



## Site Plan Control Application Summary Standard

---

<b>File Number:</b> D07-12-16-0118	<b>Date:</b> September 1, 2021
<b>Applicant:</b> Jaime Posen, Fotenn	<b>Comments due date:</b> September 15, 2021
<b>Email:</b> posen@fotenn.com	<b>Planner:</b> Allison Hamlin
<b>Phone:</b> 613-567-2066	<b>Ward:</b> Ward 17 Capital
<b>Owner:</b> Milito Investments	<b>Councillor:</b> Shawn Menard

---

### Site Location

667 Bank Street

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a five-storey, mixed-use building that includes three retail units at grade (totalling 177 square metres of commercial floor space).

### Proposal Details

The subject site is located on the northeast corner of the Bank Street and Clemow Avenue intersection, within the Glebe community. The subject site is also located in the Clemow Estate East Heritage Conservation District. Currently, the 450.2m<sup>2</sup> site is occupied by a surface parking lot with driveway access from Clemow Avenue. The following land uses surround the subject site:

- North: City parks (the Exploration Garden and Central Park) fronting onto Bank Street. Further north, along Bank Street, there are mixed-use buildings, restaurants and retail stores;
- East and South-East: residential uses consisting primarily of single-detached dwellings;
- South: Across Clemow Avenue, fronting onto Bank Street, there is a single-storey restaurant with a surface parking lot, followed by a three-storey mixed-use building at Bank Street and First Avenue; and
- West: Immediately across Bank Street, the land and building are vacant. Other uses along Bank Street are mixed, including commercial and residential units. Beyond these uses are residential properties consisting of low-rise dwellings.

The site is zoned as Traditional Mainstreet, Urban Exception 2437, Schedule 377 (TM[2437] S377), which permits a broad range of uses, including: retail, service commercial, office, residential and institutional uses. The Zoning By-law Amendment (By-law 2017-410) was approved by Council in 2017 and the Local Planning Appeals Tribunal

in 2019. The site plan proposal has been revised to be consistent with the design proposed through these approvals. A heritage permit was issued in 2016 and remains valid.

The proposed five-storey, mixed-use building includes three retail units at grade (totalling 177 square metres of commercial floor space). The building incorporates a variety of transitions, including a setback above the fifth storey, a setback above the second storey to respect the canopy of the mature American elm in the Exploration Garden, and a one-storey portion on the western side, where the lot abuts the neighbouring single-detached dwelling. No parking spaces are required or proposed. The basement level will contain an amenity area, storage lockers and mechanical rooms. The one-storey portion on the east side will contain bicycle parking spaces and waste storage. New planters are proposed along the eastern property line, as well as a 1.4-metre-high fence.

A total of 12 apartments are proposed, including one one-bedroom unit and 11 two bedroom-units. Access to the lobby for the residential units is located along the Clemow Avenue frontage.

### **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:\*

**Allison Hamlin**, Planner  
Development Review, Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 25477  
[Allison.Hamlin@ottawa.ca](mailto:Allison.Hamlin@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **September 15, 2021**

## Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Select a subtype

**N° de dossier :** D07-12-16-0118  
**Requérant :** Jaime Posen, Fotenn

**Courriel :** posen@fotenn.com  
**Téléphone :** 613-567-2066  
**Propriétaire :** Milito Investments

**Date :** 1er septembre 2021  
**Date limite des commentaires :** 15 septembre 2021

**Urbaniste :** Steve Gauthier  
**Quartier :** 17 - Capitale  
**Conseiller :** Shawn Menard

### Emplacement

667, rue Bank

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de cinq étages abritant notamment trois locaux de vente au détail au rez-de-chaussée (pour une surface de plancher commerciale totale de 177 mètres carrés).

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-est de la rue Bank et de l'avenue Clemow, dans le Glebey. Il se trouve par ailleurs dans le district de conservation du patrimoine du domaine Clemow Est. L'emplacement de 450,2 m<sup>2</sup> est actuellement occupé par un parc de stationnement de surface accessible par une entrée de cour donnant sur l'avenue Clemow. Les utilisations du sol suivantes entourent l'emplacement:

- au nord : des parcs municipaux (Jardin d'exploration et Parc central) donnant sur la rue Bank; plus loin au nord, le long de la rue Bank, des bâtiments polyvalents, des restaurants et des boutiques;
- à l'est et au sud-est : des utilisations résidentielles, principalement des habitations isolées;
- au sud : de l'autre côté de l'avenue Clemow et face à la rue Bank, un restaurant de plain-pied et son aire de stationnement de surface, puis un bâtiment polyvalent de trois étages à l'angle de la rue Bank et de l'avenue First;
- à l'ouest : directement du côté opposé de la rue Bank, un terrain et un bâtiment vacants; d'autres utilisations longent la rue Bank, notamment polyvalentes, commerciales et résidentielles; au-delà, on observe des habitations essentiellement de faible hauteur.

L'emplacement est désigné Zone de rue principale traditionnelle, exception urbaine 2437, annexe 377 (TM[2437] S377), un zonage qui autorise une vaste gamme d'utilisations, notamment de vente au détail, de commerces de services, de bureaux, résidentielles et institutionnelles. La modification du Règlement de zonage (Règlement 2017-410) a été approuvée par le Conseil en 2017 et par le Tribunal d'appel de l'aménagement local en 2019. La proposition de plan d'implantation a été révisée de manière à la rendre conforme à la conception proposée par le biais de ces approbations. Un permis patrimonial délivré en 2016 est toujours en cours de validité.

Le bâtiment polyvalent de cinq étages proposé comprend trois unités de vente au détail au niveau du sol (soit 177 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux). Le bâtiment comporte plusieurs transitions dans les étages, notamment un recul au-dessus du 5e étage, un recul au-dessus du 2<sup>e</sup> étage, protégeant ainsi l'orme d'Amérique mature du Jardin d'exploration et une partie de plain-pied du côté ouest où le bâtiment jouxte une habitation isolée. Aucune place de stationnement n'est proposée ni requise. On retrouvera au sous-sol une aire d'agrément, des casiers d'entreposage et les locaux techniques. La partie de plain-pied du côté est servira à l'entreposage des vélos et des déchets. Des jardinières et une clôture haute de 1,4 mètre seront installées le long de la limite est de la propriété.

Douze appartements sont proposés, un d'une chambre à coucher et les autres de deux chambres à coucher. L'accès au hall d'entrée des logements sera aménagé sur la façade de l'avenue Clemow.

### **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\* :

**Steve Gauthier**, Urbaniste  
Examen des demandes d'aménagement, Central  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27889  
[Steve.Gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.Gauthier@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **15 septembre**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



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

D07-12-16-0118

21-1155-J

I:\CO\2021\Site\Bank\_667

©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 appartiennent 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 - 2021 / 08 / 26



667 rue Bank Street

