



Site Plan Control Application Summary Complex

File Number: D07-12-23-0137
Applicant: P H Robinson Consulting
ATTN Paul Robinson
Email: probinson@probinsonconsulting.com
Phone: 613-599-9216
Owner: Landric Bearbrook Property Inc.
ATTN Mr. Morgan Sweibel

Date: January 3, 2024
Comments due date: January 17, 2024
Planner: Lucy Ramirez
Ward: Ward 2 Innes
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 160 residential units comprising a 14,463 gross floor area (GFA), with 208 motor vehicle parking spaces (32 surface and 176 underground) and 86 bicycle parking spaces (26 surface and 60 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 (3,914 sq.m) rectangular property 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 infrastructure along Bearbrook Road – sidewalks 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 160 residential dwelling units. The proposed building will include nine ground-oriented units along the façade that abuts Bearbrook Road, the main entrance of the apartment building also abuts Bearbrook Road. The building has a 14,463 square metre 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 208 motor vehicle parking spaces (32 surface and 176 underground) and 86 bicycle parking spaces (26 surface and 60 underground). The garbage room and storage lockers are in the basement of the building. A communal picnic area is proposed in the rear yard, common amenity areas are proposed within the building as is a common rooftop amenity space. Private amenity areas are provided via balconies and terraces.

The Owner is proposing to remove all the trees on site, five City trees, and four trees on the adjacent school property (École élémentaire catholique Sainte-Marie). The landscape plan shows six new trees in the City Right-of-Way, a 1.8-metre-high wooden fence along the side and rear lot lines, and some landscaping around the parking lot. The Owner and the Conseil des écoles catholique du Centre-Est (CECCE) have come to an agreement regarding replacement trees on the school property. A proposed planting plan for the school property was submitted and includes 25 new trees, 14 trees will be planted on the school site to buffer the school from the development.

Related Planning Applications

N/A

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 **January 17, 2024**

Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Complexe

N° de dossier : D07-12-23-0137

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

Courriel : probinson@probinsonconsulting.com

Téléphone : 613-599-9216

Propriétaire : Landric Bearbrook Property Inc.
att. : M^r Morgan Sweibel

Date : 3 janvier 2024

Date limite des commentaires :
17 janvier 2024

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 160 logements. Cet immeuble couvrirait une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de 14 463 mètres carrés et serait assorti de 208 places de stationnement pour véhicules (26 en surface et 176 souterraines) et 86 places de stationnement pour vélos (26 en surface et 60 souterraines).

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 (3 914 m²) 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 longe le chemin Bearbrook. Il s'agit de trottoirs 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 160 logements. L'immeuble proposé abritera neuf logements en rez-de-chaussée sur la façade donnant sur le chemin Bearbrook. L'entrée principale de l'immeuble donne également sur le chemin Bearbrook. Il couvrirait une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de 14 463 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 208 places de stationnement pour véhicules (32 en surface et 176 en sous-sol) et 86 places de stationnement pour vélos (26 en surface et 60 en sous-sol). Le local de stockage des ordures et les casiers de rangement seraient situés au sous-sol de l'immeuble. Une aire commune de pique-nique serait aménagée dans la cour arrière, et des aires d'agrément communes le seraient dans l'immeuble ainsi que sur le toit. Des aires d'agrément privées sont également prévues sous la forme de balcons et de terrasses.

Le propriétaire propose d'enlever tous les arbres de l'emplacement, cinq arbres municipaux et quatre arbres sur le terrain de l'école adjacente (école élémentaire catholique Sainte-Marie). Le plan d'aménagement paysager illustre six nouveaux arbres dans l'emprise municipale, une clôture haute de 1,8 mètre longeant les lignes de lot latérale et arrière ainsi que quelques éléments paysagers autour de l'aire de stationnement. Le propriétaire et le Conseil des écoles catholiques du Centre-Est (CECCE) ont conclu un accord visant le remplacement des arbres de la cour d'école. Ils ont donc présenté un plan de plantation comprenant 25 nouveaux arbres. Quatorze arbres seront plantés dans la cour d'école et serviront de zone tampon avec l'aménagement prévu.

Demandes connexes de planification

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

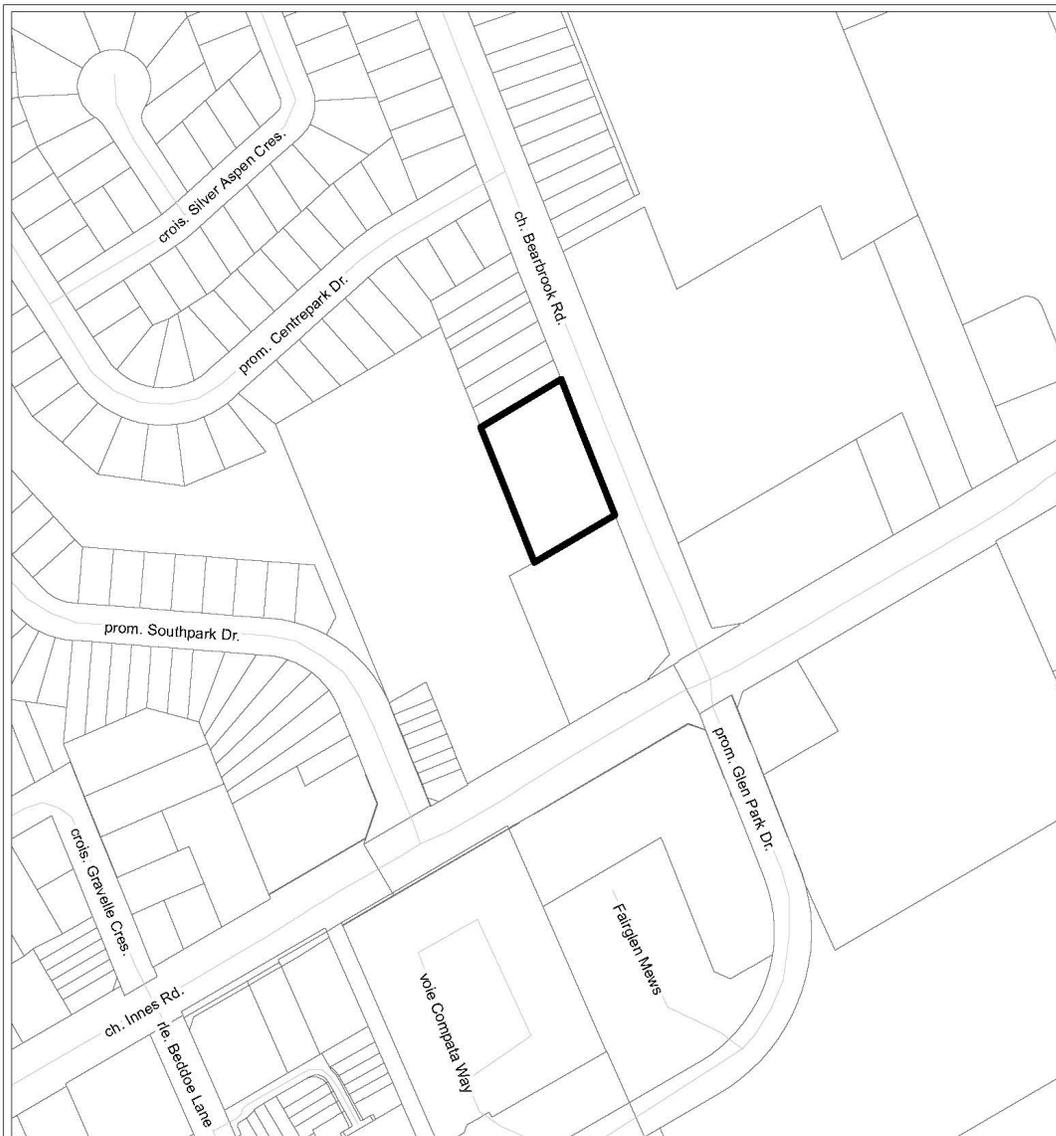
Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter 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

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **17 janvier 2023**.

Location Map / Carte de l'emplacement



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

D07-12-23-0137

23-1191-D

I:\CO\2023\Site\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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2023 / 12 / 19



98, 100 ch. Bearbrook Road



Street-level View / Vue au niveau de la rue



Figure 1: View from Bearbrook Road. Source Rossmann Architecture / Figure 1 : Vue depuis le chemin Bearbrook. Source Rossmann Architecture.