

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

Owner: Cdn Property Holdings (South Keys) Inc.

File N°: D02-02-21-0139; D07-12-21-0182

Calloway REIT (South Keys) Inc.

**Comments due date: December 9, 2021**

Applicant: Stantec Consulting

Development Review Planner: Tracey Scaramozzino

Applicant Address: 400-1331 Clyde Ave,

Ward: 10, Borders with Ward 16

Ottawa, ON, K2C 3G4

Ward Councillors: Deans, Brockington

Applicant E-mail: barrett.wagar@stantec.com

Applicant Phone Number: 613-724-4359

---

### Site Location

2200 Bank Street, South Keys Plaza

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to redevelop the lands abutting the Cineplex Theatre for 2, 21-storey towers on a podium, along with parking, amenity space, and land conveyed to the City.

### Proposal Details

The site is located at the southern end of the South Keys plaza between the Walmart and the Cineplex Movie Theatre. The site is currently developed with 3, 1-storey retail units that were previously occupied by The Children's Place, Additionelle and Jacob and are proposed to be demolished. The movie theatre building, and use will remain. The site is also located immediately to the south of the South Keys Transit Station.

The surrounding uses to the north, east and south are the South Keys Plaza commercial lands and associated surface parking. To the west of the site is a transportation corridor for the O-train, and the transitway.

The application is to request a minor zoning by-law amendment to increase the maximum permitted size of a residential tower floorplate from 750 square metres to 890 square metres, and also to lift the holding symbol which is in place to ensure that the development aligns with the goals in the South Keys to Blossom Park, Bank Street Secondary Plan and South Keys to Blossom Park, Bank Street Community Design Plan.

The associated site plan control application is seeking approval for 2, 21-storey towers on a podium of 4-6 storeys. The podium will have commercial uses at grade with rental, residential apartments above, ranging in size from 1- to 3-bedrooms. The site will also be developed with a parking structure for vehicles and bicycles and communal and private amenity space. Land will also be conveyed to the City for public use.

## 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 February 2022. A decision on the related 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 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 the address 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 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.



**Tracey Scaramozzino**, 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. 12545  
[tracey.scaramozzino@ottawa.ca](mailto:tracey.scaramozzino@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Cdn Property Holdings (South Keys) Inc.

Calloway REIT (South Keys) Inc.

Requérant : Stantec Consulting

Adresse du requérant : 1331, avenue Clyde, bureau 400, Ottawa (Ontario) K2C 3G4

Courriel du requérant :  
barrett.wagar@stantec.com

N° de tél. du requérant : 613-724-4359

N°s de dossier : D02-02-21-0139; D07-12-21-0182

**Date limite des commentaires : 9 décembre, 2021**

Urbaniste : Melanie Gervais

Quartier : 10, contigu au quartier 16

Conseillers des quartiers : Deans, Brockington

---

### Emplacement

2200, rue Bank, centre commercial South Keys

### 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 réaménager les terrains contigus au cinéma Cineplex en y construisant deux tours de 21 étages surmontant un socle et en aménageant un parc de stationnement et une aire d'agrément, et en cédant un terrain à la Ville.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'extrémité sud du centre commercial South Keys, entre le magasin Walmart et le cinéma Cineplex. On y trouve actuellement trois locaux de vente au détail de plain-pied qu'occupaient auparavant les boutiques The Children's Place, Additionelle et Jacob, et qui seraient démolis. Le bâtiment abritant le cinéma sera préservé et continuera d'être utilisé à cette fin. L'emplacement se trouve juste au sud de la station de transport en commun South Keys.

Aux alentours, on retrouve au nord, à l'est et au sud les terrains du centre commercial South Keys et une aire de stationnement connexe. À l'ouest, on retrouve un couloir de transport emprunté par l'O-train et le Transitway.

La demande vise à obtenir une modification mineure au Règlement de zonage permettant d'augmenter de 750 à 890 mètres carrés la superficie au sol maximale autorisée d'une tour résidentielle, et de supprimer le symbole d'aménagement différé mis en place pour garantir la

conformité de l'aménagement aux objectifs du Plan secondaire de la rue Bank, de South Keys à Blossom Park et du Plan de conception communautaire de la rue Bank, de South Keys à Blossom Park.

La demande de réglementation du plan d'implantation connexe vise à obtenir l'approbation nécessaire à la construction de deux tours de 21 étages surmontant un socle de quatre à six étages. Ce socle abritera des commerces au rez-de-chaussée et des logements locatifs d'une à trois chambres à coucher aux étages. L'emplacement sera également occupé par une structure de stationnement pour véhicules et vélos, ainsi que par un espace d'agrément communautaire et privé. Un terrain sera par ailleurs cédé à la Ville à des fins d'utilisation publique.

## **Demandes d'aménagement connexes**

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 examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au mois de février 2022. 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**

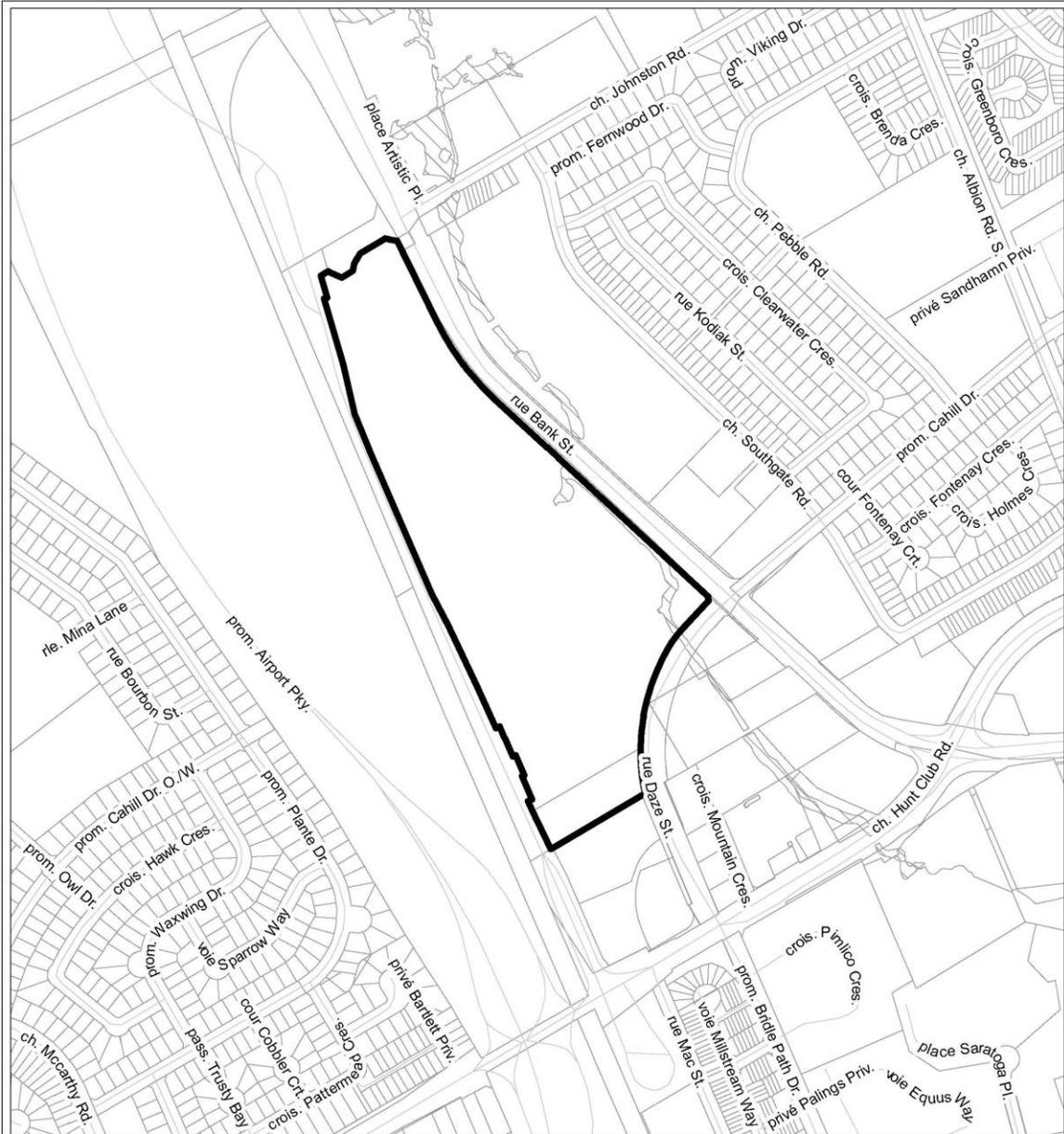
### **Restez informé et participez**

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 l'adresse 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 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.

**Melanie Gervais**, 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 24025  
[melanie.gervais@ottawa.ca](mailto:melanie.gervais@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 D'EMPLACEMENT</b>	
D02-02-21-0139	21-1425-X	<div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <span><b>2200 rue Bank Street</b></span> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed gray; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <span>Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)</span> </div>	
D07-12-21-0182			
I:\CO\2021\Zoning\Bank_2200		NOT TO SCALE	
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 - 2021 / 11 / 04			

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

