemin Solandt. Celui situé du côté sud est vacant et boisé, tandis que celui plus au nord est occupé par une aire de stationnement de surface. Aux alentours, on retrouve essentiellement des bureaux et des commerces. Le terrain de golf Marshes est situé à l'est et au nord, et le couloir du ruisseau Shirley au nord.

La modification au Règlement de zonage s'appliquerait aux deux adresses, les 2505 et 2707, chemin Solandt, tandis que la réglementation du plan d'implantation ne viserait que la parcelle située au sud, le 2707, chemin Solandt. L'aire de stationnement de surface occupant le 2505, chemin Solandt serait utilisée par les occupants du nouvel immeuble de bureaux.

### Zonage

Les biens-fonds sont désignés Secteur d'emploi urbain dans le Plan officiel de la Ville. Ils sont assujettis à deux désignations de zonage. Celui situé du côté sud, le 2707, chemin Solandt et la partie sud du 2505, chemin Solandt sont désignés Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 6 (IP6). La partie nord du 2505, chemin Solandt est désignée Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 6, exception 1548 (IP6 [1548]), un zonage qui permet la présence d'un terrain de golf. Le zonage IP6 permet des

utilisations de bureau et de d'industrie légère à faible impact. La limite de hauteur dans la zone IP6 est de 22 mètres. Le requérant propose de faire passer de 22 à 44 mètres la limite de hauteur sur ces deux propriétés, afin de permettre la construction de cet immeuble de bureaux de huit étages et un aménagement futur au 2505, chemin Solandt.

## **Réglementation du plan d'implantation**

Le requérant propose la construction d'un immeuble de bureaux de huit étages et offrant une surface de bureaux d'environ 18 452 mètres carrés. Ce nouvel immeuble serait érigé sur la propriété située au sud, au 2707, chemin Solandt. Dans le cadre de cette réglementation du plan d'implantation, un retrait de 30 mètres depuis le ruisseau Shirley serait prévu afin de créer un lit des méandres le long de ce cours d'eau. Les véhicules accéderont aux emplacements par deux entrées reliant le chemin Solandt à l'aire de stationnement de surface et à l'aire de livraison/chargement située devant l'immeuble. Au total, 443 places de stationnement de surface seront mises à la disposition des employés et des visiteurs. Elles seront réparties ainsi : 247 places fournies par l'aire de stationnement actuelle au 2505, chemin Solandt et 196 nouvelles places qui seraient aménagées dans le cadre du projet de construction de l'immeuble.

## **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 de modification au Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 16 janvier 2020.

## **Exigences de soumission**

### **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 d'appel de l'aménagement local.

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 d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

## **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 télécopie ou par la poste, soit en

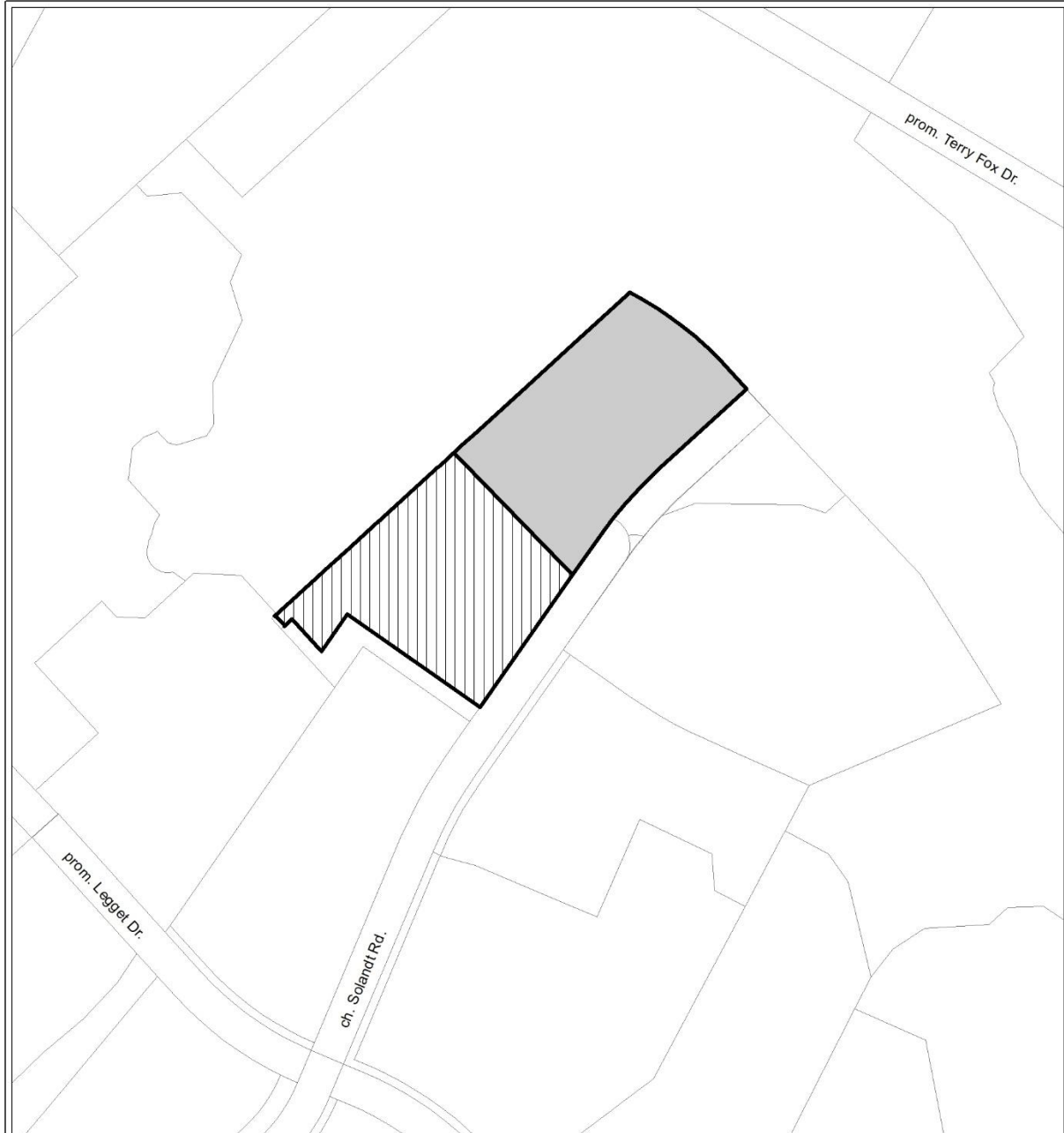
m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-19-0125 et D07-12-19-0172 dans la ligne objet.

2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 28318  
Télécopieur : 613-580-2576  
[Kathy.Rygus@ottawa.ca](mailto:Kathy.Rygus@ottawa.ca)

\*Veuillez fournir vos commentaires d'ici le **27 novembre 2019**.

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D02-02-19-0125 D07-12-19-0172	19-1209-A	<b>2505 and/et 2707 chemin Solandt Road</b>	
I:\CO\2019\Zoning\Solandt_2505_2707			Zoning Amendment Application / Demande de modification de zonage
<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>			Zoning Amendment and Site Plan Control Application / Demande de modification de zonage et contrôle de plan de site
<small>©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</small>		 <small>NOT TO SCALE</small>	
REVISION / RÉVISION - 2019 / 10 / 24			