

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Ambassador Realty Inc.

File N°: D07-12-23-0035 / D02-02-23-0023

Applicant: Jeffrey Kelly, Novatech

Comments due date: May 31, 2023

Applicant Address: 200 – 240 Michael
Cowpland Drive, Ottawa, ON, K2M 1P6

Development Review Planner: Colette Gorni

Applicant E-mail: j.kelly@novatech-eng.com

Ward: Ward 17 - Capital

Applicant Phone Number: 613-254-9643, ext.
350

Ward Councillor: Shawn Menard

Site Location

1166 Bank Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the construction of six-storey, mixed-use building with four ground floor commercial units, 37 residential units, and 14 parking spaces.

Proposal Details

The subject property is located along the west side of Bank Street, between Belmont Avenue and Grove Avenue. It is a rectangular parcel with an approximate area of 1,015 square metres, and frontage on two streets – approximately 36 metres along Bank Street and 29 metres along Grove Avenue. The site is currently occupied by a low-rise commercial building and associated surface parking. Surrounding uses include a four-storey mixed-use building to the south, across Grove Avenue; a low-rise residential neighbourhood to the west; and a mix of low-rise retail, restaurant, commercial uses to the north and south, along Bank Street.

Site Plan Control

The applicant is proposing to develop a six-storey, mixed-use building containing 4 ground floor commercial units and 37 residential units. The proposed residential units range in size from 1-bedroom to 2-bedroom plus den apartments. The principal access to all commercial and residential units is proposed along Grove Avenue. A total of 14 vehicle parking spaces are proposed within an underground parking garage to serve residents and visitors, which will be accessed from Grove Avenue. A total of 68 bicycle parking spaces are also provided within the building, as well as along Grove Avenue.

Minor Zoning By-law Amendment

The applicant is proposing to rezone the subject site TM2 H(15) (Traditional Mainstreet, Subzone 2, Maximum Height Limit of 15 metres) to TM2[XXXX] (Traditional Mainstreet, Subzone 2, Urban Exception XXXX). The proposed site-specific exception would provide relief from the following performance standards:

- Permit a maximum height of 20 metres, whereas the current zoning permits up to 15 metres.
- Permit an alteration to the required 45 degree angular plane for the proposed building to the rear lot line, allowing it to be measured at a height of 15.6 metres from a point 4.5 metres from the rear lot line, projecting upwards towards the front lot line, whereas the Zoning By-law requires that a 45 degree angular plan be measured at a height of 15 metres from a point 7.5 metres from the rear lot line, projecting upwards towards the front lot line.
- Reduce total amount of required amenity area to 113.35 square metres, whereas the Zoning By-law requires 228 square metres (6 square metres per dwelling unit).
- Reduce required communal amenity area to 59.6 square metres, whereas the Zoning By-law requires 114 square metres (50% of required total amenity area).

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

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 and Housing Committee, is July 19, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D07-12-23-0035 / D02-02-23-0023 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at 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.

Colette Gorni, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 21239
Colette.Gorni@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Ambassador Realty Inc.

N^{os} de dossier : D07-12-23-0035 / D02-02-23-0023

Requérant : Jeffrey Kelly, Novatech

Date limite des commentaires : 31 mai 2023

Adresse du requérant : 240, promenade Michael Cowpland, bureau 200, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Urbaniste : Colette Gorni

Quartier : 17 – Capitale

Courriel du requérant : j.kelly@novatech-eng.com

Conseiller du quartier : Shawn Menard

N^o de tél. du requérant : 613-254-9643, poste 350

Emplacement

1166, rue Bank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages, qu'occuperaient des commerces au rez-de-chaussée et 37 logements, et qui serait assorti de 14 places de stationnement.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté ouest de la rue Bank, entre les avenues Belmont et Grove. Cette parcelle rectangulaire d'une superficie d'environ 1 015 mètres carrés présente des façades sur deux voies publiques : une façade d'environ 36 mètres sur la rue Bank et une façade de 29 mètres sur l'avenue Grove. Le terrain est actuellement occupé par un bâtiment commercial de faible hauteur et son aire de stationnement de surface. Aux alentours, on retrouve un immeuble polyvalent de quatre étages au sud, de l'autre côté de l'avenue Grove, un secteur résidentiel de faible hauteur à l'ouest et une variété d'utilisations de vente au détail, de restaurants et de commerces au nord et au sud, le long de la rue Bank.

Réglementation du plan d'implantation

Le requérant souhaite construire un immeuble polyvalent de six étages, qu'occuperaient quatre locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 37 logements. Il s'agirait de logements d'une chambre à coucher ou de deux chambres à coucher avec coin-détente. L'accès principal à l'ensemble des commerces et

des logements donnerait sur l'avenue Grove. Il est prévu de créer au total 14 places de stationnement pour les véhicules des résidents et des visiteurs, dans un garage souterrain donnant sur l'avenue Grove. Au total, 68 places de stationnement pour vélos seraient en outre aménagées dans l'immeuble et le long de l'avenue Grove.

Modification mineure du Règlement de zonage

Le requérant souhaite faire passer la désignation de l'emplacement visé de TM2 H(15) (Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 2, hauteur maximale de 15 mètres) à TM2[XXXX] (Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 2, exception urbaine XXXX). L'exception propre à l'emplacement proposée accorderait une dispense des normes fonctionnelles suivantes :

- Permettre une hauteur maximale de 20 mètres, alors que le zonage actuel limite la hauteur à 15 mètres.
- Permettre la modification du plan angulaire requis de 45 degrés de l'immeuble proposé par rapport à la ligne de lot arrière, mesuré à une hauteur de 15,6 mètres à partir d'un point situé à 4,5 mètres de la ligne de lot arrière, faisant saillie vers la ligne de lot avant, alors que le Règlement de zonage exige qu'un plan angulaire de 45 degrés soit mesuré à une hauteur de 15 mètres à partir d'un point situé à 7,5 mètres de la ligne de lot arrière, faisant saillie vers la ligne de lot avant.
- Réduire la superficie totale des aires d'agrément requises à 113,35 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige une superficie de 228 mètres carrés (six mètres carrés par logement).
- Réduire la superficie totale des aires d'agrément communes requises à 59,6 mètres carrés, alors que le Règlement de zonage exige une superficie de 114 mètres carrés (50 pour cent de la superficie totale des aires d'agrément).

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

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 sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 19 juillet 2023. 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

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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D07-12-23-0035 / D02-02-23-0023 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **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.

Colette Gorni, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 21239
Colette.Gorni@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-23-0023		23-0357-D	
D07-12-23-0035			
I:\CO\2023\ZKP\Bank_1166			
<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 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.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2023 / 04 / 26			
		1166 rue Bank Street	
		Heritage (Section 60) / Patrimoine (Article 60)	
		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
		Flood Plain - Area Specific Provisions (Section 58) / Plaine inondable - Dispositions propres à des emplacements (Article 58)	
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)			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

