



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

---

<b>File Number:</b> D07-12-24-0087	<b>Date:</b> August 29, 2024
<b>Applicant:</b> Christopher Gibson	<b>Comments due date:</b> September 12, 2024
<b>Email:</b> <a href="mailto:christopher.gibson@broadstreet.ca">christopher.gibson@broadstreet.ca</a>	<b>Planner:</b> Steve Belan
<b>Phone:</b> 780-784-6316	<b>Ward:</b> 19 - Orléans South-Navan
<b>Owner:</b> 2797503 Ontario Ltd.	<b>Councillor:</b> Catherine Kitts

---

### Site Location

119 Ryan Reynolds Way / 2900 Brian Coburn Boulevard

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application proposes to construct a six-storey mixed use building containing a total of 121 residential units with 155 surface level and underground parking spaces, 66 bicycle parking spaces and 375 square meters of medical uses located on the ground floor.

### Proposal Details

The subject site is located at the southeast corner of the Brian Coburn Boulevard and Mer-Bleue Road intersection. The property is 0.68 hectares in size and is currently vacant. The lands are within Caivan's Mer Bleue subdivision, which registered on August 30, 2023. The Site Plan Control application has been submitted to facilitate new development on the subject lands consistent with what was considered through the approved Plan of Subdivision.

The subject site is zoned General Mixed-Use subzone 15 with an exception (GM15 [2156]). The proposed low-rise apartment dwelling and medical facility are both permitted uses in the GM – General Mixed-Use Zone. In the City of Ottawa Official Plan the site is located in the Suburban (East) transect (Schedule [A](#)). The subject site is partially within the Evolving Neighbourhood Overlay, where Mer Bleue Road and Brian Coburn Boulevard are both identified as Minor Corridors (Schedule [B8B8](#))

Surrounding land uses are primarily low-rise residential along the south side of Brian Coburn Boulevard with commercial uses along the north side of Brian Coburn Boulevard. The Orléans Health Hub is located to the north of the site and there is

vacant land zoned DR (Development Reserve) to the west. The lands to the west are intended to develop as a commercial block as identified in the [East Urban Community Phase 3 Community Design Plan](#).

Vehicular access is proposed via Brian Coburn Boulevard to a surface parking lot and underground parking with a total of 155 vehicle parking spaces. Visitor spaces for the apartments and spaces for the medical use are concentrated at grade, including electric vehicle and accessible parking spaces. A total of 66 bicycle parking spaces are provided across underground parking and surface level, near the building entrance.

The residential unit mix includes one-, two- and three-bedroom units. A full 17% of the 121 units (21 in total) are three-bedroom units. All units will have either a balcony or a ground level terrace as private open space. Communal amenity areas are proposed throughout the site, including a dog run and community garden at the south of the property.

### **Related Planning Applications**

D07-16-21-0001

### **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 **September 12, 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 :** D07-12-24-0087

**Date :** 29 août 2024

**Requérant :** Christopher Gibson

**Date limite des commentaires :** 12  
septembre 2024

**Courriel :**  
[christopher.gibson@broadstreet.ca](mailto:christopher.gibson@broadstreet.ca)

**Urbaniste :** Steve Belan

**Téléphone :** 780-784-6316

**Quartier :** 19 - Orléans-Sud-Navan

**Propriétaire:** 2797503 Ontario Ltd.

**Conseillère :** Catherine Kitts

### Emplacement

119, voie Ryan Reynolds / 2900, boulevard Brian Coburn

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages, abritant au total 121 logements et assorti de 155 places de stationnement de surface et souterraines, de 66 places de stationnement pour vélos et de 375 mètres carrés d'utilisations médicales au rez-de-chaussée.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle sud-est du boulevard Brian Coburn et du chemin Mer-Bleue. D'une superficie de 0,68 hectare, il est actuellement vacant et fait partie du lotissement Mer Bleue de Caivan, dont le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire le 30 août 2023. La demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée en vue de permettre à cet endroit un aménagement conforme à ce qui a été prévu dans le plan de lotissement approuvé.

L'emplacement est désigné Zone polyvalente générale, sous-zone 15, assortie d'une exception (GM15 [2156]). L'immeuble résidentiel de faible hauteur proposé et la clinique qu'il abriterait sont deux utilisations autorisées par la désignation GM – Zone polyvalente générale. Dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa, l'emplacement est situé dans le transect du secteur de banlieue (Est) (annexe [A](#)). Il occupe en partie la surzone des quartiers évolutifs, où le chemin Mer-Bleue et le boulevard Brian Coburn sont tous les deux désignés couloirs mineurs (annexe [B8B8](#)).

Les terrains environnants sont essentiellement à utilisation résidentielle de faible hauteur du côté sud du boulevard Brian Coburn, avec quelques utilisations commerciales du côté nord du boulevard Brian Coburn. Le Carrefour santé d'Orléans est situé au nord de l'emplacement et un terrain vacant désigné DR (Zone d'aménagement futur) se trouve à l'ouest. Les terrains situés à l'ouest sont destinés à un aménagement d'îlot commercial, comme le prévoit le [Plan de conception communautaire du secteur de la phase 3 de la collectivité urbaine de l'Est](#).

Un accès donnant sur le boulevard Brian Coburn permettrait le stationnement des véhicules dans des aires de surface et souterraine, où seraient créées 155 places de stationnement. Les places de stationnement, notamment accessibles et pour les véhicules électriques, destinées aux visiteurs et aux clients et de la clinique seraient concentrées au niveau du sol. Au total, 66 places de stationnement pour vélos seraient créées sur les aires de stationnement de surface et souterraine, près de l'entrée de l'immeuble.

Les logements disposeraient d'une, de deux ou de trois chambres à coucher. Vingt-et-un des 121 logements, soit 17 pour cent, auront trois chambres à coucher. Tous les logements disposeraient d'espaces ouverts privés sous la forme de balcons ou de terrasses, pour ceux situés en rez-de-chaussée. Des aires d'agrément collectives seraient aménagées à divers endroits de l'emplacement, notamment un parc canin et un jardin communautaire au sud de la propriété.

### **Demandes connexes de planification**

D07-16-21-0001

### **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 **12 septembre 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	
D07-12-24-0087	24-0072-D	<b>2900, boulevard Brian Coburn Boulevard</b>	
I:\CO\2024\Site\MerBleue_2275			
<small>©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.</small> <small>©Les données de parcelles appartient 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</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 08 / 27			