



## Site Plan Control Application Summary Complex

---

<b>File Number:</b> D07-12-21-0098	<b>Date:</b> August 18, 2021
<b>Applicant:</b> Novatech attn: Kayla Blakely	<b>Comments due date:</b> September 20, 2021
<b>Email:</b> k.blakely@novatech-eng.com	<b>Planner:</b> Lisa Stern
<b>Owner:</b> Kanata Woods Inc. under purchase and sale agreement with Ottawa Community Lands Development Corporation	<b>Ward:</b> Ward 4 Kanata North
	<b>Councillor:</b> Jenna Sudds

---

### Site Location

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

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a six-storey mixed-use building comprised of 304 residential dwelling units as well as approximately 1,562 square metres of retail, café restaurant and public gym uses along Kanata Avenue. 397 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.

The applicant is proposing to develop six-storey mixed-use building comprised of 304 residential dwelling units as well as approximately 1,562m<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 397 parking spaces are to be provided on site. At-grade parking will be available for visitors and commercial tenants to rear of building.

The rest of the parking will be provided in two levels of underground parking. In addition to this, a total of 237 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 generally complies with associated performance standards, including building height and setback requirements. The applicant will seek relief from the requirements of the Zoning Bylaw through an application for Minor Variance as follows:

- To permit an increased total floor space index (FSI) of 2.32 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; and
- 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 for a dwelling unit in a mixed-use building, where the walking distance along public streets and paths between the nearest active entrance and a rapid transit station is greater than 400 metres.

### **Related Planning Applications**

An application will be filed with the Committee of Adjustment to seek minor variances upon completion of the circulation of the site plan application.

### **Roadway Modifications**

N/A

### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact:\*

Lisa Stern RPP MCIP  
Planner  
Development Review, West  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 21108  
[Lisa.Stern@ottawa.ca](mailto:Lisa.Stern@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **September 20, 2021**



## Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Complexe

**N° de dossier :** D07-12-21-0098

**Requérant :** Novatech, att. : Kayla Blakely

**Courriel :** [k.blakely@novatech-eng.com](mailto:k.blakely@novatech-eng.com)

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

**Date :** 18 août 2021

**Date limite des commentaires :**  
20 septembre 2021

**Urbaniste :** Lisa Stern

**Quartier :** 4 – Kanata-Nord

**Conseillère :** Jenna Sudds

### Emplacement

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

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages abritant 304 logements ainsi qu'environ 1 562 mètres carrés de locaux destinés à accueillir des utilisations de vente au détail, de café-restaurant et de gymnase public le long de l'avenue Kanata. L'aménagement de 397 places de stationnement est prévu sur place, au niveau du sol et dans un garage souterrain.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté nord de l'avenue Kanata, au sud du parc Bill-Teron et au nord du centre commercial. Il fait partie d'un bien-fonds plus vaste appartenant à la Ville, constitué d'un parc public et de terrains destinés à un aménagement futur. Il est actuellement inoccupé et recouvert d'une végétation dense. Des affleurements rocheux peuvent être observés sur les limites nord de l'emplacement, avec des élévations supérieures d'environ 10 m à la lisière de la forêt à l'approche de l'avenue Kanata. L'emplacement est assujéti à une convention d'achat et de vente avec la Ville d'Ottawa en tant que terrain excédentaire destiné à permettre la croissance du centre-ville de Kanata. La firme Kanata Woods Inc. s'est vue attribuer la vente de ce terrain vacant à la suite d'une demande de propositions faite par la Ville en vue de l'aménagement conceptuel de l'emplacement.

Le requérant propose de construire un immeuble polyvalent de six étages abritant 304 logements ainsi qu'environ 1 562 m<sup>2</sup> de locaux destinés à accueillir des utilisations de vente au détail, de café-restaurant et de gymnase public le long de l'avenue Kanata et

longeant l'angle d'une future allée publique. Des aires d'agrément partagées seraient créées au rez-de-chaussée et s'ouvriraient sur la cour intérieure, où une piscine et des éléments paysagers sont prévus. Sur le toit de l'immeuble, une terrasse surplomberait la cour arrière occupée par un jardin communautaire et des panneaux solaires faisant face au sud. Le long de la partie est de l'immeuble, un espace public appartenant à des intérêts privés animerait l'allée et serait agrémenté d'éléments de mobilier urbain et paysagers. Au total, 397 places de stationnement seront aménagées sur place. Des places de stationnement mises à la disposition des visiteurs et des locataires commerciaux au niveau du sol à l'arrière de l'immeuble viendront combler le manque de places hors voirie. Les autres places de stationnement seront fournies dans un garage souterrain sur deux niveaux. En outre, 237 places de stationnement pour vélos seront aménagées 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. Ce zonage permet une variété d'utilisations favorables au transport en commun, notamment de bureau, de vente au détail, de divertissement, de service et résidentielles de densité élevée et moyenne, dans des immeubles polyvalents ou côte à côte dans des bâtiments distincts. L'immeuble polyvalent proposé est une utilisation autorisée globalement conforme aux normes de rendement qui y sont associées, notamment en matière d'exigences de hauteur de bâtiment et de retraits. Le requérant souhaite obtenir une dispense des exigences du Règlement de zonage, en sollicitant la dérogation mineure suivante :

- Permettre une augmentation du rapport plancher-sol (RPS) total à 2,32 et une réduction du RPS à 0,14 pour les utilisations non résidentielles, alors que l'alinéa 192(5)(b)(iv) du Règlement de zonage autorise un RPS maximal de 2,0 et un RPS d'au moins 0,75 pour la partie non résidentielle; et
- Permettre une réduction taux de stationnement à 0,85 place par logement, alors que l'article 101 du Règlement de zonage exige un minimum de 1,0 place par logement occupant un immeuble polyvalent, lorsque la distance de marche le long des rues et des sentiers publics entre l'entrée active la plus près et une station du transport en commun rapide est supérieure à 400 mètres.

### **Demandes connexes de planification**

Une demande sera présentée au Comité de dérogation en vue d'obtenir des dérogations mineures, une fois terminée la période de diffusion de la demande de réglementation du plan d'implantation.

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

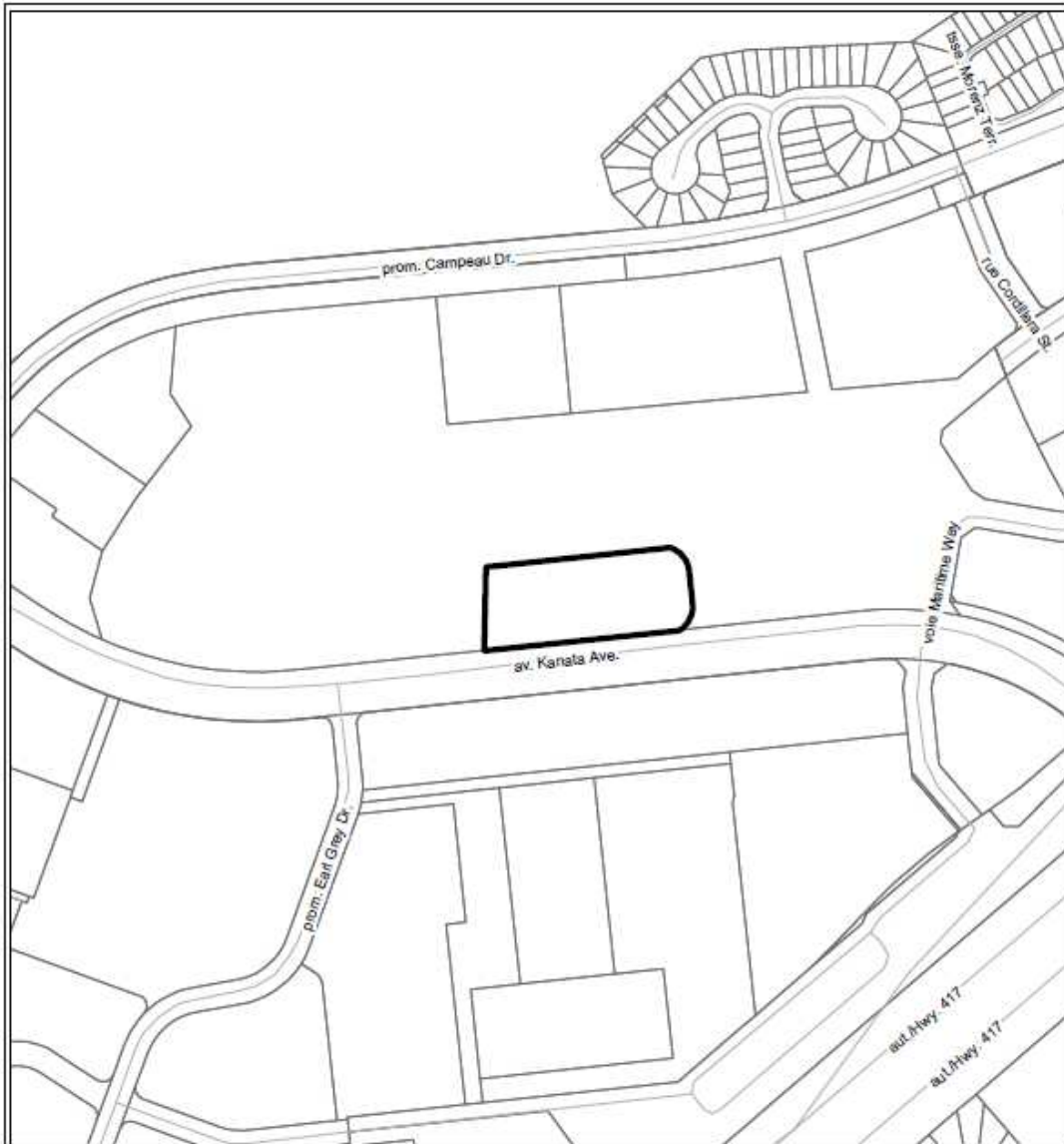
### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Kathy Rygus, RPP MICU  
Urbaniste  
Examen des demandes d'aménagement, Ouest  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 28318  
Kathy.Rygus@ottawa.ca

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **20 septembre 2021**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-21-0098	21-1110-J	180 av. Kanata Ave.	
I:\CO\2021\Site\Kanata_180			
<small>©Partial 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 appartiennent à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARRONTAGE.</small>			
REVISION / REVISION - 2021 / 08 / 12			