

SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

File Number: D07-12-26-0001

Date: June 10, 2026

Applicant: HP Urban Inc. / The Stirling Group - Peter Hume / Alison Clarke

Comments due date: June 26, 2026

Email: peter.hume@hpurban.ca / alison@tsgdi.ca

Planner: Sera Celebi

Phone: 613-899-3464

Ward: 1 - Orléans East-Cumberland

Owner: HP Urban Inc. and The Stirling Group

Councillor: Matthew Luloff

Site Location

1144 St. Pierre St.

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a four-storey apartment building with 20 residential units and a total gross floor area of 1,042 square metres.

Proposal Details

The Subject Property is located on the west side of St. Pierre Street and is currently vacant. The total site area is 779.7 square metres (approximately 0.08 hectares). The property has approximately 20.6 metres of frontage on St. Pierre Street and a lot depth of 38.2 metres.

The Property is located within an older residential subdivision (pre-1960s) which is north of St. Joseph's Boulevard and south of Highway 174. Existing low-rise residential development is located to the north, south and east of the subject property. The property backs onto the grounds of the Paroisse St-Joseph d'Orléans Catholic Church and Cemetery to the west, and is approximately 100m away from the Bilberry Creek Corridor that travels over the Church's lands. The site is within walking distance to grocery stores (No Frill's to the north and Farm Boy to the east), a walk-in medical clinic (Orléans Urgent Care Clinic), and other retail establishments within Place d'Orléans Shopping Centre. The development will also be an approximate ten-minute walk from the future Place d'Orléans LRT Station.

The applicant is seeking Site Plan Control to develop a new 4 storey apartment building that will contain 20 residential units, 2 vehicular parking spaces, 20 bicycle parking spaces, and a minimum amenity area of 124.74 square metres. The 20 units will comprise of 7 bachelor units, 5 one-bedroom units, and 8 two-bedroom units. The vehicular parking,

bicycle parking, amenity area and garbage enclosure are proposed to be located within the rear yard.

Per the Official Plan (2022) the Subject Property is located within the [Suburban Transect](#) and designated Neighbourhood ([Schedules A](#) and [B8](#)) with an with an Evolving Neighborhood Overlay ([Policy 5.6.1](#)). Furthermore, the subject parcels are located within the [Orléans Corridor Secondary Plan](#) (2022). Per the Orléans Corridor Secondary Plan (2022), the parcel is designated as Station Periphery Area.

The Subject Property is located within 600 metres of the existing Place d'Orléans Station which is intended to promote and encourage sustainable modes of transportation such as walking, cycling, and use of public transit over car reliance. In addition, Section 4.1.4(b) of the Official Plan supports reduced or eliminated minimum parking requirements within 600 metres (or 800 metres walking distance) of existing or planned rapid transit stations.

In Zoning By-law (2008-250), 1144 St. Pierre Street was zoned Residential Fifth Density, Subzone A, Urban Exception 2179, Height suffix 40 m (R5A[2179]H(40)) which permits low-rise dwelling types. In the new Zoning By-law (2026-50), 1144 St. Pierre Street is zoned Neighbourhood 5, Subzone C, Urban Exception 2179, Height suffix 20 (N5C[2179]H(20)). Exception provision 2179 requires a minimum 4 storey building height for residential development. The H(20) suffix permits a maximum building height of 20 metres.

The Subject Property is also located within the Near Major Transit Station Area shown on Schedule 1A in By-law 2008-250. In this Area, the By-law did not require minimum resident vehicle parking but did require one visitor parking space. The new Zoning By-law 2026-50 eliminates all minimum parking requirements. This application is proposing one visitor parking space and one accessible parking space.

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:*

Sera Celebi
Planner
Development Review East
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 70358

Sera.celebi@ottawa.ca

*Please provide comments by **June 26, 2026**. 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 : D07-12-26-0001

Date : 10 juin 2026

Requérant : HP Urban Inc. / The Stirling
Group - Peter Hume / Alison Clarke

Date limite des commentaires : 26
juin 2026

Courriel : peter.hume@hpurban.ca /
alison@tsgdi.ca

Urbaniste : Sera Celebi

Téléphone : 613-899-3464

Quartier : 1 - Orléans-Est-Cumberland

Propriétaires : HP Urban Inc. et The
Stirling Group

Conseiller : Matthew Luloff

Emplacement

1144, rue St-Pierre

Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation devant permettre la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages, d'une surface de plancher hors œuvre brute totale de 1 042 mètres carrés et abritant 20 logements.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé est vacant et se trouve du côté ouest de la rue St-Pierre. D'une superficie totale de 779,7 mètres carrés (environ 0,08 hectare), il présente une façade d'environ 20,6 mètres sur la rue St-Pierre et une profondeur de 38,2 mètres.

Le bien-fonds est situé dans un ancien lotissement résidentiel, qui date d'avant les années 1960, qui s'étend au nord du boulevard St-Joseph et au sud de l'autoroute 174. On retrouve des aménagements résidentiels de faible hauteur au nord, au sud et à l'est de l'emplacement. Le bien-fonds en question donne à l'ouest sur le terrain de l'église catholique et du cimetière de la paroisse St-Joseph d'Orléans, et se trouve à environ 100 mètres du couloir du ruisseau Bilberry, qui coule sur la propriété de l'église. Il se trouve à distance de marche d'épiceries (No Frill's au nord et Farm Boy à l'est), d'un centre médical sans rendez-vous (clinique de soins d'urgence Orléans) et des commerces de vente au détail du centre commercial Place d'Orléans. L'aménagement prévu sera également situé à environ dix minutes à pied de la future station Place d'Orléans du TLR.

Le requérant a présenté une demande de réglementation du plan d'implantation afin de

construire un immeuble résidentiel de quatre étages, abritant 20 logements et assorti de deux places de stationnement pour véhicules, de 20 places de stationnement pour vélos et d'une aire d'agrément d'au moins 124,74 mètres carrés. L'immeuble abritera donc sept studios, cinq appartements d'une chambre à coucher et huit appartements de deux chambres à coucher. Les places de stationnement pour véhicules et pour vélos, l'aire d'agrément et l'enclos de dépôt des ordures seraient situés dans la cour arrière.

Conformément au Plan officiel (2022), le bien-fonds visé est situé dans le transect du secteur de banlieue et est désigné Quartier (annexes A et B8), assorti d'une zone sous-jacente de quartiers évolutifs (politique 5.6.1). En outre, les parcelles dont il est question sont visées par le Plan secondaire du couloir d'Orléans (2022), un document qui les désigne comme zone périphérique de station.

Le bien-fonds visé se trouve à moins de 600 mètres de la station Place d'Orléans existante, une installation destinée à promouvoir et à encourager les modes de transport durables, comme la marche, le vélo et le transport en commun, afin de moins dépendre de l'automobile. Par ailleurs, la section 4.1.4(b) du Plan officiel prévoit une réduction ou une suppression des exigences minimales en matière de stationnement dans un rayon de 600 mètres (ou de 800 mètres à pied) d'une station de transport en commun rapide existante ou prévue.

Dans le *Règlement de zonage 2008-250*, le 1144, rue St-Pierre était désigné Zone résidentielle de densité 5, sous-zone A, exception urbaine 2179, suffixe de hauteur de 40 m (R5A[2179]H(40)), un zonage qui permet la présence d'habitations de faible hauteur. Dans le nouveau *Règlement de zonage 2026-50*, le 1144, rue St-Pierre est désigné Quartier 6, sous-zone C, exception urbaine 2179, suffixe de hauteur de 40 m (N6C[2179]H(40)). L'exception 2179 exige une hauteur de bâtiment d'au moins quatre étages pour les aménagements résidentiels. Le suffixe H(40) permet une hauteur de bâtiment maximale de 40 mètres.

Le bien-fonds visé est également situé dans le secteur près des grandes stations de transport en commun, illustré à l'annexe 1A du *Règlement 2008-250*. Dans ce secteur, le règlement n'imposait pas de nombre minimum de places de stationnement pour résidents, mais exigeait une place de stationnement pour visiteurs. Le nouveau *Règlement de zonage 2026-50* supprime toutes les exigences minimales en matière de stationnement. La présente demande prévoit une place de stationnement pour visiteurs et une place de stationnement accessible.

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* :

Sera Celebi
Urbaniste
Examen des demandes d'aménagement, Est
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 70358
Sera.celebi@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **26 juin 2026**. 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

