



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

**File Number:** D07-12-24-0128

**Date:** November 27, 2024

**Applicant:** Madelen Fellows

**Comments due date:** December 11, 2024

**Email:** [mfellows@jrichard.ca](mailto:mfellows@jrichard.ca)

**Planner:** Steve Belan

**Phone:** 343-803-4548

**Ward:** 19 - Orléans South-Navan

**Owner:** 12714001 Canada Inc.

**Councillor:** Catherine Kitts

### Site Location

Block 14, 2983 Navan Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to construct two 4-storey buildings (A & B). Building A is residential with 48 units, and Building B is mixed-use with commercial and office space at grade and 36 dwelling units. Related development applications in the subdivision include Blocks 15, 16, and 17.

### Proposal Details

The subject lands at 2983 Navan Road, including Blocks 14, 15, 16, and 17, are located within the Chapel Hill South Neighbourhood of Orléans, south of the Orléans Village – Châteauneuf neighbourhood and west of Mer Bleue Road. Block 14 is designated as a residential mixed-use block, located at the north-east portion of 2983 Navan Road, with frontages along Brian Coburn Boulevard, an arterial road, and Paleo Heights, a new subdivision road.

The subject site is a vacant irregularly shaped block. Block 14 comprises approximately 0.57 hectares of the total 5.5 hectares of vacant land. It is currently zoned General Mixed-Use (GM) with Special Exception (GM[2974] H[16]), having the provision of a minimum of 800 square meters of commercial space per lot. To the north of the site are the OC Transitway Chapel Hill Station and the Chapel Hill South Park and Ride. Abutting west of Block 14 is Paleo Heights, the proposed new subdivision road, with Block 15—a related development application in the subdivision—located across from it. The south of the site is undeveloped subdivision consisting of townhouse units and a public park. To the east of the Block are low-rise residential units.

The applicant is proposing to accommodate a new development of two 4-storey buildings, A & B. Building A, standing at 14.5 meters, is all residential and consists of 48 units with a GFA of 3,927 square meters. Building B, at 16 meters in height, is

residential mixed-use, with 36 residential units (3,026 square meters of GFA) and approximately 899 square meters of GFA dedicated to commercial use.

The design is required to provide data for amenity areas with the following minimum thresholds:

- For Building A: 144 square meters of communal amenity space within a total of 288 square meters of amenity area.
- For Building B: 108 square meters of communal amenity space within a total of 216 square meters of amenity area.

The proposal provides 101 residential vehicle parking spaces (84 for residents, 17 for visitors, 3 of which are accessible) and 31 commercial parking spaces. The applicant is asking for a 0.2 reduction per unit on residential vehicle parking requirements (from 1.2 spaces per dwelling unit to 1 space per dwelling unit). Additionally, 42 bicycle parking spaces are provided for residential use, along with 4 spaces for commercial use.

Block 14 has entrances off Brian Coburn Boulevard, creating connections to the Park and Ride facility, the multi-use pathway on Brian Coburn Boulevard, and the road network.

### **Related Planning Applications**

D02-02-21-0090 (Zoning By-law Amendment)

D07-16-21-0027 (Plan of Subdivision)

### **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 **December 11, 2024**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.



## RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

**N° de dossier :** D07-12-24-0128

**Date :** 27 novembre 2024

**Requérant :** Madelen Fellows

**Date limite des commentaires :** 11 décembre 2024

**Courriel :** [mfellows@jrichard.ca](mailto:mfellows@jrichard.ca)

**Urbaniste :** Steve Belan

**Téléphone :** 343-803-4548

**Quartier :** 19 - Orléans-Sud-Navan

**Propriétaire :** 12714001 Canada Inc.

**Conseillère :** Catherine Kitts

### Emplacement

Îlot 14, 2983, chemin Navan

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation en vue de construire deux bâtiments de 4 étages (A et B). Le bâtiment A abritera 48 logements, tandis que le bâtiment B sera polyvalent avec commerces et bureaux au rez-de-chaussée, ainsi que 36 logements. Les demandes connexes d'aménagement concernent les îlots 15, 16 et 17.

### Détails de la proposition

Le terrain visé, situé au 2983, chemin Navan et englobant les îlots 14, 15, 16 et 17, se trouve dans le secteur Orléans-Chapel Hill Sud, au sud d'Orléans – secteur Châteauneuf et à l'ouest du chemin Mer Bleue. L'îlot 14, de nature résidentielle et polyvalente, est situé dans la partie nord-est du 2983, chemin Navan et présente des façades sur le boulevard Brian-Coburn, une artère, et sur Paleo Heights, une nouvelle voie de circulation du lotissement.

L'emplacement est un îlot vacant de forme irrégulière. L'îlot 14 représente environ 0,57 hectare de ce terrain vacant totalisant 5,5 hectares. Il est actuellement désigné Zone polyvalente générale (GM), assortie d'une exception spéciale (GM[2974] H[16]) permettant d'aménager au moins 800 mètres carrés d'espaces commerciaux par lot. On retrouve au nord la station Chapel Hill du Transitway d'OC Transpo et le parc-o-bus de Chapel Hill Sud. Paleo Heights, la nouvelle voie de circulation du lotissement, se trouve à l'ouest de l'îlot 14, et l'îlot 15, qui fait l'objet d'une demande connexe d'aménagement dans le lotissement, est situé en face. Un lotissement non aménagé, constitué d'habitations en rangée et d'un parc public, se trouve au sud. À l'est de l'îlot, on retrouve des habitations de faible hauteur.

Le requérant souhaite créer un nouvel aménagement comprenant deux bâtiments (A et B) de quatre étages. Le bâtiment A, qui s'élèverait à 14,5 mètres, serait entièrement résidentiel et abriterait 48 logements totalisant une SHOB de 3 927 mètres carrés. Le bâtiment B, d'une hauteur de 16 mètres, serait résidentiel et polyvalent. On y retrouverait 36 logements (SHOB de 3 026 mètres carrés) et environ 899 mètres carrés d'utilisations commerciales.

Les plans de conception doivent fournir les données relatives aux aires d'agrément et tenir compte des seuils minimaux suivants :

- Bâtiment A : 144 mètres carrés d'aires d'agrément communes sur un total de 288 mètres carrés d'aires d'agrément.
- Bâtiment B : 108 mètres carrés d'aires d'agrément communes sur un total de 216 mètres carrés d'aires d'agrément.

Le projet comprend 101 places de stationnement résidentielles (84 pour les résidents et 17 pour les visiteurs, dont trois accessibles) et 31 places de stationnement commerciales. Le requérant souhaite bénéficier d'une réduction de 0,2 du taux de stationnement par logement pour ce qui concerne les exigences de stationnement résidentiel (un taux qui passerait donc de 1,2 place par logement à une place par logement). En outre, 42 places de stationnement pour vélos seront créées à l'intention des résidents, ainsi que quatre places pour les commerces.

L'îlot 14 disposera d'entrées donnant sur le boulevard Brian-Coburn, ce qui créera des liens vers le parc-o-bus, le sentier polyvalent longeant le boulevard Brian-Coburn et le réseau routier.

### **Demandes connexes de planification**

D02-02-21-0090 (modification du Règlement de zonage)

D07-16-21-0027 (plan de lotissement)

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

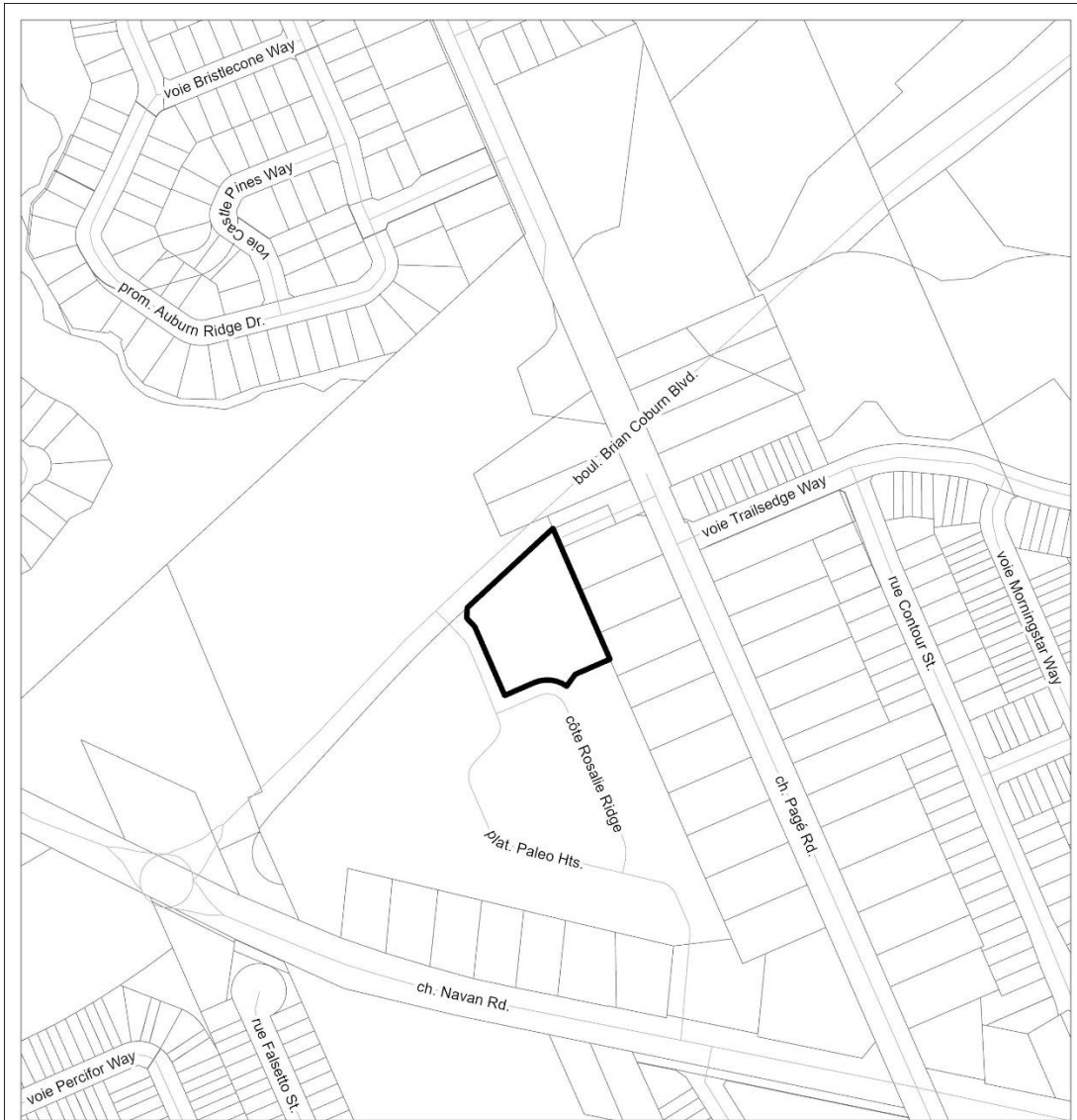
### **Soumission de commentaires**

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 **11 décembre 2024**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-24-0128	24-1189-E		<b>2983 ch. Navan Rd. (51, 71 côte Rosalie Ridge)</b> <b>Blocks/îlots 14, Plan 4M-XXXX</b>
I:\CO\2024\Site\Navan_2983			
©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 appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 10 / 24			