

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0016

Date: November 8, 2024

Applicant: Q9 C/o Christine McQuaig

Comments due date: November 21, 2024

Applicant E-mail: Christine@q9planning.com

Planner: Craig Hamilton

Applicant Phone Number: 613-850-8345

Ward: 10 - Gloucester-Southgate

Owner: VIP Construction & Engineering

Ward Councillor: Jessica Bradley

Site Location

2928 Bank Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to amend the minimum required parking rate, rear yard setback and building height for the proposed low-rise apartment dwelling.

Proposal Details

The subject property is located on the west side of Bank Street, between Kingsdale Avenue and Queensdale Avenue.

The site is largely undeveloped, containing an ungraded gravel area in the rear and a former commercial building fronting onto Bank Street. The nearby properties which front onto Bank Street offer a mix of commercial and residential uses while the nearby properties to the south and west of the subject site are comprised of detached residential dwellings fronting onto Kingsdale Avenue and Queensdale Avenue.

The application has been submitted to facilitate the redevelopment of the site for a low-rise apartment dwelling containing 25 units, 19 resident parking spaces and 5 visitor parking spaces. The use is currently permitted but the application seeks to amend performance standards of the zoning by reducing the minimum resident parking rate from 1.2 spaces/unit to 0.76 spaces/unit, to reduce the minimum rear yard setback from 7.5m to 6.65m and increase building height from 11m to 14m.

The proposed development will largely address Bank Street but vehicle access will be provided to Queensdale Avenue, leading vehicles to a rear surface parking area and underground parking entrance.

Related Planning Applications

D07-12-24-0058 – Site Plan Control

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 4, 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. D02-02-24-16 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.

Craig Hamilton, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 23502
Craig.hamilton@ottawa.ca

Modification du Règlement de zonage — Résumé de la proposition

N° de dossier : D02-02-24-0016

Date : 8 novembre 2024

Requérant : Q9, a/s Christine McQuaig

Date limite pour la soumission de commentaires : 21 novembre 2024

Courriel de la requérante :
Christine@q9planning.com

Urbaniste : Craig Hamilton

N° de tél. de la requérante : 613-850-8345

Quartier : 10 - Gloucester-Southgate

Propriétaire : VIP Construction & Engineering

Conseillère : Jessica Bradley

Emplacement

2928, rue Bank

Proposition de la requérante

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de modifier le taux de stationnement minimal requis, le retrait de cour arrière et la hauteur de bâtiment d'un immeuble résidentiel de faible hauteur dont la construction est proposée.

Détails de la proposition

La propriété en question est située sur le côté ouest de la rue Bank, entre les avenues Kingsdale et Queensdale.

Le site, qui est en grande partie inexploité, comporte une zone en gravier non nivelée à l'arrière et un ancien bâtiment commercial donnant sur la rue Bank. Les propriétés voisines qui donnent sur la rue Bank abritent diverses utilisations commerciales et résidentielles, tandis que les propriétés voisines au sud et à l'ouest du site en question sont composées d'habitations individuelles ayant leur façade sur les avenues Kingsdale et Queensdale.

La demande a été soumise pour permettre le réaménagement du site en vue de la construction d'un immeuble résidentiel de faible hauteur abritant 25 logements et assorti de 19 places de stationnement pour résidents et 5 places de stationnement pour visiteurs. L'utilisation est actuellement autorisée, mais la demande vise à modifier les normes fonctionnelles du zonage en réduisant de 1,2 à 0,88 place par logement le taux de stationnement minimal pour résidents, en réduisant de 7,5 à 6,65 m le retrait minimal de cour arrière et en augmentant de 11 m à 14 m la hauteur de bâtiment.

Le projet donnera principalement sur la rue Bank, mais la voie d'accès des véhicules, qui donnera sur l'avenue Queensdale, mènera à une aire de stationnement de surface à l'arrière ainsi qu'à l'entrée du stationnement souterrain.

Demandes d'aménagement connexes

D07-12-24-0058 – réglementation du plan d'implantation

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification au *Règlement de zonage* sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 4 décembre 2024.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision du 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.

Tenez-vous au courant et continuez de participer

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 D02-02-24-16 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.

Craig Hamilton, 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. : 613-580-2424, poste 23502
Craig.hamilton@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0016	24-0991-D		
I:\COV2024\ZKP\Bank_2928			
<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 Entreprises 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 / 09 / 06			