

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Milito Investments

File N°: D02-02-17-0066

Applicant: Jaime Posen (Fotenn Consultants Inc.)

Date Submitted: June 29, 2017

Applicant Address: 223 McLeod Street
Ottawa, ON K2P 0Z8

Comments due date: August 17, 2017

Applicant E-mail: posen@fotenn.com

Development Review Planner: Allison Hamlin

Applicant Phone Number: 613-567-2066

Ward Number - Name: 17 – Capital

Ward Councillor: David Chernushenko

Site Location

667 Bank Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to amend performance standards for building height, setbacks, stepbacks, and landscaped area beside residential zones to permit the development of a five-storey, mixed-use building.

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 property is also located in the Clemow Estate East Heritage Conservation District.

Currently, the 450.2m² 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 property lands are zoned as Traditional Mainstreet, maximum building height of 15 metres (TM H(15)), which permits a broad range of uses, including: retail, service commercial, office, residential and institutional uses. The rezoning application proposes changes to performance standards as follows:

- Maximum building height: 16.65 instead of 15 metres,
- Maximum front yard setback: 2.87 instead of 2 metres,
- Minimum corner side yard setback: 0 instead of 3 metres,
- Minimum rear setback: 0.9 metres instead of 7.5 metres,
- Various setbacks,
- Relief from the 45-degree angular plane requirements, and
- Minimum width of a landscaped area beside residential zones: 0.9 metres instead of 1 metre.

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

Site Plan Control application D07-12-16-0118 has previously been submitted for the 667 Bank Street site.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is October 10, 2017.

Submission Requirements

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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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 zoning by-law amendment, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-17-0066 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
3. If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Allison Hamlin, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 25477
Fax: 613-560-6006
allison.hamlin@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Milito Investments

N° de dossier : D02-02-17-0066

Requérant : Jaime Posen (Fotenn Consultants Inc.)

Date de soumission : 29 juin 2017

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa (Ontario) K2P 0Z8

Date limite des commentaires : 17 août 2017

Courriel du requérant : posen@fotenn.com

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Steve Gauthier

N° de tél. du requérant : 613-567-2066

Quartier : 17 – Capitale

Conseiller du quartier : David Chernushenko

Emplacement du site

667, rue Bank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à changer les normes d'exécution en matière de hauteur, de retraits, de reculs et d'aménagement paysager près de zones résidentielles et ainsi permettre l'aménagement d'un bâtiment polyvalent de cinq étages.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé à l'angle nord-est de l'intersection de la rue Bank et de l'avenue Clemow, dans le Glebe.

L'emplacement de 450,2 m² est actuellement occupé par un parc de stationnement en surface accessible par une entrée de cour depuis l'avenue Clemow. Aux alentours l'on note les utilisations du sol suivantes :

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 magasins;

à l'est et au sud-est : des utilisations résidentielles, principalement des habitations individuelles isolées;

au sud : de l'autre côté de l'avenue Clemow, donnant sur la rue Bank, un restaurant de plain-pied et son stationnement en surface connexe, puis un bâtiment polyvalent de trois étages à l'angle de la rue Bank et de l'avenue First et

à l'ouest : directement du côté opposé de la rue Bank, un terrain et un bâtiment vacants; d'autres utilisations le long de la rue Bank sont polyvalentes, incluant des unités commerciales et résidentielles; au-delà : des propriétés résidentielles de faible hauteur.

Le bien-fonds est désigné Zone de rue principale traditionnelle, hauteur maximale de bâtiment 15 mètres (TM H(15)). Le zonage permet une grande diversité d'utilisations dont les commerces de vente au détail et de services, les bureaux, les utilisations résidentielles et institutionnelles. La modification proposée modifie les normes d'exécution comme suit :

- Hauteur maximale de bâtiment : 16,65 au lieu de 15 mètres
- Retrait maximal de cour avant : 2,87 au lieu de 2 mètres
- Retrait minimal de cour latérale d'angle : 0 au lieu de 3 mètres
- Retrait minimal de cour arrière : 0,9 au lieu de 7,5 mètres
- Divers reculs
- Dispense des exigences en matière de plan angulaire de 45 degrés
- Largeur minimale de l'aire paysagée contiguë aux zones résidentielles : 0,9 au lieu de 1 mètre.

Le bien-fonds visé est situé dans le District de conservation du patrimoine de l'est du domaine Clemow. Un énoncé révisé de l'impact sur le patrimoine culturel accompagne la présente demande.

Le bâtiment polyvalent de cinq étages proposé comprend trois unités de vente au détail au niveau du sol (soit 177 m² de locaux commerciaux). Le bâtiment comporte plusieurs transitions dans les étages, notamment un recul au-dessus du 5^e étage, un recul au-dessus du 2^e étage, protégeant ainsi l'orme d'Amérique 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. Au sous-sol se trouveront 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. De nouvelles jardinières sont prévues le long de la limite est de la propriété tout comme une clôture de 1,4 mètre.

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 unités résidentielles sera situé sur la façade de l'avenue Clemow.

Demandes d'aménagement connexes

Une demande de réglementation du plan d'implantation (dossier n° D07-12-16-0118) a déjà été présentée pour l'emplacement au 667, rue Bank.

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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au 10 octobre 2017.

Exigences de soumission

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est

saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de modification au Règlement de zonage 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 télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-17-0066 dans la ligne objet.
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 du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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 **STEVE GAUTHIER**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889

Télécopieur : 613-560-6006

steve.gauthier@ottawa.ca



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-17-0066	17-1078-Y	667, rue Bank Street	
I:\CO\2017\Zoning\Bank667			
©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 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			
REVISION / RÉVISION - 2017 / 07 / 06		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)	
			 <small>NOT TO SCALE</small>

Location Map/ Carte de l'emplacement

