



## Site Plan Control Application Summary Complex

---

<b>File Number:</b> D07-12-23-0095	<b>Date:</b> August 8, 2023
<b>Applicant:</b> Ironclad Developments Inc. c/o Michael Kubasiewicz	<b>Comments due date:</b> September 5, 2023
<b>Email:</b> mkubasiewicz@icdev.ca	<b>Planner:</b> Steve Belan
<b>Phone:</b> (202) 777-1972	<b>Ward:</b> 19 - Orléans South-Navan
<b>Owner:</b> Innes Shopping Centres Limited	<b>Councillor:</b> Catherine Kitts

---

### Site Location

Part of 1001 Noëlla Leclair Street

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct two six-storey, mid-rise residential buildings with a total of 157 dwelling units. A total of 195 parking spaces are proposed at-grade between the two residential buildings, with one level of parking below-grade.

### Proposal Details

The vacant subject site is located at the southeast corner of Noëlla Leclair Street and Lady Pellatt Street. The 0.92-hectare property is part of a larger subdivision (File No. D07-16-18-0006) that will be redeveloped with a mix of residential and commercial uses. To the north and west of the site are vacant lands zoned Arterial Mainstreet and fall under the neighbourhood designation in the Official Plan (OP) and the Mixed-Use Area designation in the Community Design Plan (CDP). To the south are undeveloped lands zoned Industrial and fall under the Hub designation in the OP and the Employment Lands designation in the CDP. To the east of the site, at the northwest corner of Lady Pellatt Street and the future extension of Vanguard Drive, is a triangular parcel to be rezoned and dedicated to the City as public park under the Plan of Subdivision File No. D07-16-18-0006.

The proposed development of the site consists of two six-storey, mid-rise residential buildings containing a total of 157 dwelling units. The residential building includes a mix of bachelor, one-bedroom, two-bedroom, and three-bedroom units. The residential buildings are oriented east-west on the perimeter of the subject site. A total of 127 parking spaces are proposed at grade between the two mid-rise residential buildings, with another 68 proposed in the form of a one-level underground parkade. A total of 82 bicycle parking spaces are provided.

A network of pathways creating a continuous link between Mer-Bleue Road and the lands to be rezoned and dedicated to the City as public park is proposed. Noëlla Leclair Street will end in a temporary turning circle adjacent to the site's southeast corner.

### **Related Planning Applications**

The site was created as a block within the draft-approved Plan of Subdivision for 4200 Innes Road (File number D07-16-18-0006) and is described as Block 3 on the Draft 4M-Plan.

### **Roadway Modifications**

N/A

### **How to Provide Comments**

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

Steve Belan  
Planner II  
Development Review, East  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 27591  
[Steve.Belan@ottawa.ca](mailto:Steve.Belan@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **September 5, 2023**. Comments received after this date will be accepted and considered, however, may not be reflected in the staff report.



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

**N° de dossier :** D07-12-23-0095

**Date :** 8 août 2023

**Requérant :** Ironclad Developments Inc.,  
att. : Michael Kubasiewicz

**Date limite des commentaires :**  
4 septembre 2023

**Courriel :** mkubasiewicz@icdev.ca

**Urbaniste :** Steve Belan

**Téléphone :** (202) 777-1972

**Quartier :** 19 – Orléans Sud-Navan

**Propriétaire :** Innes Shopping Centres  
Limited

**Conseillère :** Catherine Kitts

### Emplacement

Partie du 1001, rue Noëlla Leclair

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction de deux immeubles résidentiels de six étages (hauteur moyenne) abritant au total 157 logements. Il est prévu de créer 195 places de stationnement au niveau du sol, entre les deux immeubles résidentiels, et dans une aire souterraine.

### Détails de la proposition

L'emplacement vacant se trouve à l'angle sud-est des rues Noëlla Leclair et Lady Pellatt. Ce terrain de 0,92 hectare fait partie d'un lotissement (dossier n° D07-16-18-0006) qui sera réaménagé à des fins résidentielles et commerciales. Au nord et à l'ouest, on retrouve des terrains vacants désignés Zone d'artère principale, assujettis à la désignation de Quartier dans le Plan officiel (PO) et à celle de Secteur polyvalent dans le Plan de conception communautaire (PCC). Des terrains industriels non aménagés et assujettis à la désignation de Carrefour dans le PO et à celle de Biens-fonds destinés à l'emploi dans le PCC s'étendent au sud. À l'est de l'emplacement, à l'angle nord-ouest de la rue Lady Pellatt et du futur prolongement de la promenade Vanguard, on retrouve une parcelle triangulaire qui fera l'objet d'un changement de zonage et qui est cédée à la Ville en tant que parc public en vertu du plan de lotissement portant le numéro de dossier D07-16-18-0006.

L'aménagement proposé consistera à construire deux immeubles résidentiels de six étages (hauteur moyenne) abritant au total 157 logements. On y créera des studios ainsi que des logements d'une, deux et trois chambres à coucher. Ces immeubles seront orientés dans un axe est-ouest sur le périmètre de l'emplacement. Au total, 127 places de stationnement seront créées au niveau du sol, entre les deux immeubles résidentiels, et 68 autres places seraient aménagées sous la forme d'une aire

souterraine d'un niveau. Il est en outre prévu de créer 82 places de stationnement pour vélos. Le promoteur prévoit réaliser un réseau de sentiers créant un lien continu entre le chemin Mer-Bleue et les terrains dont le zonage sera modifié et cédé à la Ville en tant que parc public. La rue Noëlla Leclair se terminera sous la forme d'un cercle giratoire temporaire adjacent à l'angle sud-est de l'emplacement.

### **Demandes connexes de planification**

L'emplacement a été créé sous forme d'îlot dans le plan de lotissement dont la version provisoire a été approuvée pour le 4200, chemin Innes (dossier no D07-16-18-0006) et est décrit comme étant l'îlot 3 sur le plan 4M provisoire.

### **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\* :

Steve Belan  
Urbaniste II  
Examen des demandes d'aménagement, Est  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27591  
[Steve.Belan@ottawa.ca](mailto:Steve.Belan@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **5 septembre 2023**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés et examinés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

## Location Map / Carte de l'emplacement

