

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

Owner: Clarence Gate Holdings Inc. c/o Alex Diaz

File N°: D02-02-23-0049 / D07-12-23-0077

Applicant: NOVATECH Planners, Engineers & Landscape Architects c/o Simran Soor

Comments due date: August 2, 2023

Development Review Planner: John Bernier

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

Ward: Ward 12 - Rideau-Vanier Ward

Councillor: Stéphanie Plante

Applicant E-mail: [s.soor@novatech-eng.com](mailto:s.soor@novatech-eng.com)

Applicant Phone Number: 613-254-9643 X338

---

### Site Location

211 Clarence Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to develop a 9-storey apartment building containing 34 dwelling units. No vehicular parking spaces and 34 bicycle parking spaces are proposed.

### Proposal Details

The subject site is located on the north side of Clarence Street between Cumberland Street and King Edward Avenue. It is currently vacant and totals approximately 285 square metres in size. It was previously occupied by a 2-storey dwelling, which was demolished in 2016. Immediately surrounding the site is an 8-storey residential building to the west, a 7-storey residential building to the east and a 2-storey commercial building to the north.

A Major Zoning By-law Amendment is requested to rezone the property from R4UD S77 – Residential Fourth Density Zone, Subzone UD, Schedule 77 – to R5N – Residential Fifth Density Zone, Subzone N. Site-specific provisions will be requested for the maximum building height, minimum required lot area, minimum required lot width, minimum required rear yard setback, minimum required interior side yard setback, minimum required landscaped area, minimum required total amenity area and minimum required visitor parking spaces.

The proposed building will be 9 storeys in height and contain 34 dwelling units consisting of a mixture of studio and one-bedroom units. Access to the building will be provided from Clarence Street. Bicycle parking spaces are proposed to be located on the ground floor and in the basement of the building. A rooftop terrace will provide outdoor amenity space for residents. From the rear of the building, a stepback will be provided about the fourth storey and from the front of the building (the Clarence elevation) the top storey will be stepped back.

## Related Planning Applications

D02-02-23-0049 – Zoning By-law Amendment  
D07-12-23-0077 – Site Plan Control

## 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 September 20, 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. D02-02-23-0049 / D07-12-23-0077 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](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.

**John Bernier**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate 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. 21576  
[John.Bernier@ottawa.ca](mailto:John.Bernier@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Clarence Gate Holdings Inc.,  
att. : Alex Diaz

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-23-0049 / D07-12-23-0077

Requérant : NOVATECH Planners, Engineers  
& Landscape Architects, att. : Simran Soor

Date limite des commentaires : 2 août 2023

Urbaniste : John Bernier

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

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Conseillère du quartier : Stéphanie Plante

Courriel du requérant : [s.soor@novatech-eng.com](mailto:s.soor@novatech-eng.com)

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-254-9643, poste  
338

---

### Emplacement

211, rue Clarence

### 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 résidentiel de neuf étages et abritant 34 logements. Aucune place de stationnement pour véhicules n'est proposée, mais il est prévu de créer 34 places de stationnement pour vélos.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté nord de la rue Clarence, entre la rue Cumberland et l'avenue King Edward. Actuellement vacant, il couvre une superficie d'environ 285 mètres carrés. Il était jadis occupé par une habitation de deux étages, démolie en 2016. Aux alentours, on retrouve un immeuble résidentiel de huit étages à l'ouest, un immeuble résidentiel de sept étages à l'est et un immeuble commercial de deux étages au nord.

Une modification majeure du Règlement de zonage doit être apportée afin de faire passer la désignation de la propriété de R4UD S77 – Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, annexe 77 – à R5N – Zone résidentielle de densité 5, sous-zone N. Des dispositions propres à l'emplacement devront tenir compte de la hauteur de bâtiment maximale, de la superficie de lot minimale requise, de la largeur de lot minimale requise, du retrait minimal de cour arrière, du retrait minimal de cour latérale intérieure, de la superficie paysagée minimale requise, de l'aire d'agrément totale minimale requise et du nombre minimal requis de places de stationnement pour visiteurs.

L'immeuble proposé comptera neuf étages et abritera 34 logements allant du studio à l'appartement d'une chambre à coucher. On accédera à l'immeuble par la rue Clarence. Les places de stationnement pour vélos seraient situées au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble. Une terrasse aménagée sur le toit servira d'aire d'agrément extérieure pour les résidents. À l'arrière de l'immeuble, un recul est prévu à partir du quatrième étage et, à l'avant (élévation de la rue Clarence), l'étage supérieur sera en retrait.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D02-02-23-0049 – Modification du Règlement de zonage  
D07-12-23-0077 – Réglementation du plan d'implantation

## **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 20 septembre 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<sup>os</sup> de dossier D02-02-23-0049 / D07-12-23-0077 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](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.

**Jean-Charles Renaud**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D02-02-23-0049	23-0601-D		
D07-12-23-0077			
I:\CO\2023\ZKP\Clarence_211			
<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>		<b>211 rue Clarence Street</b>	
<small>©Les données de parcelles appartient 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>		<b>Heritage (Section 60)</b> <b>Patrimoine (Article 60)</b>	
<b>REVISION / RÉVISION - 2023 / 06 / 26</b>		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**

