

SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

File Number: D07-12-24-0151

Date: May 2, 2025

Applicant: Jillian Simpson

Comments due date: May 16, 2025

Email: simpson@fotenn.com

Planner: Eric Forhan

Phone: 613-570-5709 ext. 241

Ward: 13 - Rideau-Rockcliffe

Owner: Morguard

Councillor: Rawlson King

Site Location

500 Coventry Road

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to permit the construction of a 28-storey, high-rise residential use building, consisting of approximately 309 dwelling units, 319 vehicle parking spaces, 309 bicycle parking spaces, 4,976 square metres of total amenity space and a 0.33-hectare public park.

Proposal Details

The subject property is municipally known as 500 Coventry Road. The area that is subject to this site plan control application resides in the southeast corner of the subject property and immediately abuts Highway 417 (the "Queensway") to the south and St. Laurent Mall to the east. The subject property has a total lot area of 34,661 square metres, with approximately 180m of frontage along Coventry Road. There is an on-going Environmental Assessment (EA) process which aims to realign a portion of Coventry Road, which is relevant to this application.

The subject property is surrounded by mostly industrial-warehouse buildings, parking lots and a shopping centre. The surrounding area is evolving towards a more mixed-use community, consisting of residential, commercial, institutional, office and leisure uses. A parking lot is in the northeast corner of the subject property and the rest of the site is vacant and paved. The parking lot is proposed to remain until the remainder of the subject property is redeveloped through future development applications.

The development proposal is a 28-storey, high-rise residential use building, consisting of approximately 309 dwelling units, 319 vehicle parking spaces, 309 bicycle parking spaces, 4,976 square metres of total amenity space and a 0.33-hectare public park. The

dwelling unit count includes 31 three-bedrooms, 138 two-bedrooms, and 140 one-bedrooms. The vehicle parking space total includes 177 residential parking spaces, 30 visitor parking spaces and 112 existing surface parking spaces. The proposed access to the underground parking garage is on the east side of the proposed residential use building, whereas an exterior drop-off / pick-up (loading) zone is on the west side. Loading and waste storage is otherwise internalized in the underground parking garage. The proposed 0.33-hectare park represents approximately 9.7% of the total lot area. The proposal includes approximately 1,470 square metres of communal amenity space and 3,500 square metres of balcony / terrace amenity spaces.

Related Planning Applications

N/A

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:*

Eric Forhan

Planner II

Development Review Central

110 Laurier Avenue West, 4th floor

Ottawa, ON K1P 1J1

613.580.2424, ext. 21891

eric.forhan@ottawa.ca

*Please provide comments by **May 16, 2025**. 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 : D07-12-24-0151

Date : 2 mai 2025

Requérant : Jillian Simpson

Date limite des commentaires :
16 mai 2025

Courriel : simpson@fotenn.com

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Téléphone : 613-570-5709, poste 241

Quartier : 13 - Rideau-Rockcliffe

Propriétaire : Morguard

Conseiller : Rawlson King

Emplacement

500, chemin Coventry

Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation devant permettre la construction d'une tour d'habitation de 28 étages, abritant environ 309 logements et assortie de 319 places de stationnement pour véhicules, de 309 places de stationnement pour vélos, de 4 976 m² d'aires d'agrément et d'un parc public de 0,33 hectare.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve au 500, chemin Coventry. La zone touchée par cette demande de réglementation du plan d'implantation est située à l'angle sud-est du bien-fonds. Elle est contiguë à l'autoroute 417 (le « Queensway ») au sud et au centre commercial St-Laurent à l'est. Couvrant une superficie totale de 34 661 mètres carrés, le bien-fonds présente une façade d'environ 180 mètres sur le chemin Coventry. Un processus d'évaluation environnementale (ÉE) municipale de portée générale est en cours. Il vise à modifier le tracé d'une partie du chemin Coventry, un projet pertinent au regard de la présente demande.

Le bien-fonds visé est essentiellement entouré d'entrepôts industriels, d'aires de stationnement et d'un centre commercial. Le secteur environnant se transforme en secteur davantage polyvalent, constitué d'utilisations résidentielles, commerciales, institutionnelles, de bureau et de loisirs. Une aire de stationnement s'étend dans l'angle nord-est du terrain, et le reste de l'emplacement est vacant et asphalté. Cette aire de stationnement serait conservée jusqu'au réaménagement du reste du bien-fonds, dans le cadre de futures demandes d'aménagement.

L'aménagement proposé est une tour d'habitation de 28 étages, abritant environ 309 logements et assortie de 319 places de stationnement pour véhicules, de 309 places de stationnement pour vélos, de 4 976 m² d'aires d'agrément et d'un parc public de 0,33 hectare. Les logements seraient ainsi répartis : 31 logements de trois chambres à coucher, 138 logements de deux chambres à coucher et 140 logements d'une chambre à coucher. L'aire de stationnement pour véhicules compterait 177 places pour les résidents, 30 places pour les visiteurs et 112 places de stationnement de surface existantes. On accéderait au garage de stationnement souterrain du côté est de la tour d'habitation, et une zone d'embarquement et de débarquement extérieure serait aménagée du côté ouest. Une aire de chargement et de stockage des ordures serait aménagée dans le garage de stationnement souterrain. Le parc de 0,33 hectare proposé correspond à environ 9,7 pour cent de la superficie totale du lot. Le projet comprend la création d'environ 1 470 mètres carrés d'aires d'agrément communes et d'environ 3 500 mètres carrés de balcons et de terrasses.

Demandes connexes de planification

S.O.

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 : *

Jean-Charles Renaud

Urbaniste III

Examen des demandes d'aménagement, Centre

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-223-7273

Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

*Veuillez fournir vos commentaires au plus tard le **16 mai 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

