

## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY STANDARD - NON-RURAL

---

**File Number:** D07-12-25-0015

**Date:** June 30, 2025

**Applicant:** Fotenn Planning + Design  
(c/o Gabi Amos)

**Comments due date:** July 14, 2025

**Email:** scollon@fotenn.com

**Planner:** Margot Linker

**Phone:** 613-730-5709 x230

**Ward:** 17 - Capital

**Owner:** Bronson and Carling Ltd (c/o  
Sam Chowieri)

**Councillor:** Shawn Menard

---

### Site Location

265 Carling Avenue, as shown on the Location Map.

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to convert an existing eight-storey office building to a mixed-use building with 70 residential units and two ground-floor commercial units.

### Proposal Details

The subject site is located on the northwest corner of the Carling Avenue and Bronson Avenue intersection, with approximately 47 metres of frontage on Carling Avenue and 35 metres of frontage on Bronson Avenue and a total lot area of approximately 1660 square metres. The site is currently occupied by an eight-storey office building with three ground floor commercial units and one level of underground parking. There are four surface parking spaces with access from Bronson Avenue.

The site abuts two arterial roads, and is surrounded by a mix of residential, retail, office, and institutional uses in low-, mid-, and high-rise buildings. To the north, the site abuts the rear property lines of four lots that contain a mix of residential, office, and retail uses in 2 and 3-storey buildings. Further north is the Clemow Ave Right-of-Way, beyond which is low- and mid-rise residential with some retail uses fronting Bronson Street.. To the east, the site abuts the Bronson Avenue Right-of-Way, beyond which is a 2-storey Hydro Ottawa Sub-Station. Further east is the Glebe, an established residential neighbourhood primarily occupied by low-rise detached dwellings. South-west of the site, on the diagonal corner of the Bronson Ave and Carling Ave intersection is Glebe Collegiate High School and its associated outdoor field. To the south, the site abuts the Carling Avenue Right-of-Way, beyond which is a vacant surface parking lot and a two-storey commercial building. To the west, the site abuts a lot with a 16-storey retirement home currently under construction (275 Carling Avenue), beyond which is Cambridge Street South.

The purpose of the application is to facilitate the conversion of the existing eight-storey office building to a mixed-use building containing residential and commercial uses. The proposal is to convert floors two to eight from office to residential apartments, introducing 70 new residential dwelling units. The ground floor is to be renovated for retail and office uses. A total of 450 square metres of amenity space is being provided and is proposed to be located on the roof and on the ground floor.

The conversion is proposed to be done in two phases. Phase one will convert floors two to five from office to residential and provide 290 square metres of rooftop amenity area. Phase two will convert the ground floor as well as floor six to eight, and provide the remaining 160 square metres of amenity space on the ground floor. The phasing is proposed to allow for existing upper floor tenants to finish their existing leases.

There is a total of 35 vehicular parking spaces provided for the proposed uses. There is an existing one-level underground parking garage, accessed from Bronson Ave, with 17 vehicular parking spaces that is being retained. There are also four existing vehicular surface parking spaces that are being retained. On the adjacent site to the west, at 275 Carling Avenue, there is also an existing underground parking garage, accessed from Clemow Ave, which will provide 14 vehicular parking spaces that serve the uses located on 265 Carling Ave. The properties at 265 and 275 Carling Avenue are considered one lot for zoning purposes and, therefore, can share parking facilities. There is a total of 43 bicycle parking spaces, 37 of which are provided within the underground parking garage and six of which are provided at-grade. Loading, and waste management, will take place on the northern portion of the property.

### **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:\*

Margot Linker  
Planner II  
Development Review Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 22555  
[Margot.Linker@ottawa.ca](mailto:Margot.Linker@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **July 14, 2025**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

## RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION STANDARD, SECTEUR NON RURAL

---

**N° de dossier :** D07-12-25-0015

**Date :** 30 juin 2025

**Requérant :** Fotenn Planning + Design (a/s de Gabi Amos)

**Date limite des commentaires :** 14 juillet 2025

**Courriel :** scollon@fotenn.com

**Urbaniste :** Evode Rwagasore

**Téléphone :** 613-730-5709, poste 230

**Quartier :** 17 - Capitale

**Propriétaire :** Bronson and Carling Ltd (a/s de Sam Chowieri)

**Conseiller :** Shawn Menard

---

### Emplacement

265, avenue Carling, comme l'illustre la carte de localisation

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la transformation d'un immeuble de bureaux de huit étages en immeuble polyvalent abritant 70 logements et deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-ouest des avenues Carling et Bronson. Présentant des façades d'environ 47 mètres sur l'avenue Carling et d'environ 35 mètres sur l'avenue Bronson, il couvre une superficie totale d'environ 1 660 mètres carrés. Il est actuellement occupé par un immeuble de bureaux de huit étages abritant également trois locaux commerciaux au rez-de-chaussée et une aire de stationnement souterraine d'un niveau. On compte quatre places de stationnement de surface accessibles par l'avenue Bronson.

Longeant deux artères, l'emplacement est entouré de diverses utilisations résidentielles, de vente au détail, de bureaux et institutionnelles, situées dans des immeubles de faible, moyenne et grande hauteur. Au nord, l'emplacement donne sur les limites de propriété arrière de quatre lots occupés par des immeubles résidentiels, de bureaux et de commerces de détail, de deux et trois étages. Plus au nord, on retrouve l'avenue Clemow, au-delà de laquelle on peut apercevoir des habitations de faible et moyenne hauteur et quelques commerces de détail le long de la rue Bronson. À l'est, l'emplacement donne sur l'emprise de l'avenue Bronson, au-delà de laquelle on retrouve une sous-station de deux étages appartenant à Hydro Ottawa. Le Glebe, un secteur résidentiel établi essentiellement constitué d'habitations isolées de faible

hauteur, s'étend plus à l'est. Au sud-ouest, à l'angle en diagonale des avenues Bronson et Carling, on retrouve le Glebe Collegiate High School et son terrain. Au sud, l'emplacement longe l'avenue Carling, au-delà de laquelle se trouvent une aire de stationnement de surface vacante et un bâtiment commercial de deux étages. À l'ouest, l'emplacement est contigu à un lot occupé par une maison de retraite de 16 étages en construction (au 275, avenue Carling), au-delà duquel on retrouve la rue Cambridge Sud.

La demande a pour objet de permettre la transformation de l'immeuble de bureaux de huit étages existant en immeuble polyvalent abritant des logements et des locaux commerciaux. Le projet consisterait à transformer en logements les bureaux situés du deuxième au huitième étage, créant ainsi 70 nouveaux logements le rez-de-chaussée serait rénové pour accueillir des commerces de détail et des bureaux. Au total, 450 mètres carrés d'aires d'agrément seraient fournis sur le tout et au rez-de-chaussée.

La transformation serait réalisée en deux étapes. La première étape consistera à transformer en logements les bureaux des étages deux à cinq, puis à aménager 290 mètres carrés d'aire d'agrément sur le toit. La seconde étape sera consacrée à la transformation du rez-de-chaussée et des étages six à huit, puis à l'aménagement de 160 mètres carrés d'aire d'agrément au rez-de-chaussée. Cet échelonnement permettrait aux locataires des étages supérieurs de terminer leur bail locatif.

Il est prévu de créer 35 places de stationnement pour véhicules associées aux utilisations proposées. Un garage de stationnement souterrain existant d'un niveau, accessible depuis l'avenue Bronson et d'une capacité de 17 véhicules, sera conservé, de même que quatre places en surface. Sur l'emplacement adjacent à l'ouest, au 275, avenue Carling, on retrouve également un garage de stationnement souterrain, accessible depuis l'avenue Clemow et d'une capacité de 14 véhicules, qui est utilisé pour les utilisations du 265, avenue Carling. Les biens-fonds situés aux 265 et 275, avenue Carling sont réputés ne constituer qu'un seul lot aux fins de zonage. Par conséquent, ils peuvent partager leurs installations de stationnement. On compte au total 43 places de stationnement pour vélos, dont 37 se trouvent dans le garage de stationnement souterrain et six au niveau du sol. Les aires de chargement et de stockage des ordures seront aménagées dans la partie nord de l'emplacement.

### **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](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Evode Rwagasore  
Urbaniste  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 16483  
Evode.Rwagasore

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **14 juillet 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

