

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Domicile Developments c/o Rick Morris

File N°: D02-02-24-0001

Applicant: Fotenn Consultants c/o Matthew McElligott

Comments due date: February 28, 2024

Applicant Address: 396 Cooper Street Suite 300, Ottawa, ON. K2P2H7

Development Review Planner: M Masha Wakula

Ward: Ward 17 - Capital

Applicant E-mail: mcelligott@fotenn.com

Ward Councillor: Shawn Menard

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Site Location

617 Bank Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit office uses on the ground floor within a depth of first six (6) metres of the front wall of the main building abutting the street.

Proposal Details

The subject property is located in the Glebe neighbourhood of the City of Ottawa and consists of the entire eastern block of Bank Street, between Patterson Avenue to the south and Strathcona Avenue to the north. The property has a frontage of approximately 31.21 metres along Bank Street, 33.4 metres along Patterson Avenue, and 28.89 metres along Strathcona Avenue, resulting in a total lot area of approximately 961.6m².

The area is characterized by low-rise residential and low- to mid-rise mixed-use uses along Bank Street Mainstreet Corridor, which is typical for the area to the north from the subject site. Further north, the area is characterized by larger commercial lots and buildings fronting onto Isabella Street. Beyond Isabella Street is the Provincial Highway 417. East of the subject property is the area of the Glebe community north of Patterson Creek, defined by low-rise residential. Immediately south of the subject property is the Patterson Creek Park area and Clemow Estate East Heritage Conservation District. South of Patterson Creek is a continuation of the Glebe community with active mainstreet character along Bank Street. West of the subject property are two low-rise apartment buildings fronting onto Bank Street, one of which being the heritage-designated Ambassador Court building. Constructed in 1928 in the Art Deco style, the building is designated under Part IV of the Ontario Heritage Act. Further west is defined by low-rise residential.

The subject property previously received Zoning and Site Plan Approval in 2008 to facilitate the development of the existing building on the property. The property is currently improved with a four

(4) storey mixed-use building with at-grade retail uses and residential uses above. No major changes have been made to the building since its construction in 2008 and completion in 2009. Parking is provided below grade and is accessible via an entrance located along Strathcona Avenue.

The Zoning By-law Amendment proposed through this application seeks to permit for office uses on the ground floor within a depth of six (6) metres of the front building wall through a site-specific exception, where currently the spaces at grade are occupied with retail uses. Additionally, a requirement for the glazing to be transparent will be imposed.

Related Planning Applications

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 March 27, 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. D02-02-24-0001 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.



M Masha Wakula, 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. 27029
mmashawakula.vakula@ottawa.ca

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Domicile Developments c/o Rick Morris

N° de dossier : D02-02-24-0001

Requérant : Fotenn Consultants c/o Matthew McElligott

Date limite des commentaires : 28 février 2024

Urbaniste : M Masha Wakula

Adresse du requérant : 396 Cooper Street Suite 300, Ottawa, ON. K2P2H7

Quartier : 17 - Capital

Conseiller du quartier : Shawn Menard

Courriel du requérant : mcelligott@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

Emplacement du site

617, rue Bank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la présence au rez-de-chaussée de bureaux à moins de six (6) mètres du mur avant du bâtiment principal contigu à la rue.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé, situé dans le Glebe à Ottawa, est constitué de la totalité de l'est de l'îlot de la rue Bank délimité par l'avenue Patterson au sud et l'avenue Strathcona au nord. Il présente une façade de 31,21 mètres sur la rue Bank, une façade de 33,4 mètres sur l'avenue Patterson et une façade de 28,89 mètres sur l'avenue Strathcona, pour une superficie totale d'environ 961,6 m².

Le secteur est caractérisé par la présence d'habitations de faible hauteur et d'utilisations polyvalentes de faible et moyenne hauteur longeant le couloir de rue principale que constitue la rue Bank, comme on en observe dans le secteur situé au nord du bien-fonds visé. Plus au nord, on retrouve des lots commerciaux plus vastes et des bâtiments donnant sur la rue Isabella. Au-delà de la rue Isabella, on peut apercevoir l'autoroute provinciale 417. La partie du Glebe située au nord du ruisseau Patterson, où l'on retrouve des habitations de faible hauteur, s'étend à l'est de l'emplacement. Le parc du ruisseau Patterson et le district de conservation du patrimoine du Domaine Clemow Est se trouvent immédiatement au sud de l'emplacement. Le secteur du Glebe continue de s'étendre au sud du ruisseau Patterson, où l'on peut remarquer le caractère actif de rue principale de la rue Bank. À l'ouest du bien-fonds visé, deux immeubles résidentiels de faible hauteur donnent sur la rue Bank, dont l'immeuble Ambassador Court. Ce bâtiment patrimonial, construit en 1928 dans le style art déco, est désigné aux termes de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Plus à l'ouest, le secteur est caractérisé par la présence d'habitations de faible hauteur.

Le bien-fonds visé a fait l'objet d'une approbation de zonage et de plan d'implantation en 2008, afin de permettre la construction du bâtiment occupant les lieux. Il s'agit d'un immeuble polyvalent de quatre (4) étages abritant des commerces de détail au rez-de-chaussée et des logements aux étages. Aucun changement majeur n'a été apporté à l'immeuble depuis sa construction entamée en 2008 et achevée en 2009. Des places de stationnement aménagées en sous-sol sont accessibles par l'avenue Strathcona.

La modification du Règlement de zonage proposée dans le cadre de cette demande permettrait, grâce à une exception propre à l'emplacement, la présence au rez-de-chaussée de bureaux à moins de six (6) mètres du mur avant du bâtiment principal, où actuellement les espaces au rez-de-chaussée sont occupés par des espaces de vente.

Cette modification du Règlement de zonage permettrait la transformation des espaces de vente au détail situés au rez-de-chaussée en bureaux. De plus, une exigence de transparence du vitrage sera imposée.

Demandes d'aménagement connexes

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 27 mars 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 D02-02-24-0001 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.

M Masha Wakula, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique

Ville d'Ottawa

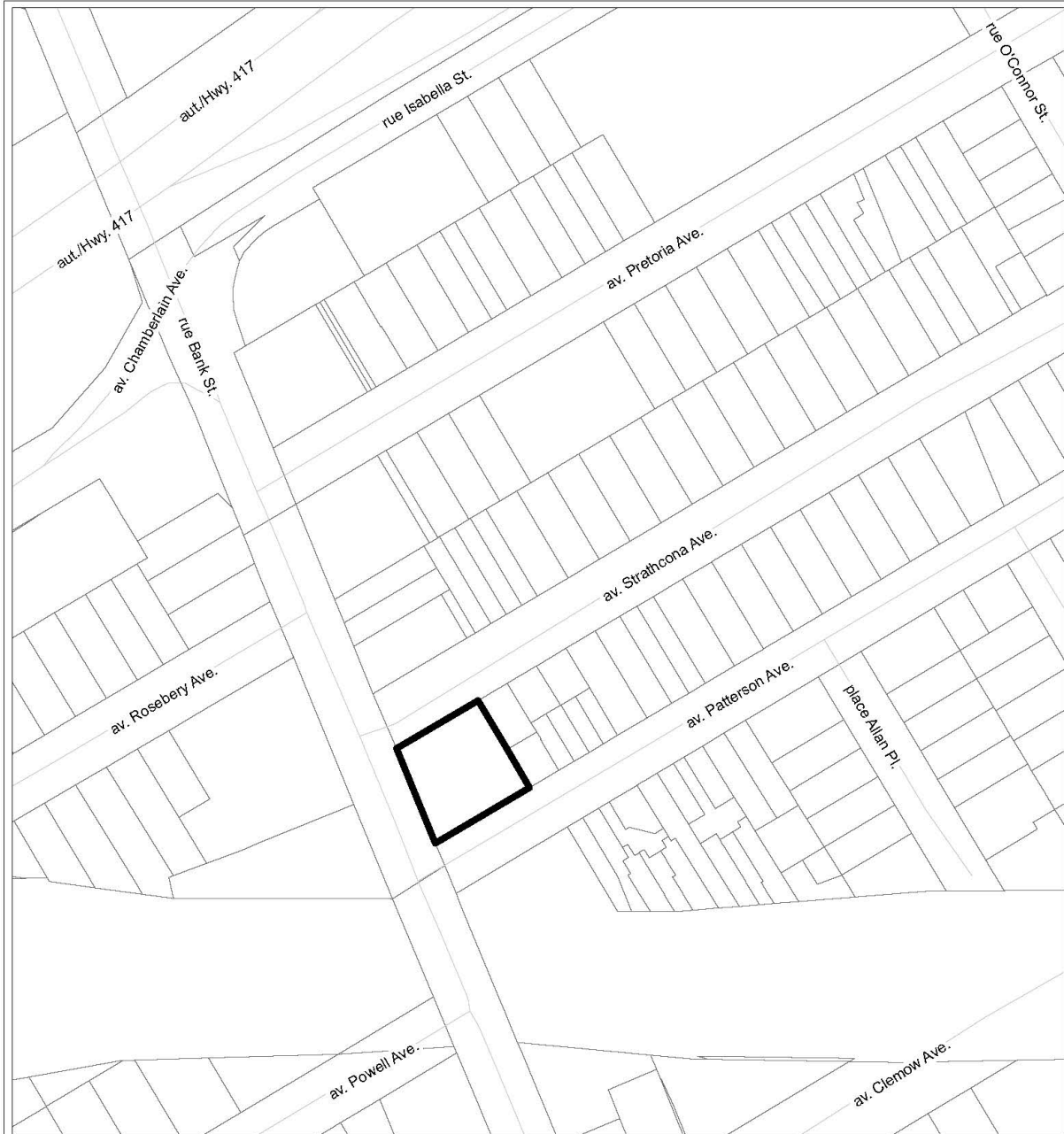
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27029

mmashawakula.vakula@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
PC2023-0339	24-0037-D	617 rue Bank Street	
I:\CO\2024\ZKP\Bank_617			
<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>		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>©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 - 2024 / 01 / 09			

