

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

Owner: Fernando Matos

File N°: D02-02-19-0009 & D07-12-19-0002

Applicant: Fernando Matos

Date: March 1, 2019

Applicant Address: 337 Sunnyside Avenue, Unit  
101, Ottawa, ON

Comments due date: March 29, 2019

Applicant E-mail:  
fernando@ottawacarletonconstruction.ca

Development Review Planner: Jenny Kluge

Ward: 14 - Somerset

Applicant Phone Number: 613-884-4425

Ward Councillor: Catherine McKenney

---

### Site Location

384 Frank Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Site Plan Control and Zoning By-law Amendment applications to amend the zoning on the property from I1A (Institutional Zone) to TM (Traditional Mainstreet Zone), and to permit the construction of a nine-storey, 18-unit mixed-use building with a commercial unit on the ground floor.

This application amends the Zoning By-law.

### Proposal Details

The subject property is located on the south side of Frank Street between Bank Street and O'Connor Street in Centretown. The site has 10 metres of frontage on Frank Street, and has a lot area of 206 square metres. A two-storey residential use building currently occupies the property. Surrounding the subject property is a mix of low-rise to mid-rise residential and commercial uses. To the immediate west of the site is a three-storey building, designated as a Category 2 heritage building, as well as a two-storey commercial building. A three metre easement on the west side of the subject property provides access to the rear of these adjacent buildings.

Site Plan Control and Zoning By-law Amendment applications have been submitted in order to change the zoning on the property from I1A (Institutional) to TM (Traditional Mainstreet) zoning, and to permit the development of a nine-storey, 18-unit mixed use building on the subject property. The proposed building will have a varied façade of red brick and metal cladding. The building is divided horizontally into three parts: a three-storey brick block, a transition level on the fourth floor, and five storeys with metal cladding. The unit on the fourth floor opens onto a terrace set above the third floor. A mechanical penthouse and rooftop amenity space will be located on the roof of the proposed building. The west elevation, which will be highly visible from Bank Street, includes aluminum panel walls decorated with pastel-coloured fins. The application indicates that the design of this façade is intended to

enhance and contribute to the architectural integrity of the street. The proposed development is located within the Centretown Heritage Conservation District and will require an application under the *Ontario Heritage Act*.

The proposed development is not in conformity with the proposed TM zoning. The following relief is being sought through the Zoning By-law Amendment application:

- A reduced front yard setback of 0 metres for the part of the building above 15 metres, whereas the By-law requires a minimum front yard setback of 2 metres for any part of a building above 15 metres;
- An increased building height of 28 metres and 9 storeys, whereas the By-law requires a maximum building height of 20 metres but not more than 6 storeys;
- A reduced amenity area of 48.8 square metres, whereas the By-law requires 108 square metres of amenity area.
- A reduced landscaped area abutting a residential zone of 0.3 metres, whereas the By-law requires a minimum width of 3 metres for a landscaped area abutting a residential zone.

## Related Planning Applications

An application under the *Ontario Heritage Act* is required for the proposed development.

## Timelines and Approval Authority – Zoning Amendment

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is May 23, 2019.

## Submission Requirements

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.

## Timelines and Approval Authority – Site Plan Control

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is May 2019.

Note: the Zoning By-law Amendment must be approved prior to approval of the Site Plan Control application.

## 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 Nos. D02-02-19-0009 and D07-12-19-0002 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
3. If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Jenny Kluke**, 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. 27184  
Fax: 613-560-6006  
[Jenny.Kluke@ottawa.ca](mailto:Jenny.Kluke@ottawa.ca)

## Sommaire des propositions de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Fernando Matos

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-19-0009 et D07-12-19-0002

Requérant : Fernando Matos

Date de soumission : 1 mars 2019

Adresse du requérant : 337, avenue Sunnyside, unité 101, Ottawa (Ontario)

Date limite des commentaires : 29 mars 2019

Courriel du requérant : fernando@ottawacarletonconstruction.ca

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Jean-Charles Renaud

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-884-4425

Quartier : 14 - Somerset

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

---

### Emplacement

384, rue Frank

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à modifier le zonage de la propriété de I1A (zone institutionnelle) à TM (zone de la rue principale traditionnelle) et à permettre la construction d'un bâtiment polyvalent de neuf étages comprenant 18 unités avec une unité commerciale au rez-de-chaussée.

Cette demande modifie le règlement de zonage.

### Détails de la proposition

La propriété visée est située du côté sud de la rue Frank, entre les rues Bank et O'Connor, dans le centre-ville. Elle a 10 mètres de façade sur la rue Frank et une superficie de 206 mètres carrés. Un bâtiment résidentiel de deux étages occupe actuellement la propriété. Autour de la propriété en question se trouve un mélange d'utilisations résidentielles et commerciales dans des immeubles de faible et moyenne hauteur. À l'ouest immédiat de la propriété sont situés un bâtiment de trois étages, désigné édifice patrimonial de catégorie 2, ainsi qu'un bâtiment commercial de deux étages. Une servitude de trois mètres du côté ouest de la propriété en question donne accès à l'arrière de ces bâtiments contigus.

Des demandes de réglementation du plan d'implantation et de modification au Règlement de zonage ont été soumises afin de changer le zonage de la propriété de I1A (institutionnel) à TM (rue principale traditionnelle) et de permettre l'aménagement d'un bâtiment polyvalent de neuf étages comprenant 18 unités sur la propriété visée. Le bâtiment proposé aura une façade variée en brique rouge et revêtement métallique. Le bâtiment est divisé horizontalement en trois parties : un corps de bâtiment en briques de trois étages, un niveau de

transition au quatrième étage et cinq étages avec revêtement métallique. L'unité du quatrième étage donne sur une terrasse située au-dessus du troisième étage. Un appentis mécanique et un espace d'agrément seront situés sur le toit du bâtiment proposé. La façade ouest, qui sera très visible de la rue Bank, comprend des murs en panneaux d'aluminium décorés d'ailettes de couleur pastel. La demande indique que la conception de cette façade vise à rehausser le paysage de rue et à contribuer à son intégrité architecturale. L'aménagement proposé est situé dans le district de conservation du patrimoine du centre-ville et nécessitera une demande en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

L'aménagement proposé n'est pas conforme aux dispositions de la zone TM. Les dispenses suivantes sont demandées dans le cadre de la demande de modification au Règlement de zonage :

- Un retrait de cour avant réduit à 0 mètre pour la partie du bâtiment au-dessus de 15 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant minimal de 2 mètres pour toute partie du bâtiment au-dessus de 15 mètres ;
- Une hauteur de bâtiment accrue à 28 mètres et 9 étages, alors que le règlement permet une hauteur de bâtiment maximale de 20 mètres, mais pas plus de 6 étages;
- Une aire d'agrément réduite à 48,8 mètres carrés, alors que le règlement exige 108 mètres carrés d'aire d'agrément.
- Une aire paysagée jouxtant une zone résidentielle réduite à 0,3 mètre, alors que le règlement exige une largeur minimale de 3 mètres pour une aire paysagée jouxtant une zone résidentielle.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Une demande en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* est requise pour l'aménagement proposé.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation – Modification de zonage**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 23 mai 2019.

## **Exigences de soumission**

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 la proposition ne soit adoptée, 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 avant que la proposition ne soit adoptée, 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.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation – Réglementation du plan d'implantation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, par délégation de pouvoir, rendra une décision à cet égard sera en mai 2019.

NOTA : La modification au Règlement de zonage doit être approuvée avant que ne soit approuvée la demande de réglementation du plan d'implantation.

### **Demande d'affichage du présent résumé**

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D02-02-19-0009 et D07-12-19-0002 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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 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  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-19-0009	D07-12-19-0002	19-0198-X	
I:\CO\2019\Zoning\Frank_384			
<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 - 2019 / 02 / 26		<b>384 rue Frank Street</b>	Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
		Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	