

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

Owner: 217 Nepean Street Holdings Inc. & 211-231 Bank Street Holdings Inc. c/o Jules Lauzon

File N°: D02-02-22-0127 / D07-12-22-0188

Applicant: Fotenn Consultants Inc. c/o Haris Khan

Comments due date: February 27, 2023

Development Review Planner: Adrian van Wyk

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

Ward: Ward 14 - Somerset

Ward Councillor: Ariel Troster

Applicant E-mail: [khan@fotenn.com](mailto:khan@fotenn.com)

Applicant Phone Number: (613)-730-5709 x288

---

### Site Location

178 Nepean Street and 219 & 223 Bank Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to redevelop the block with a nine-storey mixed-use building

### Proposal Details

The subject site is located on the east side of Bank Street between Nepean and Lisgar Streets.

The site is approximately 1,942 square metres in size and currently contains four historic mixed-use buildings from two to three storeys in height. It is located in the Centretown Heritage Conservation District (HCD).

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications have been submitted to redevelop the site as a nine-storey mixed-use building. The existing buildings on the site will be retained and serve as the podium of a residential addition stepped back from the building edges. The site is currently zoned TM H(19) – Traditional Mainstreet – with a height restriction of 19 metres. Relief is required from the Zoning By-law to permit a zero metre rear yard setback, reduced upper floor setbacks, an increased building height of 29.17 metres, a zero square-metre landscaped area and no on-site parking. The intent of the proposed amendment is to retain the existing buildings *in situ* according to their current conditions and enable the construction of the residential addition above them.

The proposed building is roughly C-shaped and will extend most of the length of the site between Nepean and Lisgar Streets. It will contain ground-floor commercial uses within the existing historic buildings with frontage along Bank Street. The residential addition, construction above the existing buildings, will be set back from the building edges and will comprise of 263 dwelling units ranging from bachelor apartments to three-bedroom units. 434 bicycle parking spaces and on-site vehicular parking is

proposed. Communal amenity areas are proposed indoors within the main floor as well as outdoors on rooftops above the podium and ninth floor.

## Related Planning Applications

D02-02-22-0127 – Zoning By-law Amendment Application

D07-12-22-0188 – Site Plan Control Application

## Roadway Modifications

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 and Housing Committee, is May 5, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing 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 Ontario Land 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 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. D02-02-22-0127 / D07-12-22-0188 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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](http://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.



**Adrian van Wyk**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate 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. 21607  
[Adrian.vanwyk@ottawa.ca](mailto:Adrian.vanwyk@ottawa.ca)

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

Propriétaires : 217 Nepean Street Holdings Inc. et 211-231 Bank Street Holdings Inc.,  
att. : Jules Lauzon

N° de dossier : D02-02-22-0127 / D07-12-22-0188

Date limite des commentaires : 27 février 2023

Requérant : Fotenn Consultants Inc. c/o Haris Khan

Urbaniste : Adrian van Wyk

Quartier : 14 – Somerset

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

Conseillère du quartier : Ariel Troster

Courriel du requérant : [khan@fotenn.com](mailto:khan@fotenn.com)

N° de tél. du requérant : (613)-730-5709,  
poste 288

---

### Emplacement

178, rue Nepean et 219 et 223, 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 ayant pour objet de permettre le réaménagement de l'îlot en y construisant un immeuble polyvalent de neuf étages.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté est de la rue Bank, entre les rues Nepean et Lisgar.

Couvrant une superficie d'environ 1 942 mètres carrés et situé dans le district de conservation du patrimoine du centre-ville, il est occupé par quatre bâtiments polyvalents patrimoniaux de deux ou trois étages.

Les demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont été présentées en vue du réaménagement de l'emplacement par la construction d'un immeuble polyvalent de neuf étages. Les bâtiments présents seront conservés et serviront de socles d'un rajout résidentiel, en retrait des limites de l'immeuble. L'emplacement est actuellement désigné TM H(19) – Zone de rue principale traditionnelle, assortie d'une limite de hauteur de 19 mètres. Une dispense du Règlement de zonage est requise afin de permettre l'absence de retrait de cour arrière, une réduction des marges de recul aux étages supérieurs, une augmentation de la hauteur de bâtiment à 29,17 mètres ainsi que l'absence d'aire paysagée et de stationnement sur place. Les modifications sollicitées visent à

conserver sur place les bâtiments existants, dans leur état actuel, et à permettre la construction du rajout résidentiel au-dessus.

L'immeuble proposé, globalement en forme de « C », longera l'essentiel de l'emplacement entre les rues Nepean et Lisgar. Il abritera des commerces au rez-de-chaussée, dans les bâtiments historiques, qui donneront sur la rue Bank. Le rajout résidentiel, construit au-dessus des bâtiments existants, sera en retrait et contiendra 263 logements allant du studio à l'appartement de trois chambres à coucher. Il est prévu de créer sur place 434 places de stationnement pour vélos et un certain nombre pour les véhicules. Des aires d'agrément communes seraient aménagées à l'intérieur, au rez-de-chaussée, ainsi qu'à l'extérieur sur les toits surmontant le socle et le neuvième étage.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D02-02-22-0127 – Demande de modification du Règlement de zonage

D07-12-22-0188 – Demande de réglementation du plan d'implantation

## **Modifications aux chaussées**

S.O.

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

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 5 mai 2023. 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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 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**

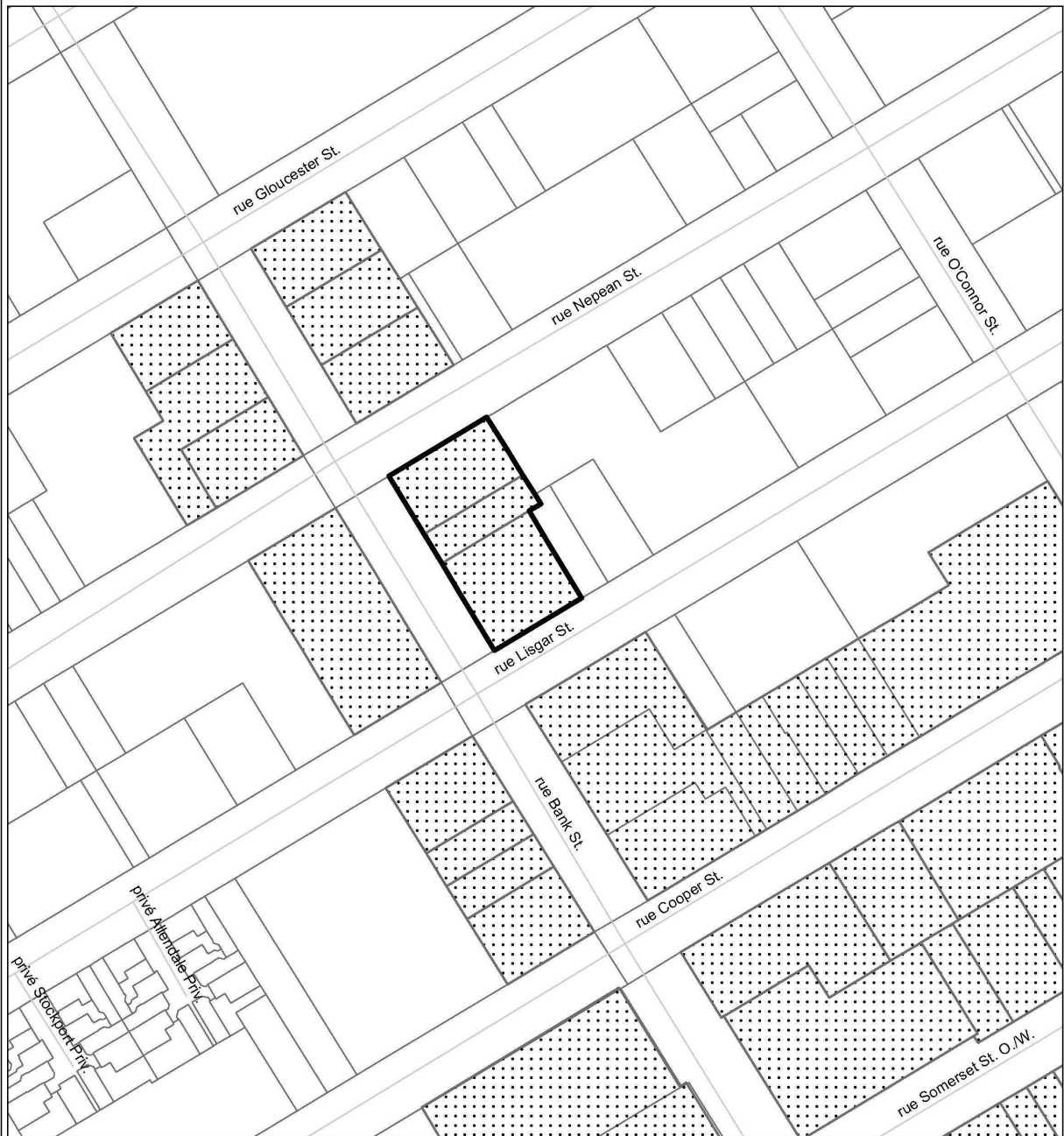
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## 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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-22-0127 / D07-12-22-0188 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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](http://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'immobilier 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



D02-02-22-0127 D07-12-22-0188	22-1263-Y
I:\CO\2022\Zoning\Bank223	
<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 Terranet 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 - 2022 / 12 / 29	

**LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION**  
**ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE**  
**SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT**

**219, 233 rue Bank Street**  
**178, rue Nepean Street**

Heritage (Section 60)  
 Patrimoine (Article 60)

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)

NOT TO SCALE

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

