



***Zoning By-law Amendment & Site Plan Control
Proposal Summary
192 and 196 Bronson Ave and 31 Cambridge St. North***

File Nos.: D02-02-13-0088 (ZBLA) & D07-12-13-0171 (SPC)

Date: November 26, 2013

Site Location:

The site is municipally known as 192 and 196 Bronson Ave and 31 Cambridge St. North. It is located on the west side of Bronson Ave, between Gloucester and Nepean streets, on the western edge of Centretown and north of the Chinatown community.

Description of Site and Surroundings:

The site is an assembly of three lots, creating a through lot from Bronson Ave to Cambridge St. North. There is an existing 2-storey office building with surface parking on the north and west sides of the property. The site area is approximately 0.21 ha with 40m of street frontage along both Bronson Ave and Cambridge St. North.

To the immediate north, there are two 2.5 storey detached heritage designated buildings and to the south, the site abuts an 8.5 storey apartment building. To the east are mid to high rise residential buildings, ranging from 11 to 21 storey buildings across the street. Further south is the Bronson Community Centre. Along the Cambridge St. side of the property is St. Vincent hospital and low rise residential buildings. The site is within 600m of the Transitway and between two Transitway stations.

This portion of Bronson Avenue is designated Traditional Mainstreet in the Official Plan. The portion along Cambridge Street is designated General Urban Area. The existing zoning is R5H H(19) along Bronson and R4T along Cambridge.

Details of Requested Site Plan Control Proposal:

The proposed developed is an 18-storey (plus mezzanine) mixed use building containing 209 dwelling units. 170 parking spaces are proposed in 4 levels of underground parking. 121 bicycle parking spaces are to be provided, with 109 to be located indoors. The ground floor will provide retail space, which may comprise the total floor area or a reduced space with townhouse units fronting Cambridge St. N depending on market conditions. The upper floors are residential with the intention in making into condominium units. A 5.5m wide landscaped pathway is located along the northern property line, which provides for a mid-block connection between Bronson Ave and Cambridge St. N.

The building podium includes the first four floors and is U-shaped creating a small courtyard on the ground level. The tower portion of the building is T-shaped and starts on the fifth floor and narrows above the ninth floor. The proposed building materials are red brick and precast bands for the podium portion and primarily glass for the tower. Private balconies and outdoor terraces are incorporated into the building design.

Details of Requested Zoning By-law Amendment

The purpose of the Zoning By-law amendment is to rezone the site to a Traditional Mainstreet (TM) with exceptions to modify the performance standards specific to the proposal (this may be done through a TM subzone or as an exception). Relief is being requested to: increase the maximum building height to 61m, reduce the landscaped area requirements (from 30% to 29%), decrease the required communal amenity space, increase the front yard setbacks, decrease the side yard setback and upper floor step back (above 4 storeys or 15m), and reduce the retail and visitor parking space requirements.

Related Planning Applications:

The Zoning By-law Amendment (D02-02-13-0088) and Site Plan Control (D07-12-13-0171) applications were submitted concurrently.

Approval Timelines & Authority:

The “On Time Decision Date”, i.e. the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is **February 11, 2014**.

Further Information:

To obtain further information relating to this proposal, e.g., plans, studies and assessments, go to Ottawa.ca/devapps, access the City’s Development Application Search Tool, and input the File Number in the “Search” criteria. To view the application, please contact the undersigned planner.

Submission Requirements:

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

Please provide any comments to the undersigned planner by December 24, 2013.

Hieu Nguyen

City of Ottawa

Planning and Growth Management Department

110 Laurier Avenue West, 4th floor

Ottawa, ON K1P 1J1

613-580-2424, ext.26936

Facsimile: 613-560-6006

hieu.nguyen@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

N^{os} de dossier : D02-02-13-0088 (MZ) et D07-12-13-0171 (PI) Date : 26 novembre 2013

Emplacement

L'emplacement, dont les adresses municipales sont le 192 et le 196, avenue Bronson et le 31, rue Cambridge Nord, se trouve du côté ouest de l'avenue Bronson, entre les rues Gloucester et Nepean, sur la limite ouest du centre-ville et au nord du quartier chinois.

Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

L'emplacement, constitué d'un regroupement de trois lots, est un terrain traversant avec des façades donnant sur l'avenue Bronson et la rue Cambridge Nord. On retrouve un édifice à bureaux de deux étages et une aire de stationnement de surface sur les côtés nord et ouest de la propriété. L'emplacement couvre une superficie d'environ 0,21 ha et présente une façade de 40 m sur l'avenue Bronson et sur la rue Cambridge Nord.

Juste au nord de l'emplacement, on retrouve deux édifices patrimoniaux isolés de deux étages et demi et, au sud, l'emplacement jouxte un immeuble d'appartements de huit étages et demi. Des immeubles résidentiels de hauteur moyenne à élevée, comptant de 11 à 21 étages, sont situés à l'est de l'emplacement, de l'autre côté de la rue. Plus au sud, on retrouve le centre communautaire Bronson. Sur la façade donnant sur la rue Cambridge se trouvent l'hôpital St-Vincent ainsi que des immeubles résidentiels de faible hauteur. L'emplacement est situé à moins de 600 m du Transitway et entre deux stations desservant cet axe de transport en commun.

Le tronçon de l'avenue Bronson où se trouve l'emplacement visé est désigné rue principale traditionnelle dans le Plan officiel. Le tronçon de la rue Cambridge est quant à lui désigné secteur urbain général. Le zonage actuel de l'emplacement est R5H H(19) sur Bronson et R4T sur Cambridge.

Détails de la proposition visant la réglementation du plan d'implantation

Le projet consiste à construire un édifice polyvalent de 18 étages (plus une mezzanine) qui abriterait 209 unités d'habitation. Il est prévu d'aménager 170 places de stationnement dans un garage de stationnement souterrain à quatre niveaux, en plus de 121 places de stationnement pour vélos, dont 109 à l'intérieur. Au rez-de-chaussée, on retrouverait un espace de vente au détail, qui pourrait s'étendre sur la totalité de la surface de plancher ou sur un espace plus réduit afin de permettre la présence de maisons en rangée donnant sur la rue Cambridge Nord, en fonction de la situation du marché. On retrouverait aux étages supérieurs des unités résidentielles en copropriété. Un sentier paysagé d'une largeur de 5,5 m longeant la limite nord de la propriété traverse l'îlot et permet de relier l'avenue Bronson à la rue Cambridge Nord.

Le socle de l'immeuble comprend les quatre premiers étages et sa forme de « U » permet la création d'une petite cour au niveau du sol. La tour de l'immeuble est en forme de « T » et s'élance à partir du cinquième étage pour se réduire au-dessus du neuvième étage. L'immeuble serait revêtu de brique rouge et de bandes prémoulées sur son socle, et sa tour serait essentiellement vitrée. Des terrasses extérieures et des balcons privés sont intégrés dans la conception de l'immeuble.

Détails de la modification au Règlement de zonage

La modification au Règlement de zonage a pour objet d'attribuer à l'emplacement un zonage de Rue principale traditionnelle (TM) assorti d'exceptions visant à modifier les normes de rendement s'appliquant au projet (il pourrait s'agir d'une sous-zone du zonage TM ou d'une exception). Une dispense est ainsi demandée en vue d'accroître à 61 m la hauteur de bâtiment maximale, de réduire les exigences d'aire paysagée (de 30 à 29 pour cent), de réduire l'espace d'agrément communautaire requis, d'augmenter les retraits de cour avant, de réduire les retraits de cour latérale et d'étages supérieurs (au-dessus de quatre étages ou 15 m) et de réduire les exigences relatives aux places de stationnement du commerce de vente au détail et de visiteurs.

Demandes connexes

Les demandes de modification au Règlement de zonage (D02-02-13-0088) et de réglementation du plan d'implantation (D07-12-13-0171) ont été présentées simultanément.

Délais et pouvoir d'approbation

La « date d'examen en temps voulu », c.-à-d. la date limite à laquelle le Comité de l'urbanisme de la Ville examinera la demande, est le **11 février 2014**.

Renseignements supplémentaires

Afin d'obtenir de plus amples renseignements sur cette proposition, c.-à-d. les plans, les études et les évaluations, accédez à l'outil de recherche des demandes d'aménagement à ottawa.ca/demdam et entrez le numéro de dossier dans le champ « Recherche ». Pour consulter la demande ou toute information ou tout document relatif à ladite demande, veuillez communiquer avec l'urbaniste soussignée.

Avis et exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que le règlement proposé soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que le règlement proposé soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

Veuillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici au 24 décembre 2013.

Melissa Jort-Conway

Ville d'Ottawa

Urbanisme et Gestion de la croissance

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Téléphone : 613-580-2424, poste 16187

Télécopieur : 613-560-6006

Courriel : melissa.jort-conway@ottawa.ca