



Site Plan Control Application Summary Complex

File Number: D07-12-22-0075	Date: June 21, 2022
Applicant: P H Robinson Consulting ATTN Paul Robinson	Comments due date: July 19, 2022
Email: probinson@probinsonconsulting.com	Planner: Lucy Ramirez
Phone: 613-599-9216	Ward: Ward 2 Innes
Owner: Landric Bearbrook Property Inc. ATTN Mr. Morgan Sweibel	Councillor: Laura Dudas

Site Location

98 and 100 Bearbrook Road

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a 9-storey mid-rise apartment with a total of 168 residential units (159 apartment units and nine townhouse units) comprising a 14,674 gross floor area (GFA), with 209 motor vehicle parking spaces (25 surface and 184 underground) and 84 bicycle parking spaces (42 surface and 43 underground).

Proposal Details

The site is within Blackburn Hamlet Community and is situated on the west side of Bearbrook Road, a major collector road. Approximately 85 metres south of the property, Bearbrook Road intersects with Innes Road, a major collector road.

The 0.4 hectare (3,960 sq.m) rectangular property is occupied/was previously occupied by two detached dwellings. The site has 79 metres of frontage on Bearbrook Road. Approximately 85 metres south of the property, Bearbrook Road intersects with Innes Road. Innes Road is designated as a Mainstreet/Corridor, this designation has been extended to include this site. The Mainstreet/Corridor boundary can include properties on abutting side streets that exist within the same corridor. The property's rear lot line abuts a minor institutional use, École élémentaire catholique Sainte-Marie. The northern interior lot line abuts a residential use, a semi-detached dwelling. The southern interior lot line abuts a commercial use, Alexander Mall. Directly across Bearbrook Road is the Good Shepard School site, an institutional use. Bearbrook Retirement Residence occupies the northeast corner of Bearbrook Road and Innes Road. There is pedestrian and cycling infrastructure along Bearbrook Road – sidewalks and cycling lanes on both sides of the street.

The proposal is to redevelop the site with a nine-storey bar building of contemporary architectural design, which features a base-middle-top, with a total of 168 residential dwelling units. The proposed building would include nine townhouse units along Bearbrook Road, and 159 apartment units (studio, one-bedroom, two bedrooms, and three bedrooms). The building has a 14,674 gross floor area (GFA). The parking is

accessed via a driveway that abuts the northern side lot, the surface parking is at the rear of building and the access to the two-level underground parking is at the rear of the building. There are 209 motor vehicle parking spaces (25 surface and 184 underground) and 84 bicycle parking spaces (42 surface and 43 underground). The garbage room and storage lockers are in the basement of the building. The Owner is proposing to remove all the trees on site and five City trees. The landscape plan shows five new trees in the City Right-of-Way and a landscape buffer around the parking lot. A communal picnic area is proposed in the rear yard. Private amenity area is provided via balconies, and there is common amenity area within the building.

Related Planning Applications

Near the conclusion of the Site Plan Approval Process, an application will be filed with the Committee of Adjustment to seek a minor variance for the residential parking space rate.

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:*

Lucy Ramirez
Planner
Development Review, East
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 23808
Lucy.Ramirez@ottawa.ca

*Please provide comments by **July 19, 2022**



Résumé de la proposition du plan d'implantation Complexe

N° de dossier : D07-12-22-0075

Requérant : P H Robinson Consulting,
att. : Paul Robinson

Courriel : probinson@probinsonconsulting.com

Téléphone : 613-599-9216

Propriétaire: Landric Bearbrook Property Inc.
att. : Mr. Morgan Sweibel

Date: 21 juin 2022

Date d'échéance: 19 juillet 2022

Urbaniste : Lucy Ramirez

Quartier: 2-Innes

Conseillère: Laura Dudas

Emplacement

98 et 100. chemin Bearbrook

Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de neuf étages (hauteur moyenne) abritant au total 168 logements (159 appartements et neuf unités en rangée). Cet immeuble couvrirait une surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) de 14 674 mètres carrés et serait assorti de 209 places de stationnement pour véhicules (25 en surface et 184 en sous-sol) et 84 places de stationnement pour vélos (42 en surface et 43 en sous-sol).

Détails de la proposition

L'emplacement, situé à Blackburn Hamlet, se trouve du côté ouest du chemin Bearbrook, une route collectrice principale. À environ 85 mètres au sud, le chemin Bearbrook croise le chemin Innes, une autre route collectrice principale.

Cet emplacement rectangulaire de 0,4 hectare (3 960 m²) est ou a été occupé par deux habitations isolées. Il présente une façade de 79 mètres sur le chemin Bearbrook. À environ 85 mètres au sud, le chemin Bearbrook croise le chemin Innes, une rue principale-couloir. Cette désignation a été élargie de manière à englober l'emplacement visé. La limite de la désignation de rue principale-couloir peut s'appliquer aux propriétés situées sur les rues latérales attenantes qui se trouvent dans le même couloir. La ligne de lot arrière de la propriété est contiguë à une utilisation de petites institutions, l'école élémentaire catholique Sainte-Marie. La ligne de lot intérieure nord est contiguë à une utilisation résidentielle (habitation jumelée). La ligne de lot intérieure sud est contiguë à une utilisation commerciale, le centre commercial Alexander. Directement de l'autre côté du chemin Bearbrook, on retrouve l'emplacement de l'école Good Shepard, une utilisation institutionnelle. La maison de retraite Bearbrook occupe l'angle nord-est des chemins Bearbrook et Innes. Une infrastructure piétonnière et cyclable longe le chemin

Bearbrook. Il s'agit de trottoirs et de pistes cyclables aménagés des deux côtés de la rue.

Le projet consiste à réaménager l'emplacement en y construisant un immeuble en forme de barre de neuf étages, d'architecture contemporaine de forme socle-tour-toiture, abritant au total 168 logements. Cet immeuble comprendrait neuf unités en rangée le long du chemin Bearbrook et 159 appartements (studio et appartements d'une, deux ou trois chambres à coucher). Il couvrirait une surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) de 14 674 mètres carrés. On accéderait aux places de stationnement par une entrée longeant le lot latéral nord. L'aire de stationnement de surface serait aménagée à l'arrière de l'immeuble et l'aire souterraine de deux niveaux serait également accessible par l'arrière de l'immeuble. Il est prévu de créer 209 places de stationnement pour véhicules (25 en surface et 184 en sous-sol) et 84 places de stationnement pour vélos (42 en surface et 43 en sous-sol). Le local de stockage des ordures et les casiers de rangement seraient situés au sous-sol de l'immeuble. Le propriétaire propose d'enlever tous les arbres de l'emplacement et cinq arbres municipaux. Le plan d'aménagement paysager illustre cinq nouveaux arbres dans l'emprise municipale et une zone tampon paysagée autour de l'aire de stationnement. Une aire de pique-nique collective est proposée dans la cour arrière. Des aires d'agrément privées seraient créées sous la forme de balcons, et une aire d'agrément commune serait aménagée dans l'immeuble.

Demandes connexes de planification

Vers la fin du processus d'approbation du plan d'implantation, une demande sera présentée au Comité de dérogation en vue d'obtenir une dérogation mineure relative au taux de stationnement résidentiel.

Modifications aux chaussées

S.O.

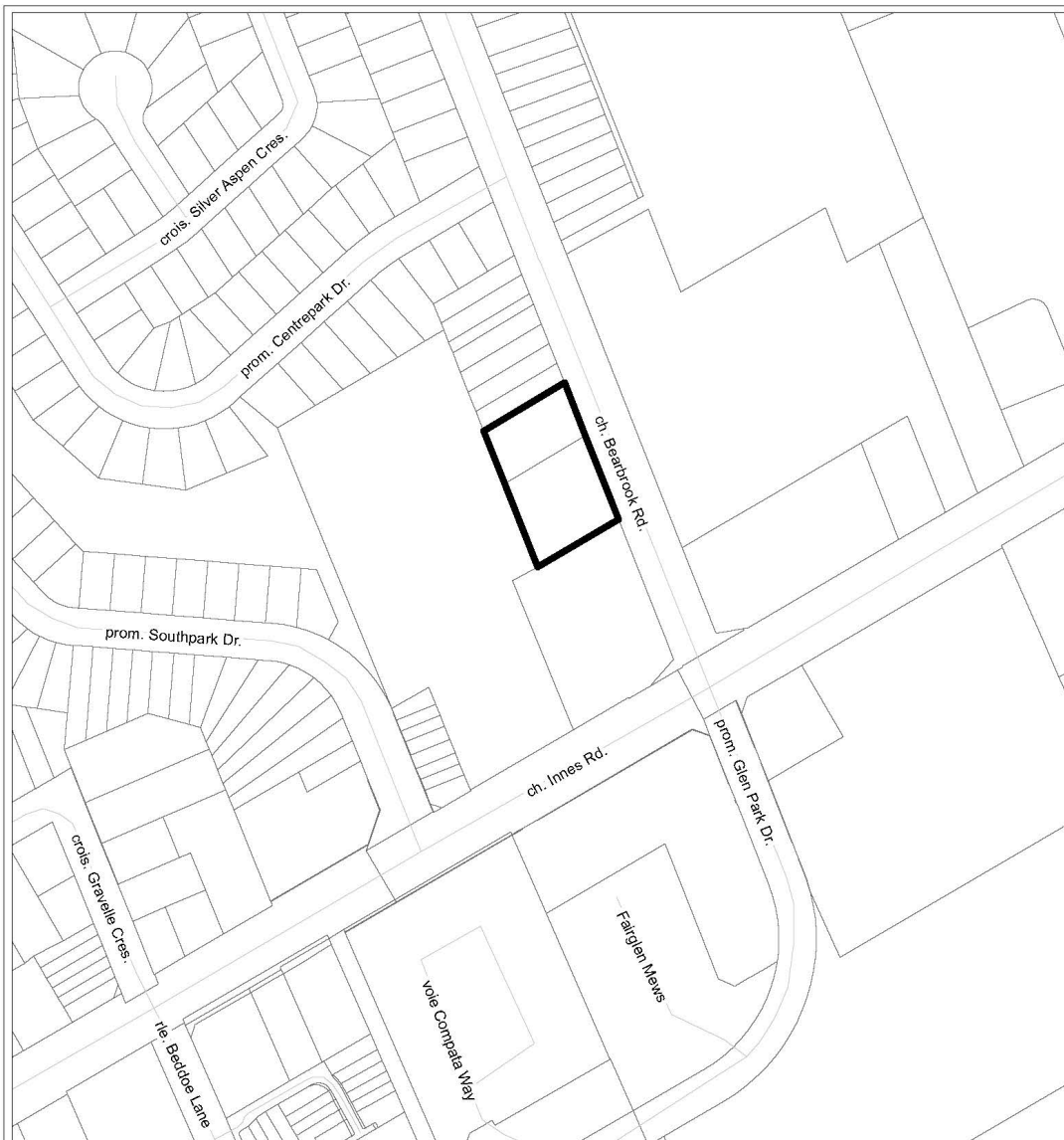
Soumission de commentaires

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

Lucy Ramirez
Urbaniste
Examen des demandes d'aménagement, Est
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 23808
Lucy.Ramirez@ottawa.ca

*S'il vous plait fournissez vos commentaires, d'ici le **19 juillet, 2022**.

Location Map / Carte de l'emplacement



LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

D07-12-22-0075

22-0573-D

I:\CO\2022\Site_Plan\Bearbrook_98_100

©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

©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises Inc.
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2022 / 06 / 08



98, 100 ch. Bearbrook Road



Street-level View / Vue au niveau de la rue



Figure 1: View from Bearbrook Road looking north/ Figure 1 : Vue en direction nord depuis le chemin Bearbrook



Figure 2: View from Bearbrook Road looking south/ Figure 2 : Vue en direction sud depuis le chemin Bearbrook