



Site Plan Control Application Summary - Complex

File Number: D07-12-23-0137	Date: June 9, 2025
Applicant: P H Robinson Consulting Attn: Paul Robinson	Comments due date: June 23, 2025
Email: probinso@probinsonconsulting.com	Planner: Lucy Ramirez
Phone: 613-599-9216	Ward: 2 - Orléans West-Innes
Owner: Landric Bearbrook Property Inc.	Councillor: Laura Dudas

Site Location

98 and 100 Bearbrook Road

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct an 8-storey mid-rise apartment with a total of 164 residential units comprising a 11,743 gross floor area (GFA), with 211 motor vehicle parking spaces (33 surface and 178 underground) and 92 bicycle parking spaces (6 surface and 86 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 0.396 hectare (3,960 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 an eight-storey bar building of contemporary architectural design, which features a base-middle-top. The proposal is a revision to a previously approved site plan. A total of 164 residential dwelling units are proposed: 25 studio, 70 one-bedroom, 24 one-bedroom + den, and 45 two-bedrooms apartments. The building has a 11,743 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 211 motor vehicle parking spaces (33 surface and 178 underground) and 92 bicycle parking spaces (6 surface and 86 underground). The garbage room and underground bicycle parking are on P1 and most of the resident's storage is on P2. The Owner is proposing to remove all of the trees on the property, five trees on the neighbouring school site, and five City trees in the right of way. The landscape plan shows six new trees in the City Right-of-Way and a landscape buffer around the parking lot. A communal amenity area is proposed in the rear yard. Private amenity area is provided via terraces or balconies, and there is common amenity area within the building on the ground floor.

Related Planning Applications

[D08-02-25/A-00107 – Minor Variance](#)

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. Lucy.Ramirez@ottawa.ca

*Please provide comments by **June 23, 2025**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.



Résumé de la proposition du plan d'implantation Complexe

N° de dossier : D07-12-23-0137	Date : 9 juin 2025
Requérant : P H Robinson Consulting att. : Paul Robinson	Date d'échéance : 23 juin 2025
Courriel : probinson@probinsonconsulting.com	Urbaniste : Lucy Ramirez
Téléphone : 613-599-9216	Quartier : 2 - Orléans-Ouest-Innes
Propriétaire: Landric Bearbrook Property Inc.	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 huit étages (hauteur moyenne) abritant au total 164 logements. Cet immeuble couvrirait une surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) de 11 743 mètres carrés et serait assorti de 211 places de stationnement pour véhicules (33 en surface et 178 en sous-sol) et 92 places de stationnement pour vélos (6 en surface et 86 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 0,396 hectare (3 960 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 aménagés des deux côtés de la rue.

La proposition a pour objet de réaménager l'emplacement en y construisant un immeuble en forme de barre de huit étages, d'architecture contemporaine et de forme socle-tour-toiture. Il s'agit d'une révision d'une demande de réglementation du plan d'implantation déjà approuvée. Au total, 164 logements seraient créés : 25 studios, 70 logements d'une chambre à coucher, 24 logements d'une chambre à coucher assortis d'un coin-détente et 45 logements de deux chambres à coucher. L'immeuble couvrirait une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de 11 743 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 211 places de stationnement pour véhicules (33 en surface et 178 souterraines) et 92 places de stationnement pour vélos (6 en surface et 86 souterraines). Le local à ordures et l'aire souterraine de stationnement pour vélos seront aménagés au niveau P1, et la plupart des locaux d'entreposage des résidents seront situés au niveau P2. Le propriétaire propose d'abattre tous les arbres de l'emplacement ainsi que cinq arbres se trouvant dans la cour d'école voisine et cinq arbres situés dans l'emprise municipale. Le plan d'aménagement paysager illustre six nouveaux arbres dans l'emprise municipale et une zone tampon paysagée autour de l'aire de stationnement. Une aire d'agrément commune serait aménagée dans la cour arrière. Des aires d'agrément privées seraient créées sous la forme de terrasses ou de balcons, et une aire d'agrément commune serait aménagée au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Demandes connexes de planification

[D08-02-25/A-00107 – Dérogation mineure](#)

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

*S'il vous plait fournissez vos commentaires, d'ici le **23 juin 2025**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map / Carte de l'emplacement

