

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

Owner: DCR Phoenix

File N°: D07-12-25-0143 & D02-02-25-0081

Applicant: Patricia Warren

Comments due date: July 31, 2026

Applicant Address: 420 O'Connor Street,  
Ottawa, ON K2P 1W4

Development Review Planner: Tess Peterman

Applicant E-mail: warren@fotenn.com

Ward: Ward 22 - Riverside South-Findlay Creek

Applicant Phone Number: 613-730-5709  
ext.225

Ward Councillor: Steve Desroches

---

### Site Location

4816 Bank Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct 228 residential units within a mix of housing types, including low-rise apartment, townhouse, and stacked dwellings, that range from two to three storeys in height.

### Proposal Details

The subject site is located on the west side of Bank Street, south of Miikana Road. The property has a total area of approximately 2.73 hectares with approximately 95 metres of frontage along Bank Street and no frontage onto Miikana Road due to a City owned parcel of land from the original township road allowance. The owner is looking to purchase a portion of this unused road allowance in order to obtain frontage onto Miikana Road for vehicular access. The site is currently developed with a single-detached dwelling and accessory structures with vehicular access onto Bank Street.

The surrounding area includes a City owned parcel of land from the original township road allowance, Miikana Road (collector road), and low-rise residential to the north; a restaurant, a car storage business, and a two storey detached building to the northeast; Bank Street (arterial road), an RV dealership, and vacant rural lands to the east; a commercial shopping centre under construction and a vacant parcel of land that is proposed to be developed with two mid-rise residential buildings to the south; and low-rise residential to the west with Salamander Park and Mino Mikan Elementary School further to the west.

The Site Plan Control and Zoning By-law Amendment applications have been submitted to accommodate the development of a new planned unit development. The site is presently zoned Development Reserve (DR). The applicant is proposing to rezone the site to Residential Fourth Density, Subzone Z, with a site-specific exception in Zoning By-law 2008-250. They are seeking relief to simplify the minimum rear yard setback, to reduce the minimum interior side yard setback, to reduce the

residential parking rate; to permit an increased number of bicycle parking to be located in landscaped areas; and to permit the garbage storage area to be located in an interior side yard.

The proposal consists of 228 residential units of various typologies, distributed throughout 16 buildings: 132 units in back-to-back stacked dwellings, 24 units in back-to-back townhouses, and 72 units in three-storey apartment buildings. A total of 234 residential parking spaces (42 underground parking spaces and 192 surface parking spaces), 40 visitor parking spaces (including four accessible parking spaces), and 102 bicycle parking spaces (38 indoor and 64 outdoor) will serve the low-rise apartment buildings and the stacked dwellings, while individual garages and driveways will serve as parking spaces for the back-to-back townhouses. Two-way vehicular access to the site is proposed off Miikana Road. Pedestrian connections are provided to Bank Street, Miikana Road and Cedar Creek Drive. The development project proposes four communal amenity areas for a total of 1184 square metres of communal amenity space and if successful in acquiring the parcel along Miikana Road a fifth communal amenity space is proposed.

## Related Planning Applications

N/A

## 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 September 2, 2026. 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.

## Appeal to the Ontario Land Tribunal

### Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34(19) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person\* who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

### **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. D07-12-25-0143 & D02-02-25-0081 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.

**Tess Peterman,**  
Planner I  
Development Review South  
Planning, Development and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 23578  
[tess.peterman@ottawa.ca](mailto:tess.peterman@ottawa.ca)

For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

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

Propriétaire : DCR Phoenix

N<sup>os</sup> de dossier : D07-12-25-0143 et D02-02-25-0081

Requérante : Patricia Warren

Date limite des commentaires : 31 juillet 2026

Adresse de la requérante : 420, rue O'Connor,  
Ottawa (Ontario) K2P 1W4

Urbaniste : Tess Peterman

Courriel de la requérante : warren@fotenn.com

Quartier : 22 – Riverside-Sud-Findlay Creek

N<sup>o</sup> de tél. de la requérante : 613-730-5709,  
poste 225

Conseiller du quartier : Steve Desroches

---

### Emplacement

4816, rue Bank

### Proposition de la requérante

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour la création de 228 logements dans divers types d'habitation : immeubles de faible hauteur, habitations en rangée et habitations superposées, d'une hauteur de deux ou trois étages.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté ouest de la rue Bank, au sud du chemin Miikana. Couvrant au total environ 2,73 hectares, il présente une façade d'environ 95 mètres sur le chemin Bank, mais aucune sur le chemin Miikana en raison de la présence d'une parcelle appartenant à la Ville, issue de l'emprise routière de canton d'origine. Le propriétaire souhaite acquérir une partie de cette emprise inutilisée afin de disposer d'une façade donnant sur le chemin Miikana aux fins d'accès automobile. L'emplacement, actuellement occupé par une habitation isolée et des structures accessoires, est desservi par un accès automobile donnant sur la rue Bank.

Aux alentours, on retrouve une parcelle appartenant à la Ville (issue de l'emprise routière de canton d'origine), le chemin Miikana (une route collectrice), et des habitations de faible hauteur au nord; un restaurant, une entreprise d'entreposage de voitures et un bâtiment isolé de deux étages au nord-est; la rue Bank (une artère), un concessionnaire de véhicules récréatifs et des terres rurales vacantes à l'est; un centre commercial en construction et une parcelle vacante destinée à accueillir deux immeubles résidentiels de hauteur moyenne au sud; des habitations de faible hauteur à l'ouest ainsi que le parc Salamander et l'école primaire Mino Mikan plus à l'ouest.

Ces demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont été présentées en vue de permettre la construction d'un complexe immobilier. L'emplacement est

actuellement désigné Zone d'aménagement futur (DR). La requérante souhaite lui attribuer une désignation de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z, assortie d'une exception propre à l'emplacement dans le *Règlement de zonage 2008-250*. La requérante sollicite une dispense permettant de simplifier le retrait minimal de cour arrière, de réduire le retrait minimal de cour latérale intérieure, de réduire le taux de stationnement résidentiel, de permettre une augmentation du nombre de places de stationnement pour vélos dans les aires paysagées et de permettre la présence de l'aire de stockage des ordures dans une cour latérale intérieure.

Le projet consiste à créer 228 logements de typologies variées, répartis dans 16 immeubles : 132 logements dans des habitations superposées dos à dos, 24 logements dans des habitations en rangée dos à dos et 72 logements dans des immeubles résidentiels de trois étages. Au total, 234 places de stationnement pour résidents (42 en sous-sol et 192 en surface), 40 places de stationnement pour visiteurs (donc quatre accessibles) et 102 places de stationnement pour vélos (38 à l'intérieur et 64 à l'extérieur) seront associées aux immeubles résidentiels de faible hauteur et aux habitations superposées, tandis que des garages et des entrées privées individuels serviront au stationnement des occupants des habitations en rangée dos à dos. Un accès automobile à double sens donnerait sur le chemin Miikana. Des liens piétonniers sont prévus vers la rue Bank, le chemin Miikana et la promenade Cedar Creek. Il est prévu d'aménager quatre aires d'agrément communes totalisant 1 184 mètres carrés. Si le propriétaire parvient à acquérir la parcelle qui longe le chemin Miikana, une cinquième aire d'agrément pourrait être créée.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **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 de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 2 septembre 2026. La décision relative à la demande de réglementation du plan d'implantation suivra l'étude de la demande de modification du Règlement de zonage par le Comité de la planification et du logement et le Conseil.

## **Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire**

### Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34(19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée<sup>[1]</sup> qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.

4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 D07-12-25-0143 et D02-02-25-0081 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.

#### **Tess Peterman**

Urbaniste I

Examen des projets d'aménagement, Sud

Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 23578

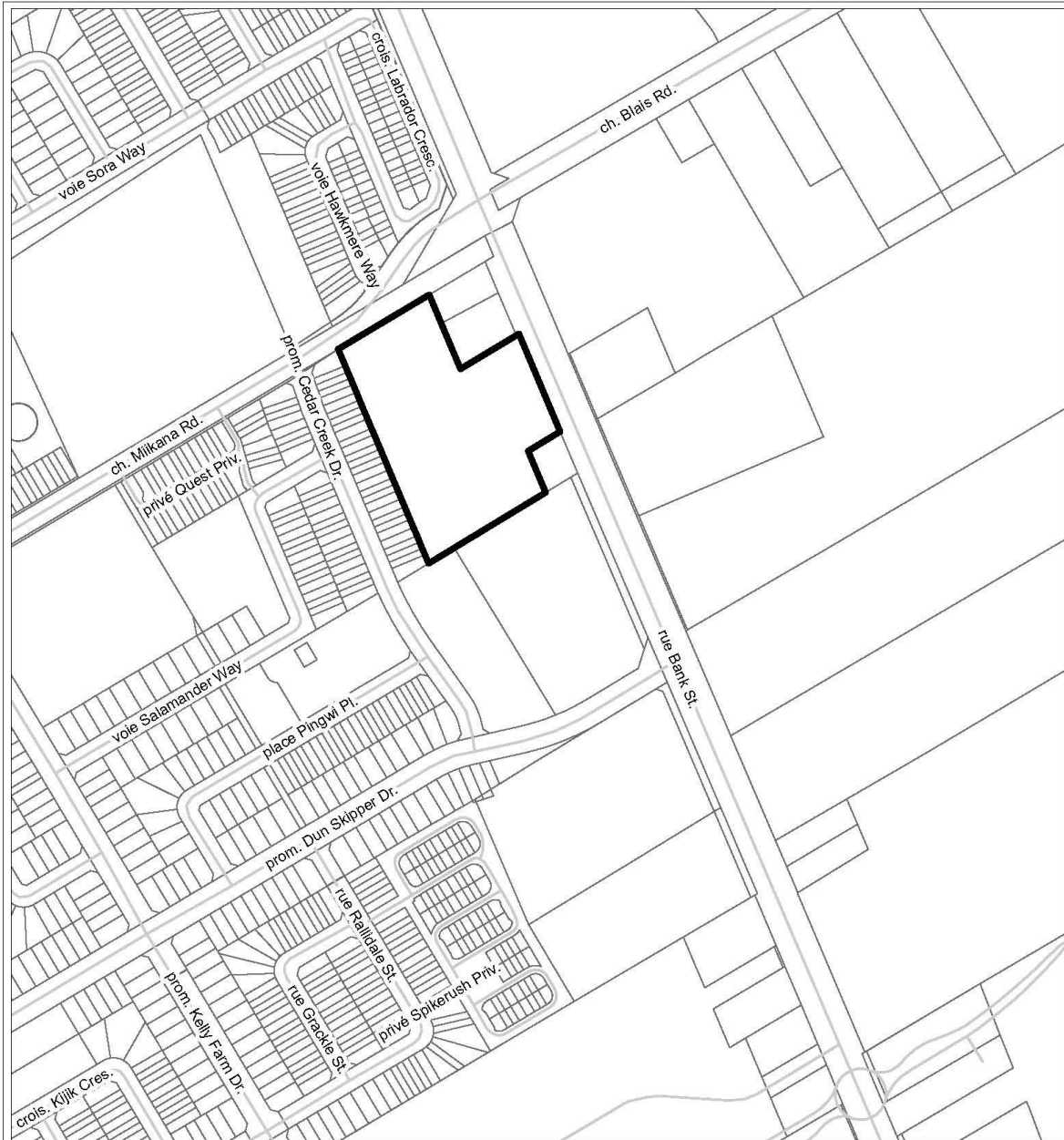
[tess.peterman@ottawa.ca](mailto:tess.peterman@ottawa.ca)

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du *Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling)* pris en vertu de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité* si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la *Loi sur l'aéronautique* (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-25-0081	26-0662-D		<b>4816 rue Bank Street</b>
D07-12-25-0143			
I:\CO\2026\ZKP\Bank_4816			
<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 - 2026 / 06 / 05			

