



## Site Plan Control Proposal Summary Manager Approval, Public Consultation

---

**File Number:** D07-12-17-0172

**Date:** January 22, 2018

**Applicant:** TC United Group

**Comments due date:** February 20, 2018

**Email:** dan.boulanger@tcunitedgroup.com

**Planner:** Steve Gauthier

**Phone:** 613-265-6584

**Ward:** 14

**Councillor:** Catherine Mckenney

**Owner:** 444 Bronson Development Inc.

---

### Site Location:

440 & 444 Bronson Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to permit the construction of a new 6-storey mixed-use building at 440 & 444 Bronson Avenue. The proposal seeks to build commercial units at grade level, with 44 residential units on the floors above.

### Proposal Details

The subject site is located north of an intersection with Gladstone Avenue that has a cluster of commercial uses. Contextually Bronson Avenue is in between Centretown and West Centretown, which have distinct block layouts. This makes the subject site a type of transitional property. The surrounding built environment is primarily low-rise residential uses with small lot sizes and setbacks. The development proposal for 440 & 444 Bronson Avenue plans to design in respect to its future as part of a Traditional Mainstreet. The site falls under this category in the Official Plan, which encourages mid-rise mixed-use developments with active ground floors.

A 3m wide driveway from Bronson Avenue will pass beneath the building's cantilevered upper volume to provide access to the 8 parking spaces in the rear yard. Roughly 27 bicycle parking spaces will also be provided indoors. A lay-by area will be set in front of the building to prevent congestion of the driveway and accommodate visiting vehicles. As for the rooftop, a 136m<sup>2</sup> communal amenity area will be developed. The garbage disposal system will be met through the back lot.

### **Related Planning Applications**

Subsequent to incorporating the feedback on the Site Plan Control application, an application for Minor Variance will be made to the Committee of Adjustment. The nature of the Minor Variance is as follows:

1. A setback provided at/above the fifth storey (16.5m), whereas the Zoning By-law requires an additional 2m setback from the front lot line at/above the fourth storey (15m).
2. Allowing elements to project above a 45° angular plane by 1.25m, whereas the Zoning By-law states that no part of a building may project above a 45° angular plane measured at a height of 15m from a point 7.5m from the rear lot line, projecting upwards towards the front lot line.

### **Roadway Modifications**

N/A.

### **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date” target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is **March 25, 2018**.

### **How to Provide Comments:**

If you desire additional information and/or wish to provide comments go through [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact:

Steve Gauthier  
Development Review, Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa ON, K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 27889  
Fax Number: 613-560-6006  
[Steve.gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.gauthier@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **February 20, 2018**



## Résumé de la proposition du plan d'implantation Approbation du Directeur, Consultation publique

**N° de dossier :** D07-12-17-0172

**Date :** 22 janvier 2018

**Date limite des commentaires :**  
20 février 2018

**Requérant :** TC United Group

**Urbaniste :** Steve Gauthier

**Courriel :**

**Quartier :** 14

dan.boulangier@tcunitedgroup.com

**Téléphone :** 613-265-6584

**Conseiller :** Catherine Mckenney

**Propriétaire :** 444 Bronson  
Development Inc.

### Emplacement :

Les 440 et 444, avenue Bronson.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation de plan d'implantation visant la construction d'un nouvel immeuble polyvalent de six étages situé aux 440 et 444, avenue Bronson. La proposition vise la construction d'unités commerciales au rez-de-chaussée et de 44 unités d'habitation aux étages supérieurs.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve au nord d'une intersection avec l'avenue Gladstone, où est situé un regroupement d'utilisations commerciales. Contextuellement, l'avenue Bronson est située entre le centre-ville et l'ouest du centre-ville, dont la disposition des îlots est distincte. Cette situation fait de l'emplacement visé une propriété transitoire. Le milieu bâti environnant est surtout constitué d'utilisations résidentielles de faible hauteur, dont les lots sont petits et les marges de recul réduites. La proposition d'aménagement pour les 440 et 444, avenue Bronson, prévoit une conception adaptée à son avenir en tant que partie intégrante d'une rue principale traditionnelle. L'emplacement entre dans cette catégorie dans le Plan officiel, ce qui favorise les aménagements polyvalents de moyenne hauteur avec utilisations actives au rez-de-chaussée.

Une entrée de cour de 3 mètres sur l'avenue Bronson passera sous les étages supérieurs en saillie afin d'assurer un accès aux 8 places de stationnement situées dans la cour arrière. Près de 27 places de stationnement pour vélos seront également offertes à l'intérieur. Une aire d'attente sera aménagée à l'avant de l'immeuble pour empêcher l'encombrement de l'entrée de cour et accueillir les véhicules des visiteurs. Sur le toit, une aire d'agrément commune de 136 m<sup>2</sup> sera aménagée. Le système de

dépôt des ordures sera aménagé sur la parcelle arrière.

### **Demandes connexes de planification**

Après l'intégration des commentaires reçus sur la demande de réglementation du plan d'implantation, une demande de dérogation mineure sera présentée au Comité de dérogation. La nature de la dérogation mineure est la suivante :

1. Un retrait au 5<sup>e</sup> étage ou au-dessus (16,5 m), alors que le règlement de zonage exige un retrait supplémentaire de 2 m depuis la limite avant du lot au 4<sup>e</sup> étage ou au-dessus (15 m).
2. Permettre à des éléments de saillir de 1,25 m au-delà d'un plan incliné de 45 degrés, alors que le règlement de zonage énonce qu'aucune partie d'un immeuble ne peut s'avancer au-delà d'un plan incliné de 45 degrés, mesuré à une hauteur de 15 m depuis un point à 7,5 m de la ligne de lot arrière, montant vers la ligne de lot avant.

### **Modifications à la chaussée**

S.o.

### **Calendrier et pouvoir d'approbation**

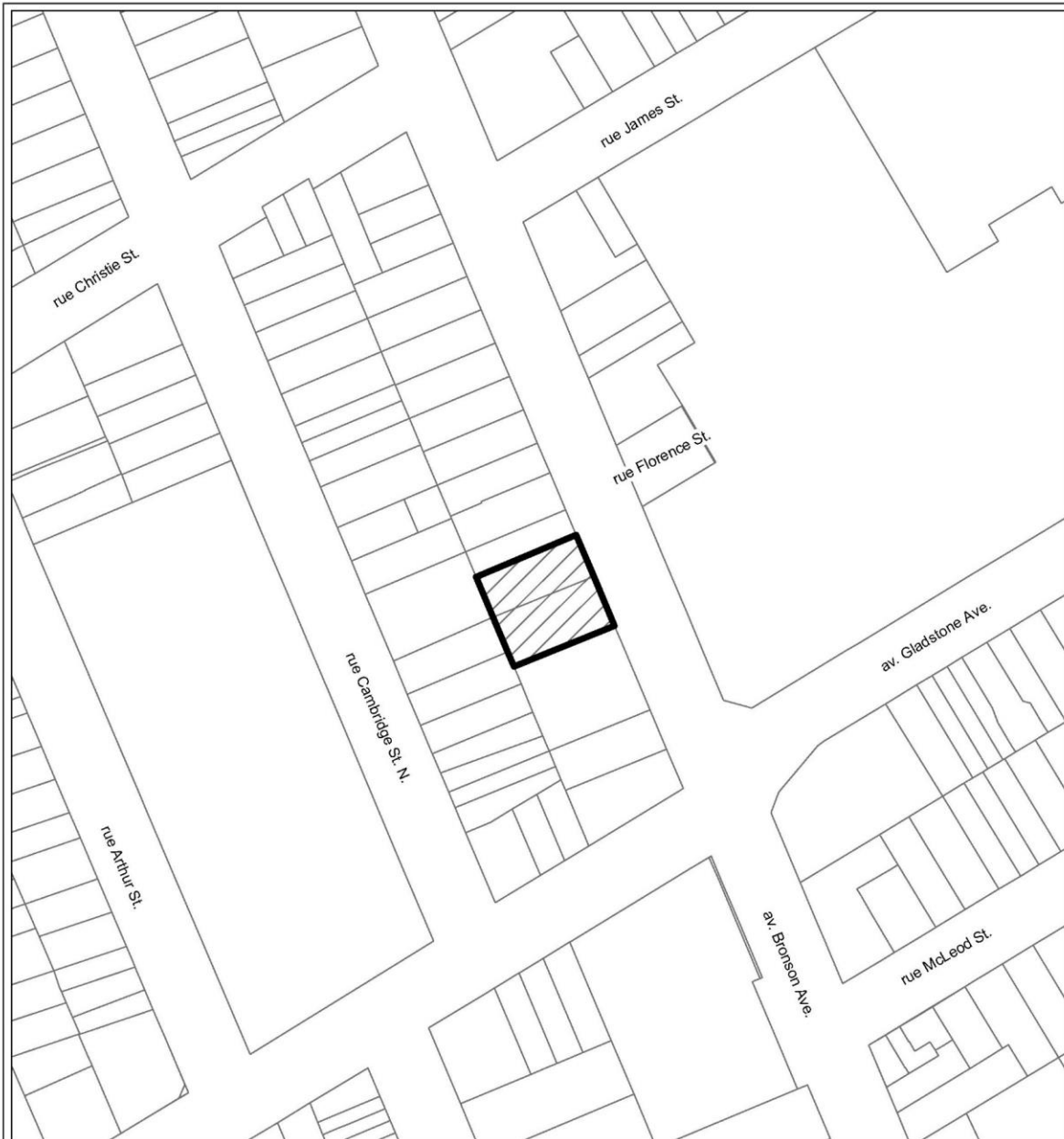
La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra, par pouvoir délégué, une décision relativement à la demande, est fixée au **25 mars 2018**.

### **Soumission de commentaires :**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) ou communiquer avec :

Steve Gauthier  
Examen des projets d'aménagement, secteur central  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27889  
Numéro de télécopieur : 613-560-6006  
[Steve.gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.gauthier@ottawa.ca)

\*Veuillez transmettre vos commentaires d'ici au **20 février 2018**.



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</p> <p> <b>440 &amp; 444 avenue Bronson Avenue</b></p> <p style="text-align: right;"> NOT TO SCALE</p>
D07-12-17-0172	18-0049-B	
I:\CO\2018\Site\Bronson440_444		
<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 appartiennent à Teranet Entreprises 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 - 2018 / 01 / 16		