

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Katasa Group (Tanya Chowieri)

File N°: D02-02-21-0068 / D07-12-21-0108

Applicant: Fotenn (attn: Paul Black)

Comments due date: September 28, 2021

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite  
300 Ottawa

Development Review Planner: Steve Gauthier

Ward: Ward 17 - Capital

Applicant E-mail: black@fotenn.com

Ward Councillor: Shawn Menard

Applicant Phone Number: 613-295-4395

---

### Site Location

770-774 Bronson Avenue and 557 Cambridge Street South

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a 26-storey mixed-use building with a total of 328 units to be constructed in two phases.

### Proposal Details

The subject site is an irregularly shaped land holding located at the southwest corner of the intersection of Carling Avenue and Bronson Avenue and includes three separately addressed parcels – 770 and 774 Bronson, and 557 Cambridge Street South. The total site area is approximately 4,560 square metres with 64 metres of frontage along Bronson Avenue, 31.51 metres of frontage on Carling Avenue, and 39.62 metres of frontage along Cambridge Street South. The subject site is currently vacant, aside from an old automobile repair shop on the site at 770 Bronson Avenue.

The surrounding context has diverse land uses. North of the subject site is an eight-storey office building and a seven-storey residential building, additionally a 16-storey retirement residence is currently being developed. Further north is a residential neighbourhood that features a mix of low- and mid-rise buildings. Directly across Bronson Avenue to the east is Glebe Collegiate High School. South of the subject site are various low-rise structures with uses ranging from commercial to industrial to residential. Immediately west on the subject site is a two-storey mixed-use building, with surface parking at the rear. West of Cambridge Street South is a low-rise residential neighbourhood with predominantly detached dwellings.

The proposed development is a mixed-use building that features a 26-storey high-rise building at the corner of Bronson and Carling, and a mid-rise building extending south along Bronson and west to Cambridge Street South. The project is being planned as a two-phase project. The first phase, abutting Bronson Avenue would include the high-rise tower component and would include 224 units – 73 intended for students and 153 standard dwelling units. The second phase, which would extend the nine-storey podium, stepping to four-storeys as it approaches Cambridge Street South, would consist of 104

standard dwelling units. A total of 2,642 square metres of amenity area is provided within the building. The ground floor will feature a small retail space, intended for a coffee shop, with direct public access from Carling Avenue at the north facade of the building.

The completed building will have a modern expression with red and a light-coloured brick as the main façade, cladding the nine-storey podium, and a series of grey, charcoal and orange panels cladding the tower with a punched aluminium window system. Both phases of the development sit on a shared 2 level underground parking garage that provides 174 vehicular parking spaces, including 22 spaces reserved for visitors, and 348 bicycle parking spaces. The parking garage is accessed from a two-way ramp access at the south end of the site from Bronson Avenue, and served by a one-way exit ramp onto Cambridge Street South. All loading and service areas are internal to the building. An access lane along the north side of the building from Cambridge Street South will provide access for move-ins while garbage will be collected within the underground garage and brought outside of pick up. A mid-block pedestrian connection is provided as a community amenity, providing a link between Cambridge Street South and Bronson Avenue along the south edge of the site.

### Zoning By-law Amendment

A Zoning By-law Amendment is proposed to standardize the zoning requirements for both parcels to “Arterial Mainstreet, Subzone 10”, and establish a new site-specific zoning exception and schedule for the proposed development. Relief is being sought for minimum rear yard and interior side yard setbacks, as well as maximum building height and bicycle parking dimensions as stacked bike parking is proposed. Additional amendments may be determined through application review.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is November 25, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## **Submission Requirements**

### Zoning By-law Amendment

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 approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

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 approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## **Request to Post This Summary**

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed development, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

## Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-21-0068 / D07-12-21-0108 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Steve Gauthier**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 27889  
Fax: 613-560-6006  
[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Katasa Group (Tanya Chowieri)	N <sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0068 / D07-12-21-0108
Requérant : Fotenn (att. : Paul Black)	Date limite des commentaires : 28 septembre 2021
Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa	Urbaniste : Steve Gauthier
Courriel du requérant : black@fotenn.com	Quartier : 17 – Capitale
N <sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-295-4395	Conseiller du quartier : Shawn Menard

### Emplacement

770-774, avenue Bronson et 557, rue Cambridge Sud

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction en deux étapes d'un immeuble polyvalent de 26 étages (grande hauteur) abritant au total 328 logements.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé est un bien-fonds de forme irrégulière situé à l'angle sud-ouest des avenues Carling et Bronson, qui englobe trois parcelles distinctes situées aux 770 et 774, avenue Bronson et au 557, rue Cambridge Sud. L'emplacement couvre au total une superficie d'environ 4 560 mètres carrés et présente une façade de 64 mètres sur l'avenue Bronson, de 31,51 mètres sur l'avenue Carling et de 39,62 mètres sur la rue Cambridge Sud. Il est actuellement inoccupé, mis à part un ancien atelier de réparation automobile situé au 770, avenue Bronson.

Diverses utilisations du sol sont observées aux alentours. Un immeuble de bureaux de huit étages et un immeuble résidentiel de sept étages s'élèvent au nord de l'emplacement, et une résidence pour retraités de 16 étages est en cours d'aménagement. Un quartier résidentiel constitué d'immeubles de faible et moyenne hauteur s'étend plus au nord. Directement de l'autre côté de l'avenue Bronson à l'est, on retrouve l'école secondaire Glebe Collegiate. Au sud, on retrouve diverses structures de faible hauteur servant à des fins commerciales, industrielles et résidentielles. Un immeuble polyvalent de deux étages se trouve juste à l'ouest, avec son aire de stationnement de surface à l'arrière. À l'ouest de la rue Cambridge Sud s'étend un quartier résidentiel de faible hauteur constitué essentiellement d'habitations isolées.

Le projet consiste en un aménagement polyvalent constitué d'un immeuble de 26 étages à l'angle de Bronson et Carling, et d'un immeuble de hauteur moyenne qui s'élèverait au sud le long de Bronson et à l'ouest jusqu'à la rue Cambridge Sud. Ce projet serait mené en deux étapes. Le premier volet, le long de

l'avenue Bronson, consisterait à construire la tour abritant 224 logements, dont 73 destinés à accueillir des étudiants et 153 à vocation classique. Le second volet, qui comprendrait le socle de neuf étages descendant à quatre étages à l'approche de la rue Cambridge Sud, abriterait 104 logements classiques. Au total, 2 642 mètres carrés d'espace d'agrément sont prévus dans l'immeuble. On retrouvera au rez-de-chaussée un petit local de vente au détail destiné à accueillir un café disposant d'un accès public direct depuis l'avenue Carling, sur la façade nord de l'immeuble.

Une fois terminé, l'immeuble présentera un aspect moderne avec ses briques rouges et de couleur claire sur la façade principale, le revêtement du socle de neuf étages et une série de panneaux gris, anthracites et orange posés sur la tour et encadrant un système de fenêtres en aluminium poinçonné. Les deux phases de cet aménagement seront desservies par un garage de stationnement souterrain sur deux niveaux pouvant accueillir 174 véhicules, dont 22 places seront réservées aux visiteurs, ainsi que 348 vélos. Ce garage de stationnement sera accessible depuis une bretelle à double sens construite à l'extrémité sud de l'emplacement, qui donnera sur l'avenue Bronson, et depuis une bretelle de sortie donnant sur la rue Cambridge Sud. Toutes les aires de chargement et de viabilisation seront intérieures. Une voie aménagée du côté nord de l'immeuble, donnant sur la rue Cambridge Sud, donnera accès à l'emplacement, tandis que les ordures seront récupérées dans le garage souterrain et placées à l'extérieur pour être collectées. Une allée piétonnière à mi-filot servant de structure d'agrément commune permettra de relier la rue Cambridge Sud et l'avenue Bronson, sur la limite sud de l'emplacement.

#### Modification du Règlement de zonage

Une modification du Règlement de zonage est proposée afin normaliser les exigences de zonage sur les deux parcelles, en vertu d'une désignation d' « artère principale, sous-zone 10 », et d'établir une nouvelle exception de zonage et une nouvelle annexe propres à l'emplacement, afin de permettre cet aménagement. Une dispense est sollicitée pour les retraits minimaux de cour arrière et de cour latérale intérieure, ainsi que pour la hauteur de bâtiment maximale et les dimensions de places de stationnement pour vélos, puisqu'une installation superposée de rangement est proposée. D'autres modifications pourraient être déterminées lors de l'examen de la demande.

### **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

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

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 25 novembre 2021. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

### **Exigences de soumission**

#### Modification du Règlement de zonage

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 l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

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 que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

### **Demande d'affichage du présent résumé**

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

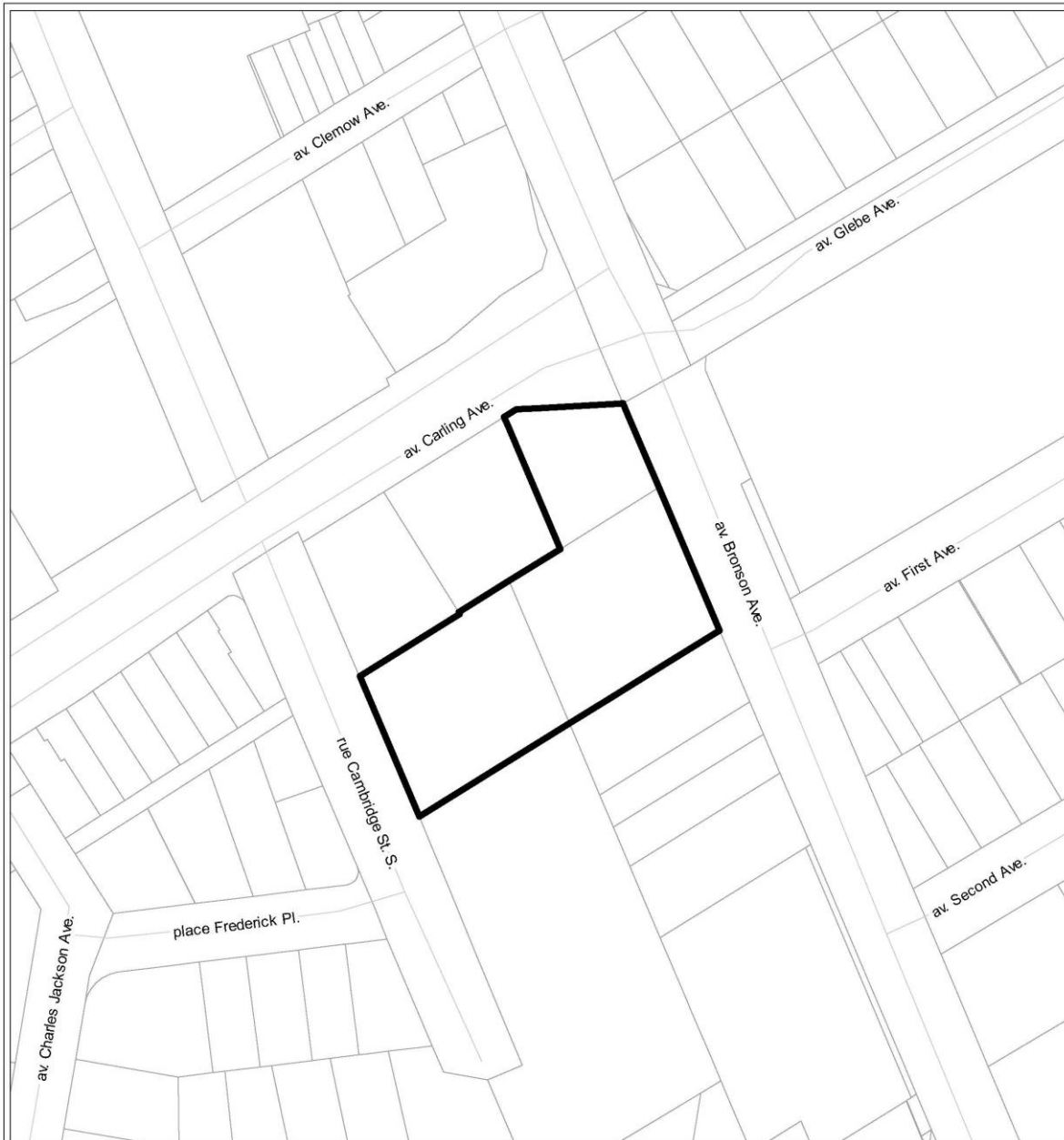
### **Restez informé et participez**

#### **Restez informé et participez**

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-21-0068 et D07-12-21-0108 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Steve Gauthier**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 27889  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-21-0068	21-1084-X
D07-12-21-0108	
I:\CO\2021\Zoning\Bronson_770	
<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 Enterprises 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 - 2021 / 08 / 09	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE  
 SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT

**770, 774 avenue Bronson Avenue,  
557 rue Cambridge Street South/sud**

Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) /  
 Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)

NOT TO SCALE