

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Urban Capital James Street Inc.

File N°: D02-02-19-0122

Applicant: Nick Sutherland, Fotenn

Comments due date: November 15, 2019

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa

Development Review Planner: Jenny Kluge

Applicant E-mail: sutherland@fotenn.com

Ward: 14 - Somerset

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Catherine McKenney

Site Location

390 & 394 Bank Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to permit a 9-storey mixed-use building on the subject properties. The building is proposed to have 128 dwelling units, approximately 650 square metres of commercial space at grade, and two levels of underground parking with 64 parking spaces and 72 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject properties are located on the west side of Bank Street between James Street and Florence Street in Centretown. Together, the two properties have 49.78 metres of frontage along Bank Street and 32.43 metres of frontage along James Street, and a total area of 1,609 square metres. The property at 390 Bank Street is currently occupied by a one-storey restaurant with an attached wood frame deck and associated surface parking at the rear of the site. The property at 394 Bank Street is currently occupied by a two-storey commercial office building with parking in the rear. At the rear of the properties is a 3.66 metre wide public lane that runs north to south between Gilmour Street and Gladstone Avenue.

The surrounding area is characterized by a mix of commercial and residential uses, with building heights ranging from one storey to nine storeys. Immediately across the street from the subject site on the north side of James Street is an eight-storey apartment building. The area north and east of the subject properties along Bank Street is characterized as a traditional downtown mainstreet, with small-scale retailers, restaurants, and commercial uses at grade, and residential and office uses on upper floors. Building heights along this stretch of Bank Street range from two to six storeys in height. The area south of the subject site is similar to the built form to the north, with a mix of uses and a range of building heights. South of Gladstone Avenue are a number of mixed-use buildings five to nine storeys in height. The area west of the subject properties is predominantly residential, with dwelling types ranging from detached dwellings to mid-rise apartment buildings.

A Zoning By-law Amendment application has been submitted in order to permit the construction of a 9-storey mixed-use development on the subject property. The building is proposed to have 128 dwelling units, approximately 650 square metres of commercial space on the ground floor, and two levels of underground parking with 64 parking spaces, including 13 visitor spaces, and 72 bicycle parking spaces and loading and service areas. Access to the underground parking is proposed to be provided from the rear lane that abuts the subject site. Amenity space for the residential units is proposed to be provided through a combination of private balconies and communal amenity areas consisting of a party room, fitness room, and a pool and outdoor amenity area on the rooftop.

The proposed building has been designed to be compatible with the existing character of this area of Bank Street and the surrounding neighbourhood. The building's materials are intended to reflect the heritage character of Centretown through the use of red brick, glazing, and charcoal and black cladding. The ground floor is proposed to be set back from the sidewalk to create a wider pedestrian area at grade, and the proposed retail entrance at the corner of Bank Street and James Street is recessed in order to create a large, dedicated entrance that highlights the corner, and also allows for an outdoor patio area. The building is designed with multiple stepbacks at the upper floors to reduce the overall massing of the building. At the corner of Bank Street and James Street, a stepback is proposed above the 5th floor, and on the southwest corner of the building closer to Florence Street, a stepback is proposed above the 4th floor, with an additional stepback proposed after the 7th floor. The mechanical penthouse is proposed to be stepped back above the 9th floor and has been designed with lighter materials in order to reduce its visual impact.

The proposed development is not in conformity with the proposed TM zoning and Schedule 236 of the Zoning By-law. The following relief is being sought through the Zoning By-law Amendment application:

- A reduced front yard setback of 1.6 m for any part of a building above 15 metres, whereas the By-law required a minimum setback of 2 m for any part of a building above 15 metres.
- A reduced rear yard setback of 2.3 m, whereas the By-law requires a minimum rear yard setback of 4.5 m where the rear lot line abuts a public lane.
- A reduced corner side yard setback of 0 m, whereas the By-law requires a minimum corner side yard setback of 3 m, except for any part of a building above 15 m for which an additional 2 m setback is required.
- An increased building height of 30 m, whereas the By-law permits a maximum building height of 20 metres. Schedule 236 of the Zoning By-law, which applies to the property at 390 Bank Street, allows a maximum building height of 22.5 m for a portion of the property.

Related Planning Applications

The subject properties are located within the Centretown Heritage Conservation District and are designated under Part V of the *Ontario Heritage Act*. The proposed demolition and new construction requires a Heritage Permit under Part V of the Act.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is January 2020.

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.

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. D02-02-19-0122 in the subject line.
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.

Jenny Kluke, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 27184
Fax: 613-560-6006
Jenny.Kluke@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Urban Capital James Street Inc.

N° de dossier : D02-02-19-0122

Requérant : Nick Sutherland, Fotenn

Date limite des commentaires : 15 novembre 2019

Adresse du requérant : 223, rue McLeod,
Ottawa

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : sutherland@fotenn.com

Quartier : 14 – Somerset

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

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

Emplacement du site

390 et 394, rue Bank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du *Règlement de zonage* visant la construction sur le site visé d'un bâtiment polyvalent comptant 9 étages, 128 logements, environ 650 m² d'espace commercial au niveau du sol et un stationnement souterrain de 2 étages de 64 places pour les voitures et 72 pour les vélos.

Détails de la proposition

Les propriétés visées se situent du côté ouest de la rue Bank, entre les rues James et Florence, au centre-ville. Ensemble, elles totalisent une façade de 49,78 mètres sur la rue Bank et de 32,43 mètres sur la rue James. Leur superficie totale est de 1 609 mètres carrés. La propriété sise au 390, rue Bank est actuellement occupée par un restaurant d'un étage muni d'une terrasse en bois adjacente et d'une aire de stationnement en surface à l'arrière. Quant à celle située au 394, rue Bank, elle est occupée par un édifice commercial à bureaux de deux étages, ainsi qu'une aire de stationnement à l'arrière. Derrière les propriétés, une allée publique nord-sud d'une largeur de 3,66 mètres relie entre elles la rue Gilmour et l'avenue Gladstone.

Le secteur se caractérise par un mélange d'utilisations commerciales et résidentielles. La hauteur des bâtiments varie entre un et neuf étages. Directement en face du site, du côté nord de la rue James, se dresse un immeuble d'appartements de huit étages. Le secteur au nord et à l'est du site le long de la rue Bank est caractéristique d'une rue principale traditionnelle, avec ses petits détaillants, ses restaurants et ses commerces au niveau du sol, et ses bureaux et logements aux étages supérieurs. Les bâtiments sur ce tronçon de la rue Bank ont entre deux et six étages. Le secteur au sud du site possède des caractéristiques semblables : une combinaison d'utilisations et diverses hauteurs de bâtiment. Au sud de l'avenue Gladstone, on trouve un certain nombre de bâtiments polyvalents de cinq à neuf étages. Enfin, le secteur à l'ouest du site est principalement résidentiel. Il comprend une gamme d'habitations, de l'habitation isolée à l'immeuble d'appartements de moyenne hauteur.

La demande de modification du *Règlement de zonage* vise à permettre la construction d'un bâtiment polyvalent de neuf étages sur les propriétés concernées. Il comprendra 128 logements, environ 650 mètres carrés d'espace commercial au niveau du sol et un parc de stationnement souterrain de deux étages comptant 64 places, dont 13 réservées aux visiteurs, ainsi qu'un stationnement pour bicyclettes de 72 places, et des aires de chargement et de service. L'accès au stationnement se fera par l'allée située derrière le site. En ce qui concerne les espaces d'agrément pour les unités résidentielles, la proposition prévoit des balcons privés et des aires communes (salle de réception, salle de conditionnement physique, piscine et aire d'agrément extérieure sur le toit).

Le bâtiment proposé a été conçu pour s'harmoniser au caractère de cette portion de la rue Bank et du quartier. Les matériaux choisis, comme la brique rouge, le vitrage et le bardage anthracite et noir, viendront s'agencer au caractère patrimonial du centre-ville. La distance de retrait envisagée entre le rez-de-chaussée et le trottoir créera une grande aire piétonnière. L'entrée du commerce à l'intersection des rues Bank et James serait aussi située en retrait pour laisser place à une vaste aire d'entrée, qui mettra en valeur le coin de la rue et permettra l'aménagement d'une terrasse extérieure. En outre, le bâtiment proposé comprend plusieurs retraits aux étages supérieurs, qui viennent alléger sa volumétrie globale. Il y en aura un au-dessus du 5^e étage, à l'angle des rues Bank et James, et un autre au-dessus du 4^e étage, puis au-dessus du 7^e, au coin sud-ouest du bâtiment, le plus près de la rue Florence. La cabine de machinerie sera située en retrait au-dessus du 9^e étage; ses matériaux plus légers réduiront son incidence visuelle.

L'aménagement proposé n'est ni conforme aux dispositions du zonage TM proposé ni à celles de l'annexe 236 du *Règlement de zonage*. Les dispenses suivantes sont donc demandées par le biais de la demande de modification au *Règlement de zonage* :

- Un retrait de cour avant réduit à 1,6 m pour toute partie d'un bâtiment au-dessus de 15 mètres, alors que le règlement exige un retrait de cour avant d'au moins 2 m pour toute partie d'un bâtiment au-dessus de 15 mètres.
- Un retrait de cour arrière réduit à 2,3 m, alors que le règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 4,5 m lorsque la ligne de lot arrière est contiguë à une voie publique.
- Un retrait de cour latérale d'angle réduit à 0 m, alors que le règlement exige un retrait de cour latérale d'angle d'au moins 3 m, sauf pour toute partie d'un bâtiment au-dessus de 15 mètres, pour laquelle un retrait supplémentaire de 2 m est requis.
- Une hauteur de bâtiment augmentée à 30 m, alors que le règlement limite la hauteur de bâtiment maximale à 20 mètres. L'annexe 236 du *Règlement de zonage*, qui s'applique au bien-fonds situé au 390, rue Bank, permet une hauteur de bâtiment maximale de 22,5 m sur une partie du bien-fonds.

Demandes d'aménagement connexes

Les propriétés visées sont situées à l'intérieur du district de conservation du patrimoine du centre-ville et font l'objet d'une désignation en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Leur démolition, ainsi que la nouvelle construction, nécessite l'obtention d'un permis en matière de patrimoine, conformément à la partie V de la Loi.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date fixée pour l'étude de la demande par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée à janvier 2020.

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 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.

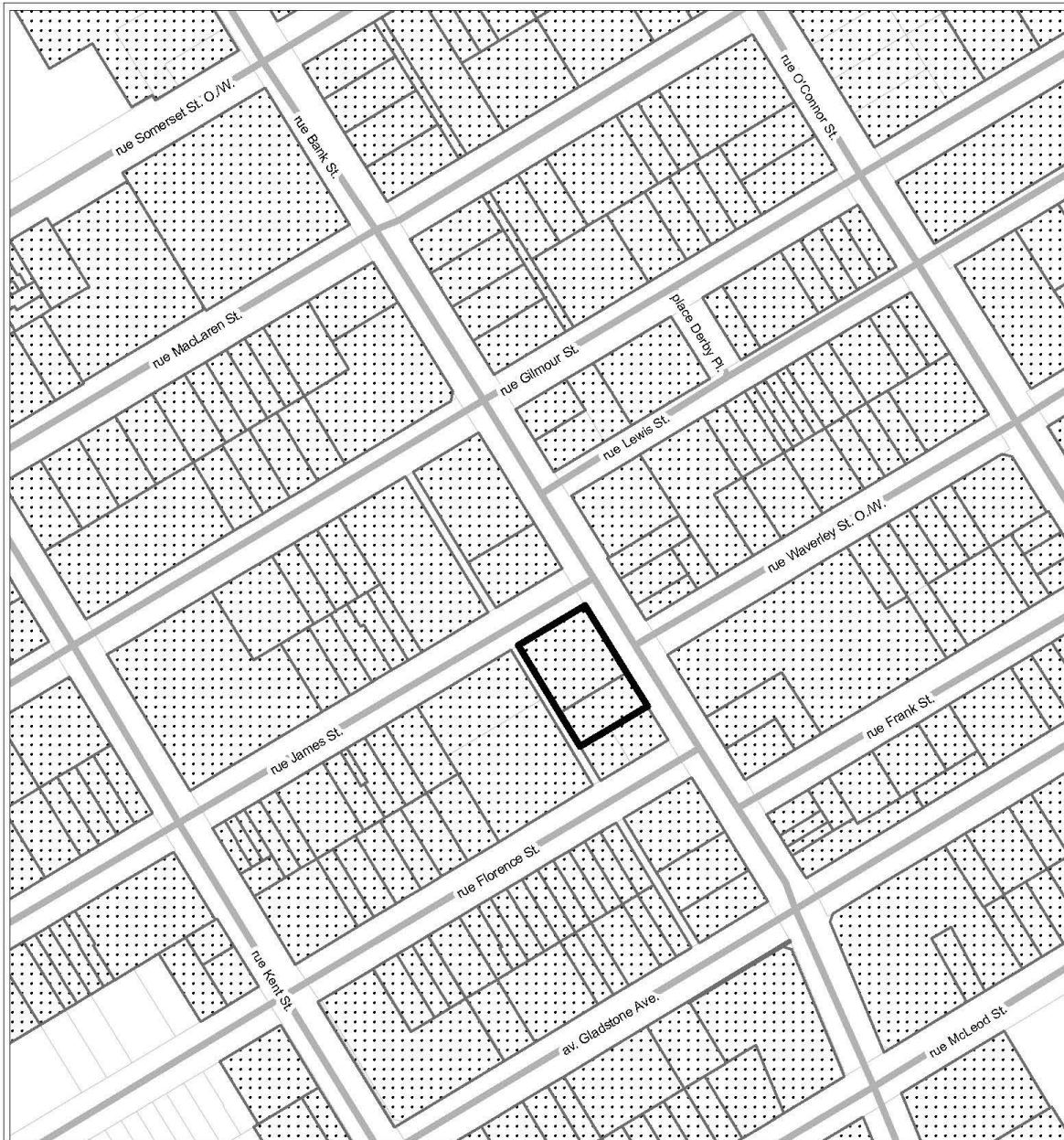
Restez informé et participez

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 le n° de dossier D02-02-19-0122 dans la ligne objet.
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.

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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27629
Télécopieur : 613-560-6006
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-19-0122	19-1144-B	390 and/et 394 rue Bank St. Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
I:\CO\2019\Zoning\Bank_390_394			
©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.		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)	
©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.			
REVISION / RÉVISION - 2019 / 10 / 10		 NOT TO SCALE	

Street-level View / Vue au niveau de la rue

