



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

**File Number:** D07-12-24-0129

**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 15, 2983 Navan Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to construct two 4-storey buildings (C & D), with Building D being residential with 47 units and Building C being mixed-use with commercial space at-grade and 36 dwelling units. Related development applications in the subdivision include Blocks 14, 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 – Chateauneuf neighbourhood and west of Mer Bleue Road. Block 15 is designated as a residential mixed-use block, located at the northwest portion of 2983 Navan Road and adjacent to Block 14. Block 15 has frontages along Brian Coburn Boulevard, an arterial road, and Paleo Heights, a new subdivision road.

The subject site is a vacant, irregularly shaped parcel. Block 15 comprises approximately 0.54 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, while part of the Park and Ride is fenced off. Abutting west of Block 15 is Block 16, a related development application in the subdivision proposed for a commercial block. The south of the site is undeveloped subdivision consisting of townhouse units and public park. To the east of Block 15 is Paleo Heights, the proposed new subdivision road, with Block 14—a related development application in the subdivision—located across from it.

The applicant is proposing a new development consisting of two 4-storey buildings, C and D. Building C, at 15.5 meters in height, is a mixed-use residential building with 36

residential units (3,026 square meters of GFA) and 899 square meters of GFA for commercial use. Building D, standing at 14.5 meters, is fully residential with a GFA of 3,927 square meters and contains 47 units.

The design includes:

- For Building C: 147 square meters of communal amenity space within a total of 452 square meters of amenity area.
- For Building D: 147 square meters of communal amenity space within a total of 590 square meters of amenity area.

The proposal provides 101 residential vehicle parking spaces (83 for residents, 18 for visitors, 3 of which are accessible) and 32 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, 63 bicycle parking spaces are provided for residential use, along with 4 spaces for commercial use.

Block 15 has entrances off Paleo Heights, creating connections to other proposed development in the subdivision and 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 :** D07-12-24-0129

**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 15, 2983, chemin Navan

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation en vue de construire deux bâtiments de 4 étages (C et D). Le bâtiment D abritera 47 logements, tandis que le bâtiment C sera polyvalent avec commerces et bureaux au rez-de-chaussée, ainsi que 36 logements. Les demandes connexes d'aménagement concernent les îlots 14, 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 15, de nature résidentielle et polyvalente, est situé dans la partie nord-ouest du 2983, chemin Navan, à côté de l'îlot 14. Il 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 15 représente environ 0,54 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'offrir 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, dont une partie est clôturée. L'îlot 16 est contigu à l'ouest et fait l'objet d'une demande connexe d'aménagement commercial dans ce lotissement. Un lotissement non aménagé, constitué d'habitations en rangée et d'un parc public, se trouve au sud. Paleo Heights, la nouvelle voie de circulation du lotissement, se trouve à

l'est de l'îlot 15, et l'îlot 14, qui fait l'objet d'une demande connexe d'aménagement dans le lotissement, est situé en face.

Le requérant souhaite créer un nouvel aménagement comprenant deux bâtiments (C et D) de quatre étages. Le bâtiment C, qui s'élèverait à 15,5 mètres, serait résidentiel et polyvalent, et abriterait 36 logements (SHOB de 3 026 mètres carrés) et 899 mètres carrés d'utilisations commerciales. Le bâtiment D, qui s'élèverait à 14,5 mètres, serait entièrement résidentiel et abriterait 47 logements totalisant une SHOB de 3 927 mètres carrés.

Le plan conceptuel comprend :

- Bâtiment C : 147 mètres carrés d'aires d'agrément communes sur un total de 452 mètres carrés d'aires d'agrément.
- Bâtiment D : 147 mètres carrés d'aires d'agrément communes sur un total de 590 mètres carrés d'aires d'agrément.

Le projet comprend 101 places de stationnement résidentielles (83 pour les résidents et 18 pour les visiteurs, dont trois accessibles) et 32 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, 63 places de stationnement pour vélos seront créées à l'intention des résidents, ainsi que quatre places pour les commerces.

L'îlot 15 disposera d'entrées donnant sur le Paleo Heights, ce qui créera des liens vers l'autre aménagement proposé dans le lotissement et vers 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.

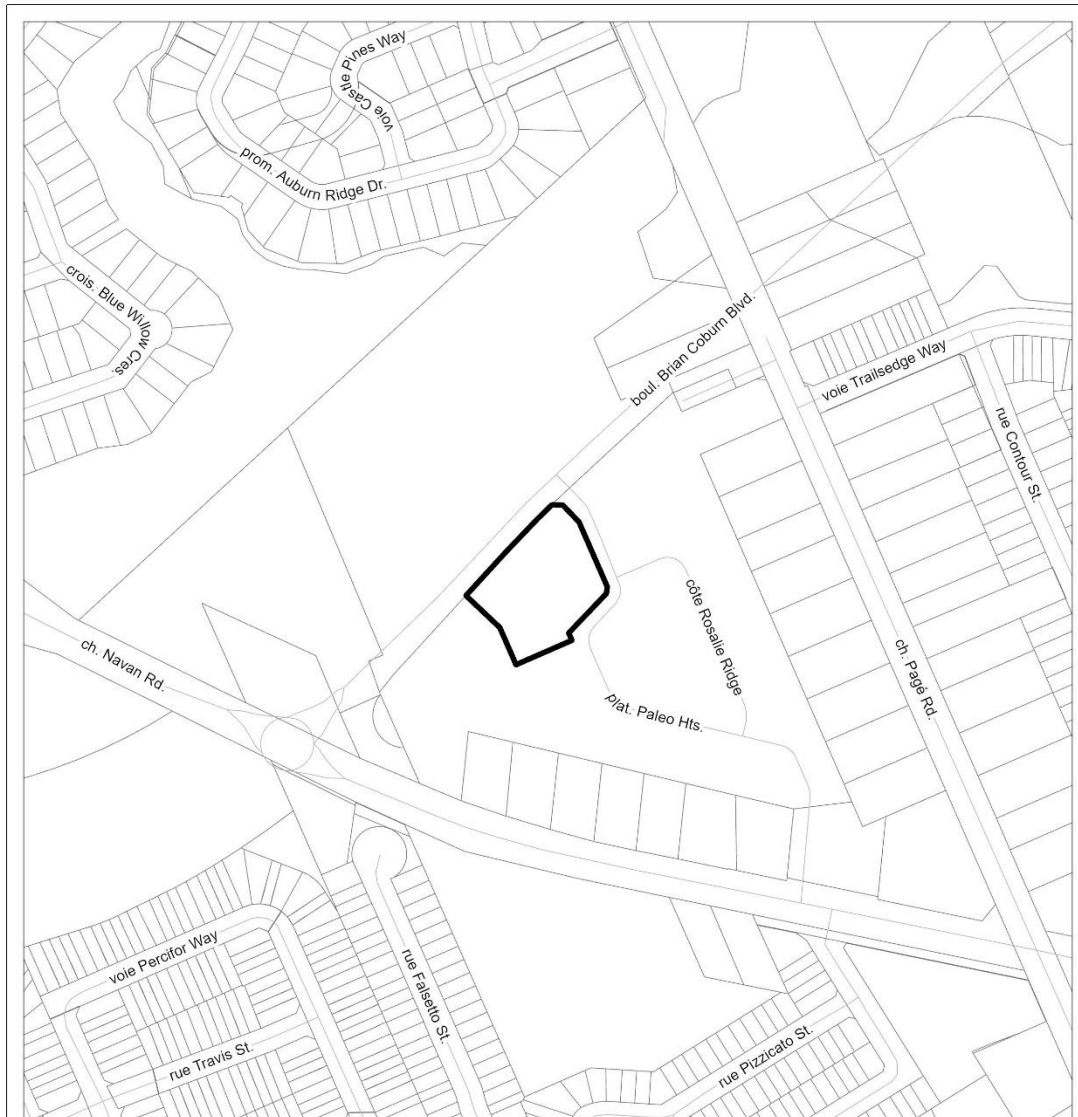
### **Soumission de commentaires**

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



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D07-12-24-0129	24-1190-E		<b>2983 ch. Navan Rd. (200, 220 plat. Paleo Heights)</b> <b>Blocks/îlots 15, Plan 4M-XXXX</b>
I:\CO\2024\Site\Navan_2983			
<small>©Parcel data is owned by Teranel Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small> <small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranel Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 10 / 24			