

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 1400 Bank Street Inc.

File N°: D01-01-21-0026, D02-02-21-0145

Applicant: Jeffrey Kelly (Novatech Engineers,
Planners & Landscape Architects)

Comments due date: January 7, 2022

Applicant Address: 240 Michael Cowpland
Drive, Suite 200, Ottawa ON, K2M 1P6

Development Review Planner: Kimberley Baldwin

Applicant E-mail: j.kelly@novatech-eng.com

Ward: 17 – Capital

Applicant Phone Number: (613) 254-9643 x 350

Ward Councillor: Shawn Menard

Site Location

1400 Bank Street, as shown on Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to permit site specific performance standards to accommodate the construction of a 16-storey mixed-use building containing residential units and commercial, retail and office uses.

Proposal Details

The subject site is located at the northwest corner of the Bank Street / Bélanger Avenue intersection. The irregular shaped lot has an area of approximately 1,460 square metres with approximately 47 metres frontage on Bank Street and approximately 31 metres frontage along Bélanger Avenue. The site is currently occupied by a one-storey commercial/retail building with 465 square metre GFA and associated surface parking.

Within the site vicinity, the surrounding area generally consists of a variety of retail commercial and office uses as well as residential uses. To the immediate north of the subject site, across Belanger Avenue, is a five-storey, mixed-use building and further north is a residential area comprised of mid-rise and high-rise residential buildings. To the south is an automotive service business and a multi-unit commercial/retail building and further south is a law office and Blue Heron Mall. To the east, across Bank Street, is a one-storey commercial/office building and a three-storey mixed-use building with low-rise residential buildings further east. To the west is a four-storey multi-unit retirement residence with low-rise residential buildings located further west.

The purpose of this Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment application is to accommodate redevelopment of the site to construct a 16-storey high-rise building consisting of 160 residential units and a two-storey mixed-use podium containing retail and commercial uses at grade fronting Bank Street and mix of office and residential uses proposed on the second level of the podium. The applicant is proposing a three-storey underground parking garage with 66 parking spaces and one at

grade loading space, both accessed from Bélanger. A combined total of 186 bicycle parking spaces are provided at grade and within the parking garage. A subsequent Site Plan Control application will be submitted to facilitate the development.

The applicant is seeking a site specific Official Plan Amendment to facilitate the proposed development as the building and site design elements relating to building height and floor space index do not conform with policies of the Bank Street Secondary Plan. Details of the Official Plan Amendment include:

- Redesignate the Subject Property as a “Node” to establish permission for development of high-rise buildings of up to 50 metres in building height at the intersection of Bank Street and Belanger Avenue.
- Require no maximum Floor Space Index, whereas the site currently has a maximum Floor Space Index 3.5.

The applicant also seeks to rezone the subject site from Arterial Mainstreet, Subzone 1, Urban Exception 1913 (AM1 [1913]) to introduce a new site-specific Urban Exception and height Schedule to permit the following requested relief:

- To add “apartment dwelling, high-rise” to the list of permitted uses on the Subject Property.
- To permit a minimum rear yard setback for a rear lot line abutting a residential zone of three metres, whereas 7.5 metres is required.
- To permit a building height of 50 metres or 16-storeys, whereas a maximum building height of 25 metres is required.
- To permit no maximum Floor Space Index (FSI), whereas an FSI of 3.5 is required.
- To permit a combined minimum number of parking spaces of 66, whereas a total of 94 spaces is required (74 residential, 15 visitor, 5 office).

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is March 2022.

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 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. D01-01-21-0026 and D02-02-21-0145 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.

Kimberley Baldwin, 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. 23032
Kimberley.Baldwin@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

Propriétaire : 1400 Bank Street Inc.

N^{os} de dossier : D01-01-21-0026, D02-02-21-0145

Requérant : Jeffrey Kelly (Novatech Engineers, Planners & Landscape Architects)

Date limite des commentaires : 7 janvier 2022

Adresse du requérant : 240, promenade Michael Cowpland, bureau 200, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Urbaniste : Kimberley Baldwin

Quartier : 17 – Capitale

Courriel du requérant : j.kelly@novatech-eng.com

Conseiller du quartier : Shawn Menard

N^o de tél. du requérant : (613) 254-9643, poste 350

Emplacement

1400, rue Bank, comme l'illustre la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre l'application de normes fonctionnelles propres à l'emplacement en prévision de la construction d'un immeuble polyvalent de 16 étages abritant des logements, des locaux commerciaux de vente au détail et des bureaux.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-ouest de la rue Bank et de l'avenue Bélanger. Ce lot de forme irrégulière couvre une superficie d'environ 1 460 mètres carrés et présente une façade d'environ 47 mètres sur la rue Bank et d'environ 31 mètres sur l'avenue Bélanger. Il est actuellement occupé par un bâtiment commercial et de vente au détail d'une SHOB de 465 mètres carrés et son aire de stationnement de surface.

Aux alentours, on retrouve essentiellement diverses utilisations de vente au détail, de bureau et résidentielles. Immédiatement au nord, de l'autre côté de l'avenue Bélanger, on retrouve un immeuble polyvalent de cinq étages et, plus au nord, un secteur résidentiel composé d'habitations de moyenne et grande hauteur. Une entreprise de services automobiles et un bâtiment commercial et de vente au détail à locataires multiples se trouvent au sud et, plus au sud, on aperçoit un cabinet juridique et le centre commercial Blue Heron. À l'est, de l'autre côté de la rue Bank, on retrouve un bâtiment commercial et de vente au détail de plain-pied, un immeuble polyvalent de trois étages et des habitations de faible hauteur

plus à l'est. Une maison de retraite de plusieurs logements et de quatre étages s'élève à l'ouest, et on observe des habitations de faible hauteur plus à l'ouest.

Ces demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage visent à permettre le réaménagement de l'emplacement en y construisant un immeuble de 16 étages (grande hauteur), qui abriterait 160 logements. Son socle de deux étages à utilisations polyvalentes comprendrait des utilisations de vente au détail et commerciales donnant sur la rue Bank au rez-de-chaussée et un mélange d'utilisations de bureau et résidentielles au deuxième étage. Le requérant propose d'aménager un garage de stationnement souterrain de trois niveaux, d'une capacité de 66 véhicules, et une aire de chargement au niveau du sol, tous deux accessibles par l'avenue Bélanger. Il prévoit en outre créer au total 186 places de stationnement pour vélos au niveau du sol et dans le garage de stationnement. Une demande de réglementation du plan d'implantation sera présentée ultérieurement afin de permettre cet aménagement.

Le requérant sollicite une modification du Plan officiel propre à l'emplacement afin de réaliser cet aménagement, car certains éléments de conception de l'immeuble et de l'emplacement, liés à la hauteur de bâtiment et au rapport plancher-sol, ne respectent pas les politiques du Plan secondaire de la rue Bank. Voici les détails de la modification du Plan officiel préconisée :

- Modifier la conception de la propriété visée en tant que « noyau » afin d'autoriser la construction d'immeubles de grande hauteur, pouvant atteindre 50 mètres, à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Bélanger.
- N'exiger aucun rapport plancher-sol maximal, alors que l'emplacement est actuellement assujéti à un rapport plancher-sol maximal de 3,5.

Le requérant souhaite par ailleurs faire modifier le zonage de l'emplacement, désigné Zone d'artère principale, sous-zone 1, exception urbaine 1913 (AM1 [1913]) en y ajoutant une nouvelle exception urbaine propre à l'emplacement et une annexe de hauteur permettant les dispenses suivantes :

- Ajouter un « immeuble résidentiel de grande hauteur » à la liste des utilisations autorisées sur la propriété visée.
- Permettre un retrait de cour arrière minimal de trois mètres depuis une ligne de lot arrière contiguë à une zone résidentielle, alors qu'un retrait minimal de 7,5 mètres est requis.
- Permettre une hauteur de bâtiment de 50 mètres ou 16 étages, alors qu'une hauteur maximale de 25 est autorisée.
- Permettre l'absence d'un rapport plancher-sol (RPS), alors qu'un RPS de 3,5 est exigé.
- Permettre un nombre minimal combiné de 66 places de stationnement, alors qu'un total de 94 places est requis (74 places résidentielles, 15 pour les visiteurs et cinq pour les bureaux).

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 les demandes seront examinées par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au mois de mars. 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

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 les n^{os} de dossier D01-01-21-0026 et D02-02-21-0145 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.

Kimberley Baldwin, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

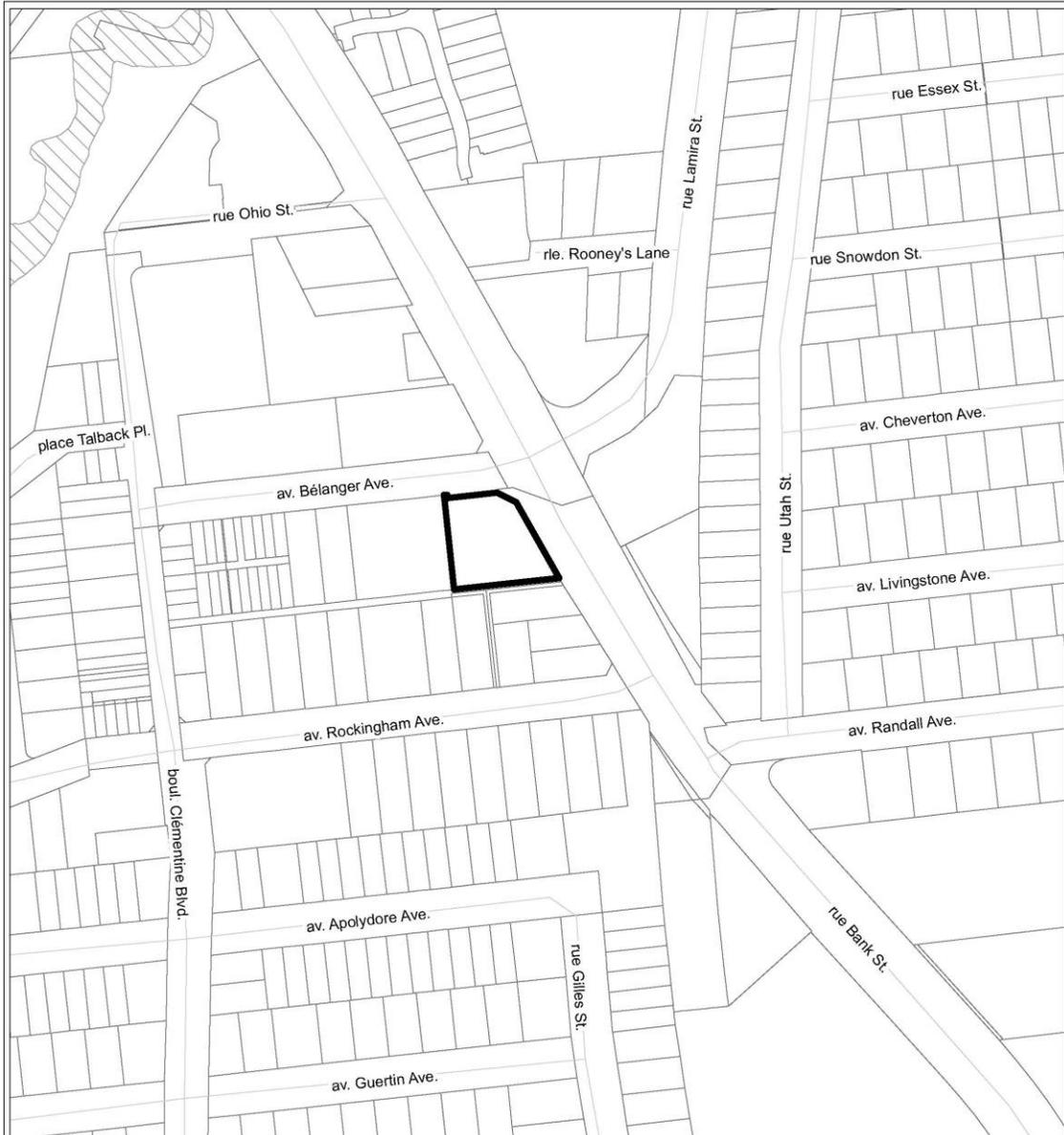
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 23032

Kimberley.Baldwin@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-21-0145	21-1516-X	1400 rue Bank Street	
D01-01-21-0026			
I:\CO\2021\Zoning\Bank_1400		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
<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. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 12 / 03			