



SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

File Number: D07-12-24-0140

Date: March 26, 2025

Applicant: Christopher Gibson,
Broadstreet Properties

Comments due date: April 9, 2025

Email:
Christopher.gibson@broadstreet.ca

Planner: Colette Gorni

Phone: 780-784-6316

Ward: 6 - Stittsville

Owner: 2856091 Ontario Ltd.

Councillor: Glen Gower

Site Location

425 Culdaff Road

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a 6-storey apartment building, containing 177 units, 212 parking spaces, and 108 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject site is a vacant, rectangular parcel with an area of 0.973 hectares. It is located at the northwest corner of the intersection of Derreen Avenue and Culdaff Road, approximately 150 metres west of Palladium Drive. Surrounding uses include developing low-rise residential neighbourhoods to the south; future development lands to the north and south along Palladium Drive, Culdaff Road, and Derreen Avenue. Further north of the site is Highway 417, and further northeast are existing commercial and business park uses.

The proposed development includes a six-storey, U-shaped apartment building with 177 dwelling units, including a mix of studio, one-bedroom, two-bedroom, and three-bedroom units. A total of 212 vehicular parking spaces are provided, including 117 residential parking spaces and 35 visitor parking spaces; vehicular parking spaces are located in both underground parking garage and in an at-grade surface parking lot. A total of 108 bicycle parking spaces are also provided. The site is accessed via a driveway along Derreen Avenue.

Related Planning Applications

- Minor Variance (File No. D08-02-24/A-00303) – The Committee of Adjustment approved a minor variance for a reduced parking space rate for resident parking of 1 space per dwelling unit, whereas the Zoning By-law required 1.2 spaces per dwelling unit.

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:*

Colette Gorni
Planner II
Development Review West
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 26955
Nishant.dave@ottawa.ca

*Please provide comments by **April 9, 2025**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

N° de dossier : D07-12-24-0140

Date : 26 mars 2025

Requérant : Christopher Gibson,
Broadstreet Properties

Date limite des commentaires : 9
avril 2025

Courriel :
Christopher.gibson@broadstreet.ca

Urbaniste : Colette Gorni

Téléphone : 780-784-6316

Quartier : 6 - Stittsville

Propriétaire : 2856091 Ontario Ltd.

Conseiller : Glen Gower

Emplacement

425, chemin Culdaff

Proposition du requérant

Une demande de réglementation du plan d'implantation visant à aménager un immeuble d'habitation de 6 étages, comprenant 177 logements, 212 places de stationnement pour véhicules et 108 places de stationnement pour vélos.

Détails de la proposition

De forme rectangulaire, la propriété en question est vacante et a une superficie de 0,973 hectare. Elle est située à l'angle nord-ouest de l'intersection de l'avenue Derreen et du chemin Culdaff, à environ 150 mètres à l'ouest de la promenade Palladium. Parmi les utilisations environnantes, il y a des voisinages résidentiels de faible hauteur en cours d'aménagement au sud, des terrains à aménagement futur au nord et au sud, le long de la promenade Palladium, du chemin Culdaff et de l'avenue Derreen. Plus loin au nord de la propriété se trouve l'autoroute 417 et au nord-ouest se trouvent des utilisations commerciales et de parc d'affaires.

La proposition vise à aménager un immeuble d'habitation de 6 étages en forme de U, comprenant 177 logements (mélange de studios et d'unités à une, deux et trois chambres à coucher). Il y aura un total de 212 places de stationnement pour véhicules, dont 117 places pour les résidents et 35 places pour les visiteurs, réparties dans un garage souterrain et un parc de stationnement en surface. Il y aura également un total de 108 places de stationnement pour vélos. La propriété sera accessible au moyen d'une voie d'accès donnant sur l'avenue Derreen.

Demandes connexes de planification

- Demande de dérogation mineure (dossier n° D08-02-24/A-00303) – Le Comité de dérogation a approuvé une demande de dérogation mineure visant à

permettre la réduction du taux de places de stationnement à 1 place par unité d'habitation, alors que le *Règlement de zonage* exige 1,2 place de stationnement par unité d'habitation.

Modifications aux chaussées

S.O.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Colette Gorni
Urbaniste II
Examen des demandes d'aménagement, Ouest
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 26955
Colette.Gorni@ottawa.ca

*Veuillez soumettre vos commentaires d'ici le **9 avril 2025**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map/Carte de localisation

