



Site Plan Control and Plan of Condominium Proposal Summary

File Number: D07-12-07-0281, D07-04-07-0027 Date: 20 December 2007

Owners: (1) Orville Station Ltd (attn: Akash Sinha), 45 Armstrong St, Ottawa, ON K1Y 2V6
Tel: 613-482-2800

Applicant/Consultant: Paul Robinson
(Lloyd Phillips & Associates Ltd)

(2) Stittsville Main Street Ltd. (attn: Allen Whitten), 260 Hearst Way, Suite 300, Kanata, ON K2C 3H1 Tel: 613-592-1818

Address: 100 Palomino Dr, Kanata, ON K2M 1N3

Tel: 613-599-9216

Site Location:

The site includes properties at 4 Orville Street and 1531, 1535, 1539, and 1541 Stittsville Main Street in Stittsville. It is located on the east side of Stittsville Main Street, and the south side of Orville Street, just south of Abbott Street.

Description of Site and Surroundings:

The site consists of five properties, four fronting onto Stittsville Main Street, and one fronting onto Orville Street. The properties fronting onto Stittsville Main Street each contains one existing building ranging from one to two storeys, and which contain commercial and office uses. The property fronting onto Orville Street is currently undeveloped, and is characterized by sporadic vegetation.

Purpose of Site Plan Control Proposal:

The purpose of the Site Plan Control application is to obtain approval for the development of five buildings containing residential and commercial uses.

Purpose of Plan of Condominium Proposal:

The purpose of the Plan of Condominium application is to allow the site at 4 Orville Street to be divided into 36 units and include common elements.

Proposal Details:

The application proposes five (5) new buildings in total, including 41 residential units and 250 square metres of commercial/office space. There are three (3) exclusively residential buildings proposed on the property at 4 Orville Street, consisting of 36 stacked townhouse units. There are two (2) mixed-use (residential/commercial) buildings proposed on the properties facing Stittsville Main Street, consisting of 250 square metres of commercial/office space, and five (5) dwelling units. There are also 678 square metres of commercial space in the existing buildings

which front onto Stittsville Main Street, and these will be retained on the site. The buildings are proposed to be three (3) storeys in height.

There are 72 parking spaces proposed for this development. There are 34 spaces proposed on the properties fronting onto Stittsville Main Street, and associated with the mixed-use portion of the site. There are 36 spaces proposed on the property at 4 Orville Street, and two (2) spaces within the Orville Street right-of-way. The intent is that the 34 parking spaces associated with the mixed-use portion will also provide visitor parking for the residential dwellings at 4 Orville Street. Of the 72 parking spaces, 67 will be underground, and five (5) above ground. Vehicular access to the site and the parking garages will be via two entrances from Orville Street. In addition, there is an existing vehicular access from Stittsville Main Street at 1541 Stittsville Main Street.

The portion of the site at 4 Orville Street will include a landscaped courtyard between Buildings A, B, and C. The portion of the site fronting onto Stittsville Main Street proposes landscaped areas between the four existing buildings and the proposed buildings (Buildings D and E).

The Plan of Condominium is intended to apply to the property at 4 Orville Street only. A future Minor Variance application will be submitted requesting relief from the Zoning By-law, including parking, and front and rear yard setbacks.

Companion Proposals/Applications:

D07-12-07-0281 (Site Plan Control)

D07-04-07-0027 (Plan of Condominium)

Timelines & Approval Authority:

Please provide any comments to the undersigned by **17 January 2008**. The “On Time Decision Date”, i.e. the target date upon which a decision on the application will be rendered by the Director or a Manager within the Planning Branch, via delegated authority, is **11 February 2008**.

Kalle Hakala
City of Ottawa
Planning, Transit and the Environment
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 16228
Fax No.: 613-580-2576
kalle.hakala@ottawa.ca



Résumé des propositions de réglementation du plan d'implantation et de plan de copropriété

N^{os} de dossier : D07-12-07-0281, D07-04-07-0027 Date : 20 décembre 2007

Propriétaires :

(1) Orville Station Ltd. (à l'attention de Akash Sinha), 45, rue Armstrong, Ottawa (Ontario) K1Y 2V6, tél. : 613-482-2800

(2) Stittsville Main Street Ltd. (à l'attention de Allen Whitten), 260, voie Hearst, bureau 300, Kanata (Ontario) K2C 3H1, tél. : 613-592-1818

Représentant/Consultant :

Paul Robinson (Lloyd Phillips and Associates Ltd.)

Adresse : 100, promenade Palomino
Kanata (Ontario) K2M 1N3
Téléphone : 613-599-9216

Emplacement

L'emplacement visé est constitué des biens-fonds au 4, rue Orville et aux 1531, 1535, 1539 et 1541, rue Stittsville Main dans Stittsville. L'emplacement est situé du côté est de la rue Stittsville Main et du côté sud de rue Orville, immédiatement au sud de la rue Abbott.

Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

L'emplacement comprend cinq bien-fonds dont quatre donnent sur la rue Stittsville Main et le cinquième sur la rue Orville. Les biens-fonds qui donnent sur la rue Stittsville Main comprennent chacun un bâtiment. Ces bâtiments sont de plain-pied ou de deux étages et occupés par des utilisations commerciales et de bureaux. Le bien-fonds donnant sur la rue Orville n'est pas aménagé; il est couvert d'une végétation épars.

Objet de la proposition de réglementation du plan d'implantation

La demande a comme objet de permettre la construction de cinq bâtiments destinés à des utilisations résidentielles et commerciales.

Objet de la proposition de plan de copropriété

La proposition de plan de copropriété vise à obtenir que l'emplacement au 4, rue Orville soit divisé en 36 habitations et comprenne des éléments communs.

Détails de la proposition

Il s'agit de construire cinq (5) nouveaux bâtiments au total, comprenant 41 unités résidentielles et 250 mètres carrés destinés à des commerces et à des bureaux. Trois (3) bâtiments exclusivement résidentiels sont proposés au 4, rue Orville, comprenant 36 habitations en rangée

superposées. Deux (2) bâtiments polyvalents (résidentiels/commerciaux) sont proposés sur les biens-fonds donnant sur la rue Stittsville Main, comprenant 250 mètres carrés de locaux de bureaux et de commerces et cinq (5) logements. Par ailleurs, les bâtiments existants donnant sur la rue Stittsville Main comprennent 678 mètres carrés de locaux commerciaux qui seront conservés à cet endroit. Les bâtiments proposés auront trois (3) étages.

Il est projeté de fournir 72 places de stationnement pour l'aménagement dont 34 desserviront les biens-fonds donnant sur la rue Stittsville, notamment la composante à utilisation polyvalente. Par ailleurs, 36 places de stationnement sont proposées au 4, rue Orville, et deux (2) places dans l'emprise de la rue Orville. Il est prévu que les 34 places de stationnement associées à la partie à utilisation polyvalente serviront aussi de places de stationnement pour visiteurs des habitations au 4, rue Orville. Des 72 places de stationnement, 67 seront souterraines et cinq (5) en surface. L'accès automobile à l'emplacement et aux garages de stationnement s'effectuera par deux entrées de cour depuis la rue Orville. En outre, un accès automobile existe déjà depuis la rue Stittsville Main, plus précisément au 1541, rue Stittsville Main.

La partie de l'emplacement située au 4, rue Orville comprendra une cour paysagée entre les bâtiments A, B et C. La partie de l'emplacement donnant sur la rue Stittsville Main comprendra des espaces paysagés proposés entre les quatre bâtiments existants et les nouveaux bâtiments D et E proposés.

Le plan de copropriété ne s'applique qu'au 4, rue Orville. Une demande de dérogations mineures sera présentée plus tard afin d'obtenir la dispense de dispositions du Règlement de zonage en matière de stationnement et de retrait des cours avant et arrière.

Propositions/demandes complémentaires

D07-12-07-0281 (réglementation du plan d'implantation)

D07-04-07-0027 (plan de copropriété)

Calendrier et pouvoir d'approbation

Veillez soumettre vos commentaires au soussigné d'ici au 17 **janvier 2008**. La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le Directeur ou un gestionnaire de la Direction de l'urbanisme rendra, par pouvoir délégué, une décision relativement à la demande, est fixée au **11 février 2008**.

Kathy Rygus

Ville d'Ottawa

Urbanisme, Transport en commun et Environnement

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 28318

Télécopieur : 613-580-2576

kathy.rygus@ottawa.ca