

- 3. Bank Street in the Glebe Height and Character Study and Secondary Plan**
Étude de la hauteur et du caractère des bâtiments sur la rue Bank (quartier Glebe) et Plan secondaire

Committee recommendations as amended

That Council:

- 1. Approve an amendment to the Official Plan as detailed by Part B and C of the Official Plan Amendment in Document 2 as amended – Bank Street in the Glebe Secondary Plan, including a revision to Schedule C16 to amend the right of way protection for Bank Street between Isabella Street and Holmwood Avenue;**
- 2. Direct staff to incorporate the Bank Street in the Glebe Secondary Plan as amended into the new Official Plan's Volume 2A;**
- 3. Approve amendments to Zoning By-law 2008-250 to create a new TM subzone for Bank Street in the Glebe that modifies performance standards related to rear yard setbacks and stepbacks, introduces a new urban exception for corner side yard setbacks and stepbacks abutting Heritage Conservation Districts, deletes a zoning schedule and maximum floor space index, and makes modifications to urban exceptions, as detailed in Documents 3 and 4; and**
- 4. Approve Document 5 – Consultation Details, to be included as part of the 'brief explanation' in the Summary of Written and Oral Public Submissions, to be prepared by the Office of the City Clerk and submitted to Council in the report titled, "Summary of Oral and Written Public Submissions for Items Subject to the Planning Act 'Explanation Requirements' at the City Council Meeting of December 8, 2021," subject to submissions received between the publication of this report and the time of Council's decision.**

Recommandations du Comité telles que modifiées

Que le Conseil :

- 1. approuve une modification au Plan officiel comme le précisent les parties B et C de la modification du Plan officiel dans le Document 2 tel que modifié – Plan secondaire de la rue Bank (quartier Glebe), y compris une révision de l'annexe C16 pour modifier la protection des emprises du tronçon de la rue Bank compris entre la rue Isabella et l'avenue Holmwood;**
- 2. demande au personnel d'incorporer le Plan secondaire de la rue Bank (quartier Glebe) tel que modifié dans le volume 2A du nouveau Plan officiel;**
- 3. approuve les modifications du Règlement de zonage 2008-250 afin de créer une nouvelle sous-zone de rue principale traditionnelle (TM) pour la rue Bank dans le quartier Glebe qui modifie les normes fonctionnelles relatives aux reculs de cour arrière et retraits, introduit une nouvelle exception urbaine pour les retraits et reculs de cour latérale d'angle contiguë aux districts de conservation du patrimoine, supprime une annexe de zonage et un rapport plancher-sol maximal, et apporte des modifications aux exceptions urbaines, comme l'exposent en détail les documents 3 et 4; et**
- 4. approuve le Document 5 – Détails de la consultation, à inclure dans la « brève explication » du Résumé des mémoires déposées par écrit et de vive voix, à rédiger par le Bureau du greffier municipal et à soumettre au Conseil municipal dans le rapport intitulé « Résumé des mémoires déposés par écrit et de vive voix par le public sur les questions assujetties aux “explications obligatoires” de la Loi sur l'aménagement du territoire à la réunion qu'a tenue le Conseil municipal le 8 décembre 2021 », à la condition que les mémoires aient été reçues entre le moment de la publication du présent rapport et le moment de la décision du Conseil.**

Documentation/Documentation

1. Report from the Director, Economic Development and Long Range Planning, Planning, Infrastructure and Economic Development Department, dated November 10, 2021 (ACS2021-PIE-EDP-0034)

Rapport du directeur, Développement économique et Planification à long terme, Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, daté le 10 novembre 2021 (ACS2021-PIE-EDP-0034)

2. Extract of draft Minutes, Planning Committee, November 25, 2021

Extrait de l'ébauche du procès-verbal du Comité de l'urbanisme, le 25 novembre 2021

**Planning Committee
Report 53
December 8, 2021**

48

**Comité de l'urbanisme
Rapport 53
Le 8 décembre 2021**

**Report to
Rapport au:**

**Planning Committee
Comité de l'urbanisme
25 November 2021 / 25 novembre 2021**

**and Council
et au Conseil
8 December 2021 / 8 décembre 2021**

**Submitted on 10 November 2021
Soumis le 10 novembre 2021**

**Submitted by
Soumis par:
Don Herweyer,
Director / Directeur
Economic Development and Long-Range Planning /
Développement économique et Planification à long terme
Planning, Infrastructure and Economic Development Department /
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement
économique**

**Contact Person
Personne ressource:
Peter Giles,
Planner II, Planning Policy / Urbaniste II, Politiques de la planification
613-580-2424, 21667, peter.giles1@ottawa.ca**

Ward: CAPITAL (17) / CAPITALE (17)

File Number: ACS2021-PIE-EDP-0034

**SUBJECT: Bank Street in the Glebe Height and Character Study and Secondary
Plan**

**OBJET: Étude de la hauteur et du caractère des bâtiments sur la rue Bank
(quartier Glebe) et Plan secondaire**

REPORT RECOMMENDATIONS

That Planning Committee recommend Council:

1. Approve an amendment to the Official Plan as detailed by Part B and C of the Official Plan Amendment in Document 2 – Bank Street in the Glebe Secondary Plan, including a revision to Schedule C16 to amend the right of way protection for Bank Street between Isabella Street and Holmwood Avenue;
2. Direct staff to incorporate the Bank Street in the Glebe Secondary Plan into the new Official Plan's Volume 2A;
3. Approve amendments to Zoning By-law 2008-250 to create a new TM subzone for Bank Street in the Glebe that modifies performance standards related to rear yard setbacks and setbacks, introduces a new urban exception for corner side yard setbacks and setbacks abutting Heritage Conservation Districts, deletes a zoning schedule and maximum floor space index, and makes modifications to urban exceptions, as detailed in Documents 3 and 4; and
4. Approve Document 5 – Consultation Details, to be included as part of the 'brief explanation' in the Summary of Written and Oral Public Submissions, to be prepared by the Office of the City Clerk and submitted to Council in the report titled, "Summary of Oral and Written Public Submissions for Items Subject to *the Planning Act* 'Explanation Requirements' at the City Council Meeting of December 8, 2021," subject to submissions received between the publication of this report and the time of Council's decision.

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil :

1. D'approuver une modification au Plan officiel comme le précisent les parties B et C de la modification du Plan officiel dans le Document 2 – Plan secondaire de la rue Bank (quartier Glebe), y compris une révision de l'annexe C16 pour modifier la protection des emprises du tronçon de la rue Bank compris entre la rue Isabella et l'avenue Holmwood;

2. **De demander au personnel d'incorporer le Plan secondaire de la rue Bank (quartier Glebe) dans le volume 2A du nouveau Plan officiel;**
3. **D'approuver les modifications du Règlement de zonage 2008-250 afin de créer une nouvelle sous-zone de rue principale traditionnelle (TM) pour la rue Bank dans le quartier Glebe qui modifie les normes fonctionnelles relatives aux reculs de cour arrière et retraits, introduit une nouvelle exception urbaine pour les retraits et reculs de cour latérale d'angle contiguë aux districts de conservation du patrimoine, supprime une annexe de zonage et un rapport plancher-sol maximal, et apporte des modifications aux exceptions urbaines, comme l'exposent en détail les documents 3 et 4; et**
4. **D'approuver le Document 5 – Détails de la consultation, à inclure dans la « brève explication » du Résumé des mémoires déposées par écrit et de vive voix, à rédiger par le Bureau du greffier municipal et à soumettre au Conseil municipal dans le rapport intitulé « Résumé des mémoires déposés par écrit et de vive voix par le public sur les questions assujetties aux “explications obligatoires” de la *Loi sur l'aménagement du territoire* à la réunion qu'a tenue le Conseil municipal le 8 décembre 2021 », à la condition que les mémoires aient été reçues entre le moment de la publication du présent rapport et le moment de la décision du Conseil.**

EXECUTIVE SUMMARY

The Bank Street in the Glebe Height and Character Study is a City-initiated planning study that introduces new planning policy to properties on and in proximity to Bank Street in the Glebe. It was initiated through a motion at Planning Committee on June 26, 2018 as part of the Zoning By-law Amendment for 99 Fifth Avenue ([ACS2018-PIE-PS-0023](#)). The motion called for a limited secondary plan process focused on the identification of appropriate building heights for properties on and adjacent to Bank Street between Highway 417 and the Rideau Canal.

This study is intended to clarify development permissions and improve predictability of development outcomes for residents, landowners, and development proponents. It also provides an opportunity to manage future intensification in a way that strengthens built form character and repairs the urban fabric where it is not currently consistent with the

mainstreet character and planning policy and identifies where taller buildings may be appropriate.

Supporting Documents

Document 1 provides a consolidation of all detailed recommendations of the Bank Street in the Glebe Height and Character Study. It is included as a comprehensive reference document and not a statutory document. As such, it contains background information, illustrations, examples and commentary that are not included in the more formal statutory documents that comprise the policy and zoning amendments.

The study recommendations are primarily implemented through Document 2 – Bank Street in the Glebe Secondary Plan, which is a new secondary plan that will be added to the 2003 Official Plan until Ministerial approval of the new Official Plan, and that will form part of the new Official Plan as a new secondary plan in Volume 2A. The recommendations related to maximum building heights that are identified in Document 2 are reflected and summarized in Schedule A – Maximum Building Heights.

Document 2 contains policies that can be generally grouped into two categories: built form character and maximum building heights. Policies related to built form character elements are intended to strengthen the unique character of Bank Street in the Glebe as a pedestrian-oriented mainstreet with a strong heritage context. This starts with proposed revisions to the road right of way protection table in Schedule C16 of the Official Plan in order to provide additional sidewalk space as development occurs along Bank Street. New policies related to building siting and massing include more generous building setback requirements and additional setbacks and setbacks for properties abutting Heritage Conservation Districts.

Other built form character policies include changes to rear yard setbacks of mainstreet buildings depending on where they align with abutting residential properties, and a framework for encouraging notched corners as part of the development of many corner properties in the study area. There is also a policy calling for the City-owned parking lot at the corner of Bank Street and Chamberlain Avenue to be prioritized for affordable housing, which will start the process of re-purposing this site for affordable housing. Other policies are aimed at protecting heritage resources and providing guidance on architectural details to help new buildings fit into the heritage context of the mainstreet.

Policies related to maximum building heights direct the tallest buildings, and the only permissions for high-rise buildings in the study area, to the most northerly block in the

study area fronting Isabella Street across from Highway 417. Maximum building heights are confirmed at four storeys (existing maximum height in zoning) along the majority of the study area, most notably from First Avenue to Holmwood Avenue. Some mainstreet properties towards the north end of the Glebe that are relatively large, under-developed or currently incompatible with the planned mainstreet character are proposed to receive an increase in maximum building height permission from four to six storeys. Two properties, one at the north end and the other at the south end of the study area, are proposed to receive maximum building height permission up to nine storeys.

Document 3 describes the recommended Zoning By-law Amendments, which are unrelated to maximum building heights, and contain the technical descriptions of proposed zoning amendments. These amendments can also generally be grouped into two categories. The first is zoning amendments related to building massing and siting, such as setbacks and stepbacks, which are intended to work in tandem with and further support their related policy amendments in Document 2. The second group of zoning amendments are those intended to consolidate and simplify zoning details, such as by deleting outdated zoning exceptions and a zoning schedule and removing floor space index limitations. These amendments will streamline zoning details and add flexibility to land use permissions at the north and south ends of the study area.

Documents 4A, 4B and 4C contain the zoning maps that identify properties subject to the proposed zoning amendments. Document 5 – Consultation Details describes the various public consultation events and opportunities over the course of this study.

Planning staff recommend approval of the Official Plan and Zoning By-law Amendments contained in this report.

Alignment with Official Plan

The recommendations of this report are consistent with the policies of the 2003 Official Plan as amended. Bank Street is designated as a Traditional Mainstreet and an intensification target area. The secondary plan provides a focused direction that reflects the detailed analysis that was undertaken on a parcel-by-parcel basis to appropriately direct intensification through a variety of building forms within an overall framework that respects the context of each block.

The recommendations of this report also align with applicable new Official Plan policies for the study area, which includes the Inner Urban Transect policies, designation of Bank Street in the Glebe as a Mainstreet Corridor and all other lands in the study area

as Neighbourhood with an Evolving Overlay. Recommendations are also aligned with Cultural Heritage and Urban Design policies.

There is one notable exception where secondary plan policies may be seen as a departure from new Official Plan policies. This occurs on the northern-most block in the study area where high-rise buildings are proposed to be permitted fronting Isabella Street, and the south side of the block where mid-rise buildings up to six storeys are proposed fronting Pretoria Avenue. In the new Official Plan, properties on Isabella Street and Pretoria Avenue that do not have frontage on Bank Street are part of the Neighbourhood designation, which would limit building heights to low-rise or four storeys. In this case, the secondary plan policies would supersede the Neighbourhood designation in the Official Plan.

Another part of the secondary plan that, at first glance, could be viewed as inconsistent with new Official Plan policies is with regards to proposed maximum building heights along Bank Street. The Transect policies in 5.2.3 (2) of the Official Plan allow for building heights along Bank Street in the Glebe to be “generally up to nine storeys, except where a secondary plan or area-specific policy specifies different heights”. This secondary plan identifies different maximum building heights for properties on Bank Street in Document 2 and Schedule A, ranging from four to nine storeys. However, this is consistent with the new Official Plan’s policy 5.2.3 (2)c ii): “The height of such buildings may be limited further on lots too small to accommodate an appropriate height transition”.

FINANCIAL IMPLICATIONS

The right of way protection policies in Document 2 will result in 1.0 to 1.25 metres road right of way widenings on Bank Street upon property redevelopment to be used for widened sidewalks. Over time, this will add marginal cost increases for winter maintenance and eventually increase the cost of asset renewal when those sidewalks are repaired or replaced.

The recommendation to use the City-owned parking lot at the corner of Bank Street and Chamberlain Avenue for affordable housing will remove 19 paid public parking spaces. This will reduce parking revenues by an estimated \$55,243 annually. However, it will also remove related expenses. The latest 2021 budgeted expense is \$29,300, \$20,200 of which is payment in lieu of taxes. Other financial implications related to the future

affordable housing on this site, such as future property tax revenues, are unknown at this time.

Document 2 recommends a future public parkette upon redevelopment of 460 O'Connor Street, fronting Pretoria Avenue. The land for the parkette will be provided by the property owner as part of parkland dedication requirements of a future development application. The future financial implications of constructing and maintaining this parkette are unknown at this time.

Public Consultation

The Bank Street in the Glebe Height and Character Study included three public open house events, three Stakeholder Working Group meetings, and many informal discussions with individual residents, landowners and/or planning consultants. There was also a 28-day technical circulation for the draft Official Plan Amendment (Secondary Plan) and Zoning By-law Amendment (Zoning Details) that took place between September 17 – October 16, 2021. Further information about these consultations is provided in Document 5 – Consultation Details.

RÉSUMÉ

L'Étude de la hauteur et du caractère des bâtiments sur la rue Bank (quartier Glebe) est une étude de planification lancée par la Ville qui présente une nouvelle politique d'aménagement pour les propriétés le long et à proximité de la rue Bank dans le Glebe. Elle a été introduite par le dépôt d'une motion au Comité de l'urbanisme le 26 juin 2018 dans le cadre de la modification du Règlement de zonage visant le 99, avenue Fifth (ACS2018 PIE PS 0023). La motion demandait la création d'un plan secondaire restreint visant à déterminer la hauteur appropriée des bâtiments pour les propriétés sur la rue Bank, entre l'autoroute 417 et le canal Rideau, ou aux alentours.

Cette étude vise à clarifier les autorisations de projets et à améliorer la prévisibilité des résultats des aménagements pour les résidents, les propriétaires fonciers et les promoteurs. Elle offre l'occasion de gérer la densification future de manière à renforcer le caractère de la forme bâtie et à réparer le tissu urbain lorsque cette dernière n'est pas conforme au caractère de rue principale et à la politique d'aménagement, et elle définit les endroits où des bâtiments de plus grande hauteur peuvent convenir.

Documents à l'appui

Le Document 1 regroupe les recommandations détaillées de l'Étude de la hauteur et du caractère des bâtiments de la rue Bank (quartier Glebe). Il est inclus à titre de document de référence exhaustif et non à titre de document réglementaire. Par conséquent, il contient des renseignements de base, des illustrations, des exemples et des commentaires qui ne sont pas inclus dans les documents réglementaires plus officiels qui comprennent la politique et les modifications de zonage.

Les recommandations de l'étude sont essentiellement mises en œuvre dans le Document 2 – Plan secondaire de la rue Bank (quartier Glebe), un nouveau plan secondaire qui sera ajouté au Plan officiel de 2003 jusqu'à l'approbation ministérielle du nouveau Plan officiel, et qui fera partie du nouveau Plan officiel en tant que nouveau Plan secondaire dans le volume 2A. Les recommandations relatives à la hauteur maximale des bâtiments qui sont identifiées dans le Document 2 sont indiquées et résumées dans l'annexe A – Hauteurs maximales des bâtiments.

Le Document 2 fait état des politiques qui peuvent généralement se classer en deux catégories : les éléments liés au caractère de la forme bâtie et la hauteur maximale des bâtiments. Les politiques sur les éléments liés au caractère de la forme bâtie visent à renforcer le caractère unique de la rue Bank dans le quartier Glebe en tant que rue principale axée sur les piétons et dotée d'un fort contexte patrimonial. Cela commence par les révisions proposées au tableau sur la protection des emprises de l'annexe C16 du Plan officiel afin de fournir un espace supplémentaire pour les trottoirs à mesure que se déroulent les travaux d'aménagement sur la rue Bank. Les nouvelles politiques relatives à l'implantation et à la masse des bâtiments comprennent des exigences plus larges en matière de retrait des bâtiments et des reculs et des retraits supplémentaires pour les propriétés contiguës aux districts de conservation du patrimoine.

D'autres politiques relatives au caractère de la forme bâtie comprennent des modifications aux retraits de cours arrière des bâtiments de la rue principale en fonction de leur alignement avec les propriétés résidentielles contiguës, et un cadre pour encourager les coins en retrait dans le cadre de l'aménagement de nombreuses propriétés d'angle dans la zone d'étude. Il y a également une politique demandant que le stationnement appartenant à la Ville à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Chamberlain soit priorisé aux fins des logements abordables, ce qui permettra de lancer le processus en vue de modifier la vocation de ce site et y permettre la construction de

logements abordables. D'autres politiques visent à protéger les ressources patrimoniales et à fournir des orientations sur les détails architecturaux pour permettre l'intégration des nouveaux bâtiments au contexte patrimonial de la rue principale.

Les politiques relatives à la hauteur maximale des bâtiments concernent les plus hauts bâtiments, et les seules autorisations d'aménager des immeubles de grande hauteur dans la zone d'étude, jusqu'au pâté de maisons situé le plus au nord de la zone à l'étude, donnant sur la rue Isabella, en face de l'autoroute 417. La hauteur maximale de bâtiment est de quatre étages (hauteur maximale prévue en vertu du zonage actuel) pour la majeure partie du secteur à l'étude, particulièrement de l'avenue First à l'avenue Holmwood. On propose de faire passer de quatre à six étages la hauteur maximale autorisée pour certaines propriétés situées sur la rue principale, à l'extrémité nord du Glebe, qui sont relativement grandes, sous-développées ou actuellement incompatibles avec le caractère prévu de la rue principale. Deux propriétés, l'une à l'extrémité nord et l'autre à l'extrémité sud de la zone d'étude, pourraient recevoir une autorisation d'augmenter la hauteur de bâtiment maximale jusqu'à neuf étages.

Le Document 3 décrit les modifications recommandées du Règlement de zonage, lesquelles ne sont pas liées à la hauteur maximale des bâtiments, et contient les descriptions techniques des modifications de zonage proposées. Ces modifications peuvent généralement aussi se classer en deux catégories. La première concerne les modifications de zonage relatives à l'implantation et à la masse des bâtiments, telles que les retraits et reculs, qui vont de pair avec les modifications de politique correspondantes du Document 2 et les étayent davantage. La deuxième catégorie de modifications de zonage est celle qui vise à consolider et à simplifier les détails du zonage, par exemple, en supprimant les exceptions de zonage obsolètes et une annexe de zonage et en supprimant les limites du rapport plancher-sol. Ces modifications simplifieront les détails du zonage et ajouteront une certaine liberté pour l'utilisation du sol aux extrémités nord et sud de la zone d'étude.

Les documents 4A, 4B et 4C contiennent les cartes de zonage qui indiquent les propriétés visées par les modifications de zonage proposées. Le Document 5 – Détails de la consultation décrit les divers événements et possibilités de consultation du public au cours de cette étude.

Le personnel de l'urbanisme recommande d'approuver les modifications du Plan officiel et du Règlement de zonage contenues dans le présent rapport.

Harmonisation avec le Plan officiel

Les recommandations du présent rapport sont conformes aux politiques du Plan officiel de 2003, tel que modifié. La rue Bank est désignée comme rue principale traditionnelle et secteur ciblé aux fins de densification. Le plan secondaire fournit une orientation ciblée qui reflète l'analyse détaillée entreprise en fonction de chaque parcelle pour orienter de manière appropriée la densification par le truchement d'une variété de formes bâties dans les limites d'un cadre global qui respecte le contexte de chaque pâté de maisons.

Les recommandations de ce rapport s'harmonisent également avec les nouvelles politiques du Plan officiel applicables à la zone d'étude, qui comprennent les politiques relatives au transect du secteur urbain intérieur, la désignation de la rue Bank dans le quartier Glebe en tant que couloir de rue principale, tandis que tous les autres terrains de la zone à l'étude sont désignés en tant que quartiers avec zones sous-jacentes de quartiers en évolution. Les recommandations sont également harmonisées avec les politiques sur le design urbain et le patrimoine culturel.

Il existe une exception notable où des divergences peuvent être perçues entre les politiques du plan secondaire et les nouvelles politiques du Plan officiel. Cela concerne le pâté de maisons le plus au nord de la zone d'étude, où l'on propose d'autoriser des immeubles de grande hauteur donnant sur la rue Isabella, et sur le côté sud du pâté de maisons, où l'on propose des immeubles de hauteur moyenne contenant jusqu'à six étages donnant sur l'avenue Pretoria. Dans le nouveau Plan officiel, les propriétés de la rue Isabella et de l'avenue Pretoria qui n'ont pas de façade donnant sur la rue Bank font partie de la désignation de quartier, ce qui limiterait la hauteur des bâtiments à des bâtiments de faible hauteur ou à quatre étages. Dans ce cas, les politiques du plan secondaire remplaceraient la désignation de quartier contenue dans le Plan officiel.

Une autre partie du plan secondaire qui, à première vue, pourrait être considérée comme incompatible avec les nouvelles politiques du Plan officiel concerne la hauteur maximale des bâtiments proposée le long de la rue Bank. Les politiques sur les transects énoncées à la politique 2 de la section 5.2.3 du Plan officiel permettent que la hauteur des bâtiments le long de la rue Bank dans le quartier Glebe soit « en règle générale, à concurrence de neuf étages, sauf dans les cas où un plan secondaire ou une politique sectorielle précise des hauteurs différentes ». Ce plan secondaire identifie différentes hauteurs maximales de bâtiment pour les propriétés de la rue Bank dans le

Document 2 et l'annexe A, allant de quatre à neuf étages. Toutefois, cela est conforme à la section 5.2.3(2)(a)ii) de la politique 2 du nouveau Plan officiel : « La hauteur de ces bâtiments peut être encore plus limitée sur les lots dont la superficie est trop modeste pour permettre d'assurer une transition de hauteurs appropriée ».

Répercussions financières

Les politiques relatives à la protection des emprises présentées dans le document 2 engendreront un élargissement de l'emprise routière de 1,0 à 1,25 m dans la rue Bank lors du réaménagement des propriétés visant l'élargissement des trottoirs. Au fil du temps, cela entraînera une augmentation du coût marginal de l'entretien hivernal et une augmentation du coût du renouvellement des actifs lorsque des travaux de réparation ou de remplacement des trottoirs seront effectués.

La recommandation d'utiliser le stationnement appartenant à la Ville à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Chamberlain aux fins de logements abordables entraînera la suppression de 19 places de stationnement public payant. Les recettes tirées du stationnement seront réduites d'environ 55 243 \$ par an. Toutefois, les dépenses connexes seront également supprimées. La dernière dépense prévue au budget de 2021 est de 29 300 \$, dont 20 200 \$ constituent un paiement en remplacement d'impôts. Les autres répercussions financières liées aux logements abordables qui seront aménagés à cet endroit, telles que les futures recettes provenant de l'impôt foncier, sont inconnues pour le moment.

Le document 2 recommande un futur mini-parc public lors du réaménagement du 460, rue O'Connor, donnant sur l'avenue Pretoria. Le terrain pour le mini-parc sera fourni par le propriétaire foncier dans le cadre des exigences d'affectation de terrains à la création de parcs lors d'une prochaine demande d'aménagement. Les répercussions financières futures liées à la construction et à l'entretien de ce mini-parc sont inconnues à ce jour.

Consultation publique

L'Étude de la hauteur et du caractère des bâtiments sur la rue Bank (quartier Glebe) comprenait trois séances portes ouvertes, trois réunions du Groupe de travail des intervenants et de nombreuses discussions informelles avec des résidents, des propriétaires fonciers et/ou des conseillers en planification. Il y a également eu une période de diffusion technique de 28 jours pour l'ébauche de la modification du Plan officiel (Plan secondaire) et la modification du Règlement de zonage (détails du zonage)

qui a eu lieu entre le 17 septembre et le 16 octobre 2021. De plus amples informations sur ces consultations sont fournies dans le Document 5 – Détails des consultations.

BACKGROUND

The Bank Street in the Glebe Height and Character Study was initiated through the following Motion 66/2 at Planning Committee on June 26, 2018 as part of the Zoning By-law Amendment for 99 Fifth Avenue ([ACS2018-PIE-PS-0023](#)):

“...Therefore be it resolved that Planning Committee direct the General Manager of Planning, Infrastructure and Economic Development to review opportunities for a limited secondary plan process focused on identification of an appropriate height and density strategy for those properties fronting or directly adjacent to Bank Street from Highway 417 to the Rideau Canal with accompanying modifications to the Zoning By-law, and report back to Planning Committee no later than Q4 2019”.

The study began in the fall of 2018 and built on work started by the Glebe Community Association through a community visioning project called ImagineGlebe. Multiple stakeholders were involved in the study through a Stakeholder Working Group, which included the Glebe Community Association, Glebe BIA, Federation of Citizens Association, and representatives of the Greater Ottawa Home Builders Association.

DISCUSSION

The Bank Street in the Glebe Height and Character Study was established primarily in response to applications for Zoning By-law Amendments for new buildings that exceeded maximum building heights in the Zoning By-law and related community concerns around the lack of predictability for future development applications on the mainstreet.

Although it was scoped as a “limited secondary plan process”, City staff took the opportunity to work with stakeholders on developing policies that would improve Bank Street in the Glebe by not only identifying appropriate locations for taller buildings and identifying maximum building heights in policy, but by introducing new built form character policies that will maintain and strengthen the distinct character of Bank Street in the Glebe as a pedestrian-oriented mainstreet with a strong heritage context.

The details of these recommendations are consolidated in Document 1. Statutory policies are found in Document 2 and reflected in Schedule A, and the zoning details

are found in Documents 3, 4A, 4B and 4C. Public consultation details are found in Document 5.

These documents omit specific transportation considerations, with the exception of the changes to right of way protection for wider sidewalks upon development on Bank Street, because this has planning implications related to development potential on private property. Other larger transportation issues, such as the configuration of the street – like the number of vehicle lanes and how to accommodate pedestrian and cycling facilities – are not within the scope of this study and would require a separate transportation study. However, there is indeed a relationship between these transportation considerations and built form character, and future transportation studies should consider how all elements in the public right of way can contribute to strengthening the pedestrian-oriented and heritage character of Bank Street in the Glebe.

Provincial Policy Statement

Staff have reviewed this proposal and have determined that it is consistent with the 2020 Provincial Policy Statement.

RURAL IMPLICATIONS

There are no rural implications associated with this report.

CONSULTATION

See Document 5 – Consultation Details.

COMMENTS BY THE WARD COUNCILLOR

Councillor Menard provided the following comment:

"I wish to thank city staff, the Glebe Community Association, the Glebe BIA, builders and individual residents for their extensive contribution to this study over a number of years. We are in support of the recommendations, which will ensure the preservation of the urban experience that is Bank Street in the Glebe, while allowing for new density in considered locations and closer to the 417. I'm confident Bank Street will evolve into a more complete street for all modes of transportation over time, benefitting residents and small businesses alike. The character and urban fabric of this area is historic in our city,

and we strike a balance with heritage consideration and the need for renewal in this plan."

LEGAL IMPLICATIONS

In the event the recommendations are adopted and the resulting official plan amendment and zoning by-law are appealed to the Ontario Land Tribunal, the length of the hearing will depend on the nature of the matters appealed. It is anticipated that the hearing could be conducted within staff resources. As the official plan amendment and zoning by-law are City initiated matters, there is no right of appeal should Council determine not to adopt them.

RISK MANAGEMENT IMPLICATIONS

There are no risk implications.

ASSET MANAGEMENT IMPLICATIONS

The right of way protection policies in Document 2 will result in 1.0 to 1.25 metres road widenings on Bank Street upon property redevelopment to be used for widened sidewalks. Over time, this will add marginal cost increases for winter maintenance and eventually increase the cost of asset renewal when those sidewalks are repaired or replaced.

FINANCIAL IMPLICATIONS

The right of way protection policies in Document 2 will result in 1.0 to 1.25 metres road right of way widenings on Bank Street upon property redevelopment to be used for widened sidewalks. Over time, this will add marginal cost increases for winter maintenance and eventually increase the cost of asset renewal when those sidewalks are repaired or replaced.

The recommendation to use the City-owned parking lot at the corner of Bank Street and Chamberlain Avenue for affordable housing will remove 19 paid public parking spaces. This will reduce parking revenues by an estimated \$55,243 annually. However, it will also remove related expenses. The latest 2021 budgeted expense is \$29,300, \$20,200 of which is payment in lieu of taxes. Other financial implications related to the future affordable housing on this site, such as future property tax revenues, are unknown at this time.

Document 2 recommends a future public parkette upon redevelopment of 460 O'Connor Street, fronting Pretoria Avenue. The land for the parkette will be provided by the property owner as part of parkland dedication requirements of a future development application. The future financial implications of constructing and maintaining this parkette are unknown at this time.

ACCESSIBILITY IMPACTS

Accessibility on Bank Street will be gradually improved over time as sidewalks are widened by 1.0 to 1.25 metres upon property redevelopment. This will provide more space on sidewalks for people using mobility devices.

ENVIRONMENTAL IMPLICATIONS

The recommendations of the Bank Street in the Glebe Secondary Plan will ultimately allow for hundreds of new residents to live an urban lifestyle in a 15-minute neighbourhood that facilitates low environmental impacts as a result of medium- to high-density housing, proximity to amenities, transit and employment opportunities, and ability to reach most daily destinations by active transportation.

Document 2 also recommends a new future public parkette upon redevelopment of 460 O'Connor Street, fronting Pretoria Avenue. This will add space for impervious surfaces and trees and contribute to the City's urban forest canopy targets.

TERM OF COUNCIL PRIORITIES

The recommendations in this report support the following 2019-2022 Term of Council Priorities:

- Economic Growth and Diversification;
- Thriving Communities.

SUPPORTING DOCUMENTATION

Document 1	Bank Street in the Glebe Height and Character Study
Document 2	Bank Street in the Glebe Secondary Plan
Document 3	Details of Recommended Zoning
Document 4	Zoning Maps - 4A, 4B and 4C

Document 5 Consultation Details

Document 6 Schedule A - Maximum Building Heights

DISPOSITION

Zoning and Interpretations Unit, Policy Planning Branch, Economic Development and Long Range Planning Services to prepare the implementing by-law and forward to Legal Services.

Legal Services, Innovative Client Services Department to forward the implementing by-law to City Council.

Planning Operations Branch, Planning Services to undertake the statutory notification.

Planning Policy staff to incorporate the Secondary Plan into the new Official Plan through one of the following processes:

- a) Should the Secondary Plan not be appealed, Planning Policy staff will request a Minister's Modification for the inclusion of the Secondary Plan into Volume 2A of the new Official Plan as part of the Minister's approval of the new Official Plan;
- b) Should the Secondary Plan be appealed, Planning Policy staff will initiate a housekeeping Official Plan amendment upon the resolution of all appeals to incorporate the new Secondary Plan as may be amended by the Ontario Lands Tribunal into Volume 2A of the new Official Plan.