

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0054

Date: October 21, 2024

Applicant: Morley Hoppner Ltd.

Comments due date: November 18, 2024

Applicant E-mail:

khoppner@morleyhoppner.com

Planner: Jean-Charles Renaud

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-831-5490

Ward Councillor: Jeff Leiper

Owner: Granite Private Equity Limited
Partnership

Site Location

1950 Scott Street, 312 & 314 Clifton Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to facilitate the construction of a 22-storey mixed-use building and associated underground parking.

Proposal Details

The site is located at the south-west corner of the Scott Street and Clifton Road intersection, within the Westboro neighbourhood.

The site represents a land assembly consisting of 1950 Scott Street, 312 Clifton Road, and 314 Clifton Road, and includes a vacant 1.5-storey building that was previously used by the International Buddhist Progress Society of Ottawa, a vacant three-storey detached dwelling, and a vacant two-storey detached dwelling. The site has 39 metres of frontage along Scott Street and 49 metres of frontage along Clifton Road.

The Scott Street context includes a mix of uses mostly consisting of residential and commercial uses. A 24-storey mixed-use building was recently developed nearby at 1960 Scott Street and other higher density uses are proposed/approved further west. Properties located further east along Scott Street represent a lower density built form. To the south of the property is located a stable low-rise neighbourhood, and to the north of the property, across Scott Street, is located a multi-use pathway, the Transitway trench, and low-rise residential uses further north.

The Zoning By-law Amendment application seeks to facilitate the construction of a 22-storey mixed-use building and associated underground parking, accessed via a ramp located on Clifton Road. Zoning relief is required in order to permit reduced front, corner and rear yard setbacks as well as other performance standards related to the podium heights previously established by Zoning By-law Amendment D02-02-18-0094.

Related Planning Applications

An associated Site Plan Control application is expected shortly.

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 December 18, 2024.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D02-02-24-0054 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

Jean-Charles Renaud, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-223-7273
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0054

Date : 21 octobre 2024

Requérant : Morley Hoppner Ltd.

Date limite des commentaires : 18 novembre 2024

Courriel du requérant :

khoppner@morleyhoppner.com

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 15 - Kitchissippi

N° de tél. du requérant : 613-831-5490

Conseiller : Jeff Leiper

Propriétaire : Granite Private Equity Limited
Partnership

Emplacement

1950, rue Scott & 312 et 314, chemin Clifton

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du *Règlement de zonage* ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 22 étages et d'une aire de stationnement souterraine.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'angle sud-ouest de la rue Scott et du chemin Clifton, dans le secteur Westboro.

Il s'agit d'un regroupement de parcelles constitué du 1950, rue Scott, du 312, chemin Clifton et du 314, chemin Clifton, parcelles qu'occupent un bâtiment vacant d'un étage et demi auparavant utilisé par l'International Buddhist Progress Society of Ottawa, une habitation isolée vacante de trois étages et une habitation isolée de deux étages également vacante. Cet emplacement présente des façades de 39 mètres sur la rue Scott et de 49 mètres sur le chemin Clifton.

La rue Scott est à vocation polyvalente et essentiellement longée d'utilisations résidentielles et commerciales. Un immeuble polyvalent de 24 étages a été récemment construit à proximité, au 1960, rue Scott, et d'autres projets de plus grande densité sont proposés ou ont été approuvés plus à l'ouest. La forme bâtie des propriétés plus à l'est sur la rue Scott est de plus faible densité. Un secteur stable de faible hauteur s'étend au sud et on retrouve au nord, de l'autre côté de la rue Scott, un sentier polyvalent, la tranchée du Transitway, ainsi que des habitations de faible hauteur plus au nord.

La demande de modification du *Règlement de zonage* a pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 22 étages et de son aire de stationnement souterraine, qui sera accessible par une rampe donnant sur le chemin Clifton. Une dérogation de zonage est requise afin de permettre une

réduction des retraits de cour avant, d'angle et arrière, ainsi que d'autres normes fonctionnelles relatives aux hauteurs de socle précédemment fixées par la modification du *Règlement de zonage* D02-02-18-0094.

Demandes d'aménagement connexes

Une demande connexe de réglementation du plan d'implantation devrait être présentée sous peu.

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 18 décembre 2024.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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.

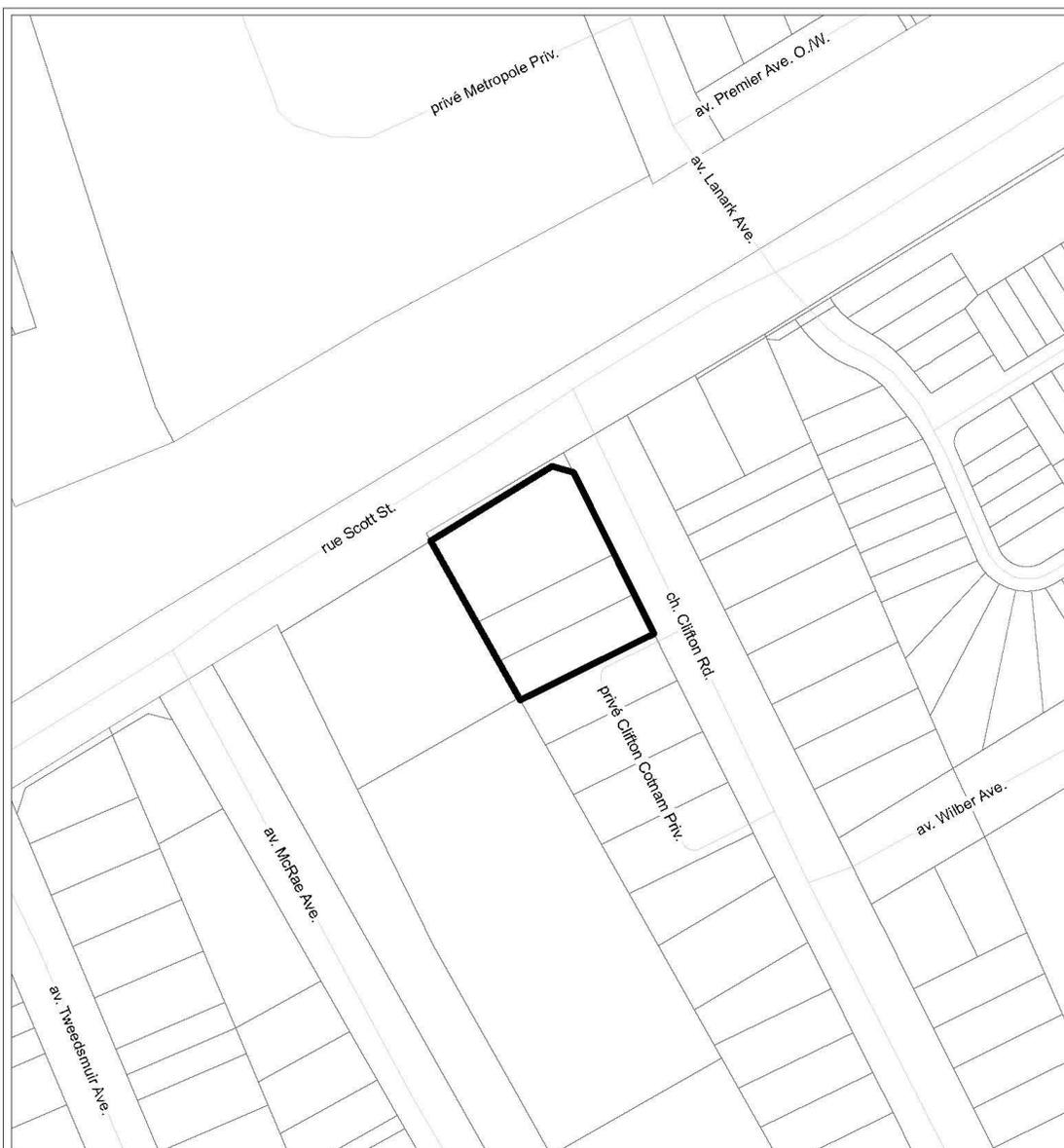
Restez informé et participez

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 le n° de dossier D02-02-24-0054 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.



Jean-Charles Renaud, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-223-7273
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0054	24-1159-D		1950 rue Scott Street, 312, 314 ch. Clifton Road
I:\CO\2024\ZKP\Scott_1950_Clifton_312			
<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. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>	
REVISION / RÉVISION - 2024 / 10 / 17		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

