

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

Owner: Kanata Woods Inc. under purchase and sale agreement with Ottawa Community Lands Development Corporation

File N°: D02-02-21-0151 & D07-12-21-0098

Comments due date: January 20, 2022

Applicant: Novatech attn: Kayla Blakely

Development Review Planner: Lisa Stern

Applicant E-mail: k.blakely@novatech-eng.com

Ward: Ward 4- Kanata North

Ward Councillor: Cathy Curry

---

### Site Location

180 Kanata Avenue, Part of Lot 3, Concession 2, Geographic Township of March, City of Ottawa).

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to to construct a six-storey mixed-use building comprised of 304 residential dwelling units as well as approximately 1,500 square metres of retail, café restaurant and public gym uses along Kanata Avenue. 387 parking spaces are to be provided on-site both at grade and in a below ground parking structure.

### Proposal Details

The site is located on the north side of Kanata Avenue west of Maritime Way, south of Bill Teron Park and north of the shopping centre. The subject site makes up a portion of a larger piece of land owned by the City which consists of public parkland and lands intended for future development. The site is currently vacant and densely vegetated. Bedrock outcroppings are present along the northern limits of the subject property, with elevations roughly 10m higher than the forest edge nearing Kanata Avenue. The subject site is under an agreement of purchase and sale with the City of Ottawa as surplus lands to facilitate the continued growth of the Kanata Town Centre. Kanata Woods Inc. was awarded the sale of this vacant site through a Request for Proposal (RFP) initiative by the City seeking proposals for the conceptual development of the site.

In August 2021 the applicant submitted a site plan application (D07-12-21-0098) to facilitate the development of a 6-storey mixed use building with commercial uses at grade. The applicant has decided to seek relief from the zoning bylaw through the subject rezoning rather than the Minor Variance process as originally anticipated.

The applicant is proposing to develop six-storey mixed-use building comprised of 304 residential dwelling units as well as approximately 1,500m<sup>2</sup> of retail, café restaurant and public gym uses along Kanata Avenue and wrapping around the corner of a future public laneway. Shared amenity areas are proposed

on the ground floor and open onto the interior courtyard which features a pool and landscaping elements. At the top of the building, a rooftop terrace overlooks the rear yard which features a community garden and south facing solar panels. Along the eastern portion of the building, a privately-owned public space (POPS) will animate the laneway, with street furniture and landscaping elements. A total of 387 parking spaces are to be provided on site. At-grade parking will be available for visitors and commercial tenants to the rear. The rest of the parking will be provided in two levels of underground parking. In addition to this, a total of 244 bicycle parking spaces will be provided both internally and externally.

The subject site is zoned MC5 H35 (Mixed-Use Centre Zone, subzone 5) pursuant to Zoning By-law 2008-250. The purpose of the Mixed-Use Centre Zone is to accommodate a combination of transit-supportive uses such as office, retail, entertainment, service, and high and medium-density residential uses, among other uses, in mixed-use buildings or side by side in separate buildings.

The proposed mixed-use building is a permitted use and complies with building height requirements. An amendment to the Zoning By-law is proposed to modify the existing MC5 H35 zone. The purpose of the amendment is to add site-specific provisions addressing maximum total floor space index, minimum non-residential floor space index and minimum residential parking requirement. The amendment will also seek to deem Kanata Avenue as the technical front lot line, should the City choose to dedicate the municipal parcel of land being retained to the immediate east of the site as a public street, rather than a public or private lane. The requested amendments are as follows:

- To permit an increased total floor space index (FSI) of 2.3 and a reduced FSI of 0.14 for non-residential uses, whereas Section 192(5)(b)(iv) of the Zoning By-law permits a maximum FSI of 2.0 and the non-residential component of the floor space index must be a minimum of 0.75;
- To permit a reduced parking rate of 0.85 spaces per dwelling unit, whereas Section 101 the Zoning By-law requires a minimum of 1.0 spaces per dwelling unit;
- To reduce the width of landscaped buffer for a parking lot from 3m to 1.5m abutting a street; and
- Despite the provisions of Section 192(5):
  - the maximum corner side yard setback shall be 6.5m;
  - the maximum floor space index shall be 2.3;
  - the non-residential component of the floor space index must be a minimum of 0.13;
  - the minimum setback for surface parking from a corner side lot line shall be 1.5m.

## 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 Committee, is March 25, 2022. A decision on the Site Plan Control

application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## 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 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. D02-02-21-0151 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.

**Lisa Stern**, 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. 21108  
[Lisa.Stern@ottawa.ca](mailto:Lisa.Stern@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Kanata Woods Inc., en vertu d'une entente d'achat et de vente avec la Société d'aménagement des terrains communautaires d'Ottawa

Requérant : Novatech, att. : Kayla Blakely

Courriel du requérant : k.blakely@novatech-eng.com

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0151 et D07-12-21-0098

Date limite des commentaires : 20 janvier 2022

Urbaniste : Lisa Stern

Quartier : 4- Kanata-Nord

Conseillère du quartier : Cathy Curry

---

### Emplacement

180, avenue Kanata, partie du lot 3, concession 2, canton géographique de March, Ville d'Ottawa.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages, abritant 304 logements et environ 1 500 mètres carrés d'utilisations de vente au détail, de café-restaurant et de gymnase public le long de l'avenue Kanata. Il est prévu d'aménager 387 places de stationnement sur place, au niveau du sol et dans une structure souterraine.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté nord de l'avenue Kanata, à l'ouest de la voie Maritime, au sud du parc Bill-Teron et au nord du centre commercial. Il constitue une partie d'un terrain plus vaste appartenant à la Ville et occupé par des parcs et des terrains publics destinés à un aménagement futur. Actuellement vacant, il est densément végétalisé. On retrouve des affleurements de fondation le long des limites nord de la propriété, avec des élévations supérieures d'environ 10 m à la limite forestière en s'approchant de l'avenue Kanata. L'emplacement est visé par une entente d'achat et de vente avec la Ville d'Ottawa, en tant que terrain excédentaire permettant la croissance du centre-ville de Kanata. La firme Kanata Woods Inc. s'est vue octroyer la vente de ce terrain vacant dans le cadre d'une demande de proposition (DP) de la Ville, qui cherchait à obtenir des propositions pour l'aménagement conceptuel de l'emplacement.

En août 2021, le requérant a présenté une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0098) visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages abritant des utilisations commerciales au rez-de-chaussée. Le requérant a décidé de demander une exemption du

Règlement de zonage par voie de modification de zonage plutôt que de demander une dérogation mineure comme prévu au départ.

Le requérant propose la construction d'un immeuble polyvalent de six étages abritant 304 logements et environ 1 500 mètres carrés d'utilisations de vente au détail, de café-restaurant et de gymnase public le long de l'avenue Kanata, entourant l'angle d'une future voie publique. Des aires d'agrément partagées seraient aménagées au rez-de-chaussée et seraient ouvertes sur la cour intérieure, où l'on retrouvera une piscine et des éléments paysagers. Sur le toit de l'immeuble, une terrasse surplombera la cour arrière, avec son jardin communautaire et ses panneaux solaires orientés plein sud. Le long de la partie est de l'immeuble, un espace public appartenant à des intérêts privés animera la voie de circulation bordée de mobilier urbain et d'éléments paysagers. Au total, 387 places de stationnement seront créées sur place. Des places de stationnement au niveau du sol seront à la disposition des visiteurs et des locataires commerciaux à l'arrière. Les autres places seront aménagées dans une aire de stationnement sur deux niveaux souterrains. Par ailleurs, 244 places de stationnement pour vélos sont prévues à l'intérieur et à l'extérieur.

L'emplacement est désigné MC5 H35 (Zone de centres d'utilisations polyvalentes, sous-zone 5) dans le Règlement de zonage 2008-250. Cette désignation de Zone de centres d'utilisations polyvalentes vise à permettre diverses utilisations favorables au transport en commun, notamment de bureau, de vente au détail, de divertissement, de service et résidentielles de densité élevée et moyenne, entre autres, dans des immeubles polyvalents ou côte à côte dans des immeubles distincts.

L'immeuble polyvalent proposé est une utilisation autorisée et est conforme aux exigences de hauteur de bâtiment. Une modification au Règlement de zonage permettrait de modifier la désignation MC5 H35 actuelle. Cette modification a pour objet d'ajouter des dispositions propres à l'emplacement s'appliquant au rapport plancher-sol maximal, au rapport plancher-sol non résidentiel minimal et aux exigences minimales de stationnement résidentiel. Elle permettra en outre de faire techniquement de l'avenue Kanata la ligne de lot avant dans l'éventualité où la Ville de transformer la parcelle municipale conservée juste à l'est de l'emplacement en rue publique, plutôt qu'en allée publique ou privée. Les modifications demandées sont les suivantes :

- Permettre une augmentation du rapport plancher-sol (RPS) total à 2,3 et une réduction du RPS à 0,14 dans le cas des utilisations non résidentielles, alors que le paragraphe 192(5)(b)(iv) du Règlement de zonage autorise un RPS maximal de 2,0 et un rapport minimal de 0,75 dans le cas des utilisations non résidentielles;
- Permettre une réduction du taux de stationnement à 0,85 place par logement, alors que l'article 101 du Règlement de zonage exige au moins 1,0 place par logement dans le cas d'un immeuble polyvalent;
- Réduire de 3 m à 1,5 m la largeur de la zone tampon paysagée protégeant une aire de stationnement contiguë à une rue; et

- Nonobstant les dispositions du paragraphe 192(5) :
  - le retrait de cour latérale d'angle maximal sera de 6,5 m;
  - le rapport plancher-sol maximal sera de 2,3;
  - le rapport plancher-sol pour les utilisations non résidentielles sera d'au moins 0,13;
  - le retrait minimal pour une aire de stationnement de surface depuis une ligne de lot latérale d'angle sera de 1,5 m.

## **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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au 25 mars 2022. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de 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 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**

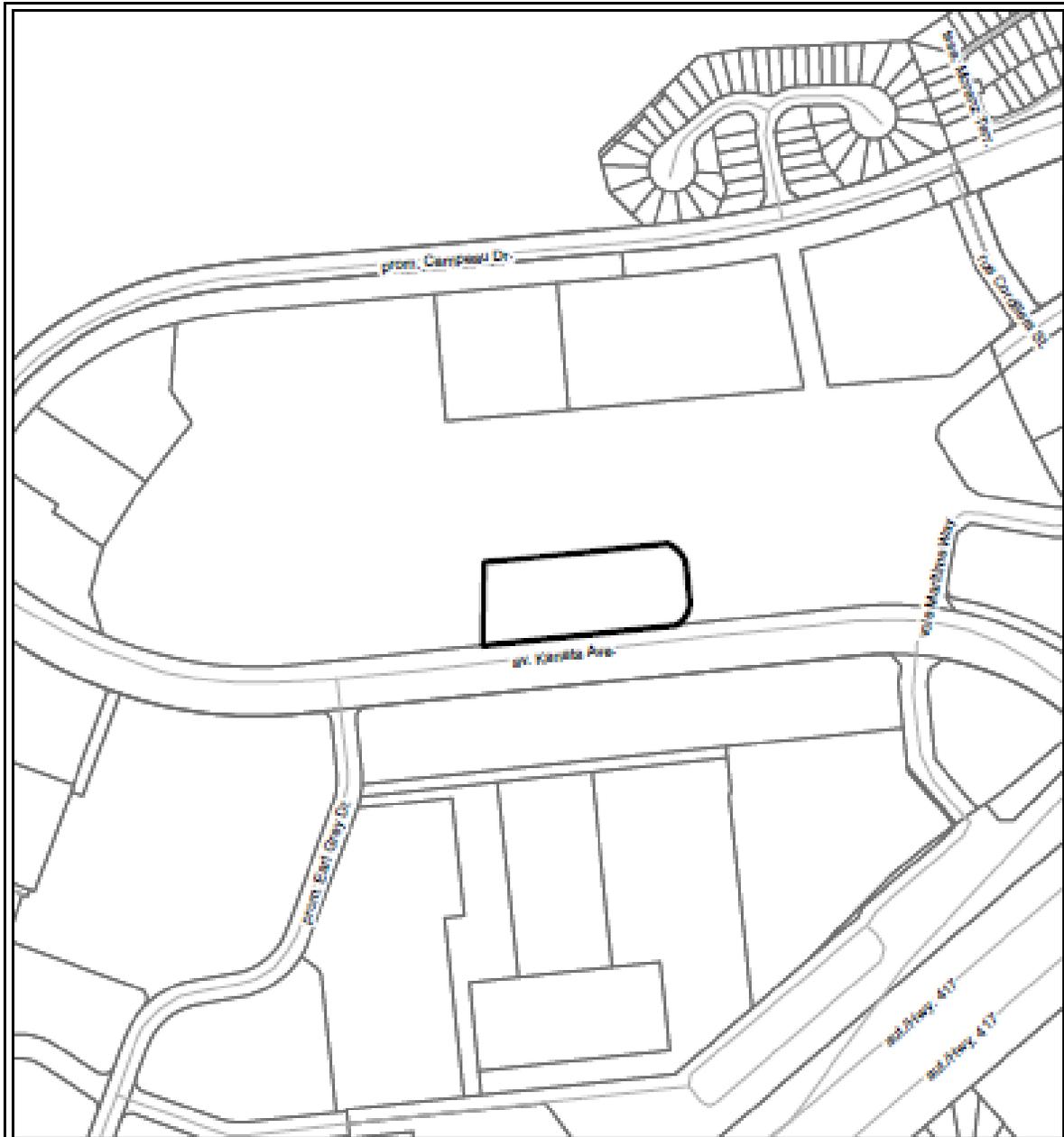
### **Restez informé et participez**

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 le n° de dossier D02-02-21-0151 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.



**Lisa Stern**, 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 21108  
Lisa.Stern@ottawa.ca

## Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
DDP-12-21-0008	21-1110-J		
18004202116SiteKanata_180			
<p><small>© Where data is provided by Terence Properties Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be reproduced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small></p> <p><small>Quand les données de propriété appartiennent à Terence Properties Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CIRCUIR EST PAS UN PLAN D'ALIGNEMENT.</small></p>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 08 / 12		180 av. Kanata Ave.	