

## Site Plan Control Proposal Summary Manager Approval, Public Consultation

---

**File Number:** D07-12-17-0117  
**Applicant:** Fotenn Consultants Inc  
**Email:** casagrande@fotenn.com  
**Phone:** 613-730-5709  
**Owner:** 900 Bank Street Holdings Ltd.  
Partnership (c/o Canderel)

**Date:** March 13, 2018  
**Planner:** Ann O'Connor  
**Ward:** 17 - Capital  
**Councillor:** David Chernushenko  
**Comments due date:** April 10,  
2018

---

### Site Location

890 & 900 Bank Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan application to allow for a mixed-use building ranging in height from four to nine storeys. The proposed uses include ground floor retail and a 162-unit retirement residence and residential care facility. Access to one level of underground parking with 50 vehicular parking spaces is proposed off Monk Street.

### Proposal Details

The site is located in the Glebe neighbourhood at the intersection of Bank Street and Thornton Avenue. The site is an irregular shape and is a through-lot with frontage on three roads. It has approximately 19 metres of frontage along Thornton Avenue, 90 metres of frontage along Bank Street, and 57 metres of frontage along Monk Street. The site is approximately 3,267 square metres and is currently occupied by two one-storey buildings. On 890 Bank Street there is an automobile service station (Mister Muffler) and on 900 Bank Street there is a retail store (The Beer Store).

The subject site is surrounded by other traditional mainstreet uses that face Bank Street and residential uses on surrounding local roads. More specifically, to the north there is a two storey mixed-use building with retail at grade and office spaces above. To the east, there are several one- and two-storey food retail stores, restaurant, and retail store type uses. To the south, there is a one storey food retail store (Kettleman's Bagel Co. at 912 Bank Street) and a two storey detached dwelling (at 35 Monk Street), beyond which is a 12 storey retirement residence (Lord Lansdowne at 920 Bank Street) and Lansdowne Park, which contains a 21 storey condominium building. Abutting the site directly to the west is a three-storey row of five townhomes and a three-storey detached dwelling at the corner of Thornton Avenue and Monk Street. The west side of Monk Street has a mix of low-rise apartment, townhouse, semi-detached and detached dwellings ranging in height between two and three storeys.

The purpose of the Site Plan Control application is to permit a mixed-use building ranging in height from four to nine storeys. Proposed uses include ground floor retail and a retirement residence and residential care facility with 162 units on the upper floors. The retail uses will all have access off of Bank Street. There are 26 bicycle parking spaces provided. The access to one level of underground parking with 50 vehicular parking spaces is proposed off of Monk Street. A lay-by is also proposed off of Monk Street to allow for ease of drop-off and pick-up for the retirement residence and residential care facility use.

The site is designated Traditional Mainstreet on Schedule B of the City's Official Plan. The site is also zoned Traditional Mainstreet. On April 26, 2017, City Council approved a Zoning By-law Amendment to allow for a retirement residence and residential care facility having a height of six to eight storeys with ground floor commercial. This decision was appealed and a settlement hearing took place on October 24, 2017 in front of the Ontario Municipal Board. The settlement resulted in a zoning schedule that permits a maximum height of four storeys on the northern portion of the lot, a maximum height of nine storeys on the southern portion of the lot, and a number of stepbacks in the building mass, specifically from the northern interior side yard abutting 27 Monk Street.

### **Related Planning Applications**

Zoning By-law Amendment application – D02-02-16-0053

Part Lot Control application – D07-08-16-0029

### **Roadway Modifications**

Roadway modifications may be required.

### **Timelines and Approval Authority**

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 18, 2018**.

### **How to Provide Comments:**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact\*:

Ann O'Connor  
Planner II, Development Review, Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 12658  
Fax No.: 613-580-2576  
[Ann.oconnor@ottawa.ca](mailto:Ann.oconnor@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **April 10, 2018**.

## Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Approbation du directeur, Consultation publique

---

**N° de dossier :** D07-12-17-0117

**Date:** March 13, 2018

**Requérant :** Fotenn Consultants Inc

**Urbaniste:** Steve Gauthier

**Courriel :** casagrande@fotenn.com

**Quartier:** 17 – Capitale

**Téléphone :** 613-730-5709

**Conseiller :** David Chernushenko

**Propriétaire :** 900 Bank Street Holdings  
Ltd. Partnership (a/s de Canderel)

**Date limite des commentaires :**  
10 avril 2018

---

### Emplacement

890 et 900, rue Bank

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation pour la construction d'un bâtiment polyvalent d'une hauteur variant de quatre à neuf étages. Le rez-de-chaussée comprendra des magasins de détail. Les étages seront occupés par une résidence pour personnes âgées et un établissement de soins pour bénéficiaires internes de 162 unités. L'accès au garage souterrain d'un seul niveau comptant 50 places pour véhicules se fera depuis la rue Monk.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé dans le quartier du Glebe, à l'intersection de la rue Bank et de l'avenue Thornton. Il est de forme irrégulière. Il s'agit d'un lot traversant avec des façades sur trois rues, soit une façade d'environ 19 mètres le long de l'avenue Thornton, une de 90 mètres le long de la rue Bank et une de 57 mètres le long de la rue Monk. D'une superficie d'environ 3 267 mètres carrés, l'emplacement est actuellement occupé par deux bâtiments de plain-pied. Au 890, rue Bank est implantée une station-service (Mister Muffler) et au 900, rue Bank, se trouve un magasin de détail (The Beer Store).

L'emplacement en question est entouré d'autres utilisations caractéristiques d'une rue principale traditionnelle qui font face à la rue Bank et d'utilisations résidentielles sur les rues locales environnantes. Plus précisément, au nord, il y a un immeuble polyvalent de deux étages abritant des commerces de détail au niveau du sol et des bureaux à l'étage. À l'est, il y a plusieurs magasins d'alimentation au détail à un ou deux étages, des restaurants et des magasins de vente au détail. Au sud, il y a un grand magasin d'alimentation au détail de plain-pied (Kettleman's Bagel Co. au 912, rue Bank) et une maison isolée de deux étages (au 35, rue Monk), après quoi se dresse une résidence pour retraités de 12 étages (Lord Lansdowne au 920, rue Bank) et il y a le parc Lansdowne, qui comprend un immeuble en copropriété de 21 étages. Joutant l'emplacement, une rangée de cinq maisons de trois étages et une maison isolée de trois étages se trouvent à l'angle de l'avenue Thornton et de la rue Monk, directement à l'ouest. Le côté ouest de la rue Monk comprend un mélange d'immeubles d'appartements de faible hauteur, de maisons en rangée, de maisons jumelées et isolées, d'une hauteur variant entre deux et trois étages.

La demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée afin de permettre un bâtiment polyvalent dont la hauteur varie de quatre à neuf étages. Il est proposé que le rez-de-chaussée soit occupé par des magasins de détail. Les étages supérieurs seront occupés par une résidence pour retraités et un établissement de soins pour bénéficiaires internes comptant 162 unités. Les magasins seront tous accessibles depuis la rue Bank. Vingt-six places pour vélos sont proposées tout comme 50 places pour véhicules dans un garage souterrain d'un seul niveau accessible depuis la rue Monk. En retrait de la rue Monk sera aménagé un débarcadère facilitant l'accès des résidents aux logements pour retraités et à l'établissement de soins pour bénéficiaires internes.

L'emplacement est désigné « Rue principale traditionnelle » dans l'Annexe B du Plan officiel de la Ville. Il est également désigné Zone de rue principale traditionnelle dans le Règlement de zonage de la Ville. Le 26 avril 2017, le conseil municipal a approuvé une modification au Règlement de zonage permettant une résidence pour retraités et un établissement de soins pour bénéficiaires internes d'une hauteur de six à huit étages et comprenant des commerces au rez-de-chaussée. Cette décision a été portée en appel, puis une audience de règlement du différend a eu lieu le 24 octobre 2017 devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Le règlement du différend a donné lieu à l'élaboration d'une annexe qui permet une hauteur maximale de bâtiment de quatre étages sur la partie nord du lot, une hauteur maximale de neuf étages sur la partie sud et un nombre de retraits de la masse, particulièrement de la cour latérale intérieure contiguë au 27, rue Monk.

### **Demandes connexes de planification**

Modification au Règlement de zonage – D02-02-16-0053

Exemption de la réglementation relative aux parties de lot – D07-08-16-0029

### **Modifications à la chaussée**

Des modifications à la chaussée pourraient être requises

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

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 rendra, par pouvoir délégué, une décision relativement à la demande, est fixée au **18 mai 2018**.

### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Steve Gauthier

Urbaniste, Examen des projets d'aménagement, Services urbains

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 27889 / Télécopieur : 613-580-2576 / [Steve.gauthier@ottawa.ca](mailto:Steve.gauthier@ottawa.ca)

\*Veuillez présenter vos commentaires d'ici le **10 avril 2018**.

## Location Map/ Carte de l'emplacement



LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

D07-12-17-0117

18-0274-D

I:\CO\2018\Site\Bank\_890\_900

©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

©Les données de parcelles appartient 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 - 2018 / 03 / 06



**890, 900 rue Bank Street**



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

