

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 12291444 Canada Inc

File N°: D02-02-21-0005 & D07-12-06-0079

Applicant: Fotenn Planning+Design (Nathan Petryshyn)

Comments due date: April 23, 2021

Applicant Address: 396 Cooper St, Suite 300, Ottawa, ON, K2P 2H7

Development Review Planner: John Bernier

Ward: Ward 14, Somerset

Applicant E-mail: petryshyn@fotenn.com

Ward Councillor: Catherine McKenney

Applicant Phone Number: (613) 730-5709

---

### Site Location

406 and 408 Bank Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a six – storey mixed used building with commercial at grade level and 30 residential units above. One vehicle parking and 15 bicycle parking spots are proposed for the subject site.

### Proposal Details

The subject site is a square corner with a total area of 302.18 sq.m, located in the Somerset Ward (Ward 14) at the northwest corner of Bank Street and Florence Street in the Centertown neighborhood. The east side of the property has approximately 16.62 meters of frontage along Bank Street and 18.34 meters of frontage along the north side abutting Florence Street. Currently the subject site is a vacant and cleared lot.

The following land uses surround the site:

- **North:** a two storey commercial abutting the subject land with other low-rise commercial buildings along Bank and James Street.
- **East:** a three-storey commercial building with parking to the south of it. A mix of residential houses follows further east into Centertown.
- **South:** Florence Street bounded by Gladstone Avenue has two to four storey buildings with retail at grade and a mix of commercial and residential above.
- **West:** a public laneway further followed by more residential dwellings around Centertown

The applicant is proposing to construct a new six storey mixed-use development, which includes 30 dwelling units and 144 sq.m of commercial space at grade level. The main building entrance is facing Bank Street. Lower level of the building has approximately 181 sq.m of amenity space. One vehicular parking spot and 15 bicycle parking spots is proposed for the subject site.

### Zoning By-law Amendment

The subject property is current zoned Traditional Mainstreet with a maximum building height of 19 metres (TM H(19)) and permits a broad range of residential and non-residential uses. The propose of the application is to seek relief for the following:

- Where a front yard setback of 2 meters is required for buildings above a height of 15 metres, the applicant is proposing a setback of 1.5 metres.
- A corner side yard setback of 3 metres is required at grade, with an additional 2 metre setback above 15 metres. The applicant is proposing no setback at-grade and no setback above the 4th-storey from the corner side yard.
- A building height of 19 metres is currently permitted. The applicant is seeking a relief to allow 21 metres in height.
- One visitor parking space is being provided, indicated on the floor plans as an internal loading space. A reduction from the requirement of 2 visitor parking spaces is requested.
- Relief from the Heritage Overlay is proposed where Section 60 of the Zoning By-Law describes provisions of the Heritage Overlay as the site has been vacant since 2002 and does not contain any buildings of cultural heritage value.

Additional zoning details or provisions may be determined through application review.

### Site Plan

The Site Plan application will facilitate the above noted development proposal, including details such as landscaping, servicing, architectural design and materiality.

## **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 Committee, is June 24, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## **Submission Requirements**

### Zoning By-law Amendment

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 is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Local Planning Appeal Tribunal.

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 Local Planning Appeal 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-21-0005 & D07-12-06-0079 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

**John Bernier**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 21576  
Fax: 613-560-6006  
[john.bernier@ottawa.ca](mailto:john.bernier@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 12291444 Canada Inc

N° de dossier : D02-02-21-0005 & D07-12-06-0079

Requérant : Fotenn Planning+Design (Nathan Petryshyn)

Date limite des commentaires : 23 avril 2021

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : petryshyn@fotenn.com

Quartier : 14 - Somerset

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

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

---

### Emplacement du site

406 et 408, rue Bank

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages abritant un commerce au rez-de-chaussée et 30 logements aux étages. Une place de stationnement pour véhicule et 15 places de stationnement pour vélos seraient aménagées sur place.

### Détails de la proposition

Il s'agit d'un lot carré couvrant une superficie totale de 302,18 m<sup>2</sup> et situé dans le quartier Somerset (quartier 14), à l'angle nord-ouest des rues Bank et Florence, au centre-ville. Le côté est de la propriété présente une façade d'environ 16,62 mètres sur la rue Bank et son côté nord présente une façade d'environ 18,34 mètres sur la rue Florence. L'emplacement est actuellement vacant et dégagé.

Les utilisations du sol suivantes entourent l'emplacement :

- **Nord** : Un bâtiment commercial de deux étages jouxte le terrain visé et on retrouve d'autres bâtiments commerciaux de faible hauteur le long des rues Bank et James.
- **Est** : Un bâtiment commercial de trois étages et son aire de stationnement au sud. Diverses habitations s'étendent plus à l'est vers le centre-ville.
- **Sud** : La rue Florence, ceinturée par l'avenue Gladstone, est longée par des immeubles de deux à quatre étages occupés par des commerces de détail au rez-de-chaussée et un mélange d'utilisations commerciales et résidentielles aux étages.

- **Ouest** : On retrouve une allée publique et, plus loin, d'autres habitations qui entourent le centre-ville.

Le requérant souhaite construire un immeuble polyvalent de six étages, abritant 30 logements et un espace commercial de 144 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. L'entrée principale de cet immeuble donnera sur la rue Bank. Le niveau inférieur de l'immeuble accueillera une aire d'agrément d'environ 181 m<sup>2</sup>. Une place de stationnement pour véhicule et 15 places de stationnement pour vélos seraient aménagées sur place.

### Modification du Règlement de zonage

La propriété visée est actuellement désignée Zone de rue principale traditionnelle, assortie d'une hauteur de bâtiment maximale de 19 mètres (TM H(19)). Cette désignation permet une vaste gamme d'utilisations résidentielles et non résidentielles. La demande vise à obtenir les dispenses suivantes :

- Lorsqu'un retrait de cour avant de 2 mètres est requis au-dessus de 15 mètres, le requérant propose un retrait de 1,5 mètre.
- Un retrait de cour latérale d'angle de 3 mètres est requis au niveau du sol, auquel s'ajoute un retrait supplémentaire de 2 mètres au-dessus de 15 mètres. Le requérant propose la construction d'un immeuble sans aucun retrait au niveau du sol ni au-dessus du 4<sup>e</sup> étage pour la cour latérale d'angle.
- Une hauteur de bâtiment de 19 mètres est actuellement autorisée. Le requérant souhaite obtenir une dispense permettant une hauteur de 21 mètres.
- Une place de stationnement pour visiteurs est fournie et est indiquée sur les plans d'étage comme étant une aire de chargement interne. Une réduction de l'exigence d'aménager deux places de stationnement pour visiteurs est demandée.
- Une dispense des dispositions relatives à la désignation patrimoniale est proposée lorsque l'article 60 du Règlement de zonage décrit les dispositions du secteur désigné à valeur patrimoniale, l'emplacement étant vacant depuis 2002 et n'étant occupé par aucun bâtiment ou élément ayant valeur de patrimoine culturel.

D'autres détails ou dispositions relatives au zonage pourraient être déterminés lors du processus d'examen de la demande.

### Plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation permettra l'aménagement décrit plus haut, notamment en ce qui concerne l'aménagement paysager, la viabilisation, la conception architecturale et la matérialité.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 24 juin 2021. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil

## Exigences de soumission

### Modification du Règlement de zonage

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, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local.

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 que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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

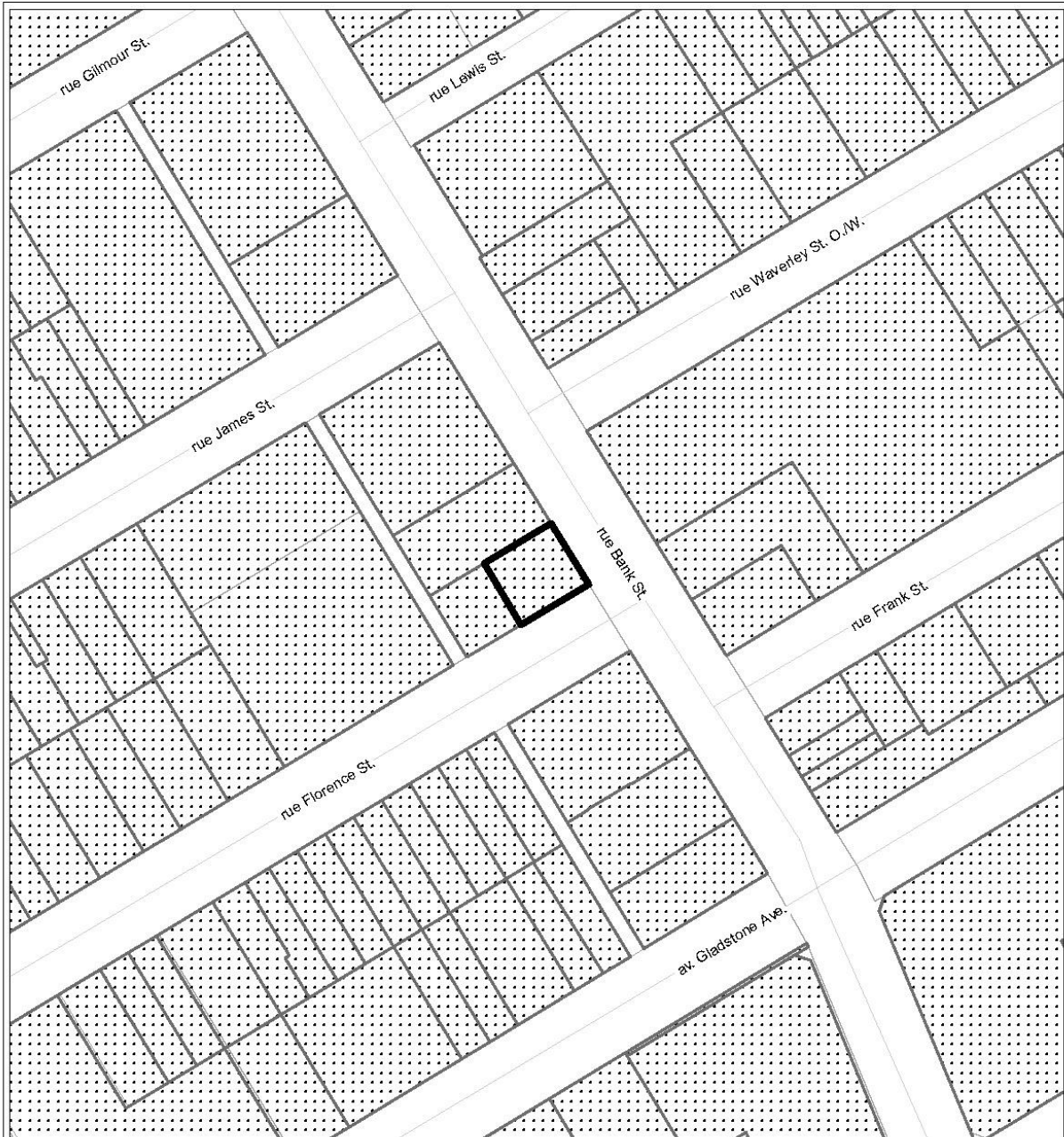
### **Restez informé et participez**

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-21-0005 & D07-12-06-0079 dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Jean-Charles Renaud**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)



# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</b>	
D02-02-21-0005	21-0274-L		
D07-12-06-0079			
I:\CO\2021\Zoning\Bank_406			
<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 appartiennent 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 - 2021 / 03 / 19		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> </div> <div> <b>406 rue Bank St.</b> </div> </div> <div style="margin-top: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> </div> <div>           Heritage (Section 60)            Patrimoine (Article 60)         </div> </div> </div>	
<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>			
			 <small>NOT TO SCALE</small>