

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Tudor Hall Inc.

File N°: D02-02-26-0055 & D07-12-26-0081

Applicant: Fotenn Planning & Design & Hobin Architecture Inc.

Comments due date: August 19, 2026

Applicant Address: 420 O'Connor Street & 63 Pamilla Street, Ottawa

Development Review Planner: Siobhan Kelly

Ward: Ward 16 - River

Applicant E-mail : warren@fotenn.com & lclark@hobinarc.com

Ward Councillor: Riley Brockington

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 225 & 343-96108380

Site Location

3750 North Bowesville Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit a 14-storey apartment with 174 units and an underground parking garage. The Zoning By-law Amendment applies to the entire site, whereas the Site Plan Control application only applies to the first phase in the two-phase development.

Proposal Details

The subject site is located on the west side of North Bowesville Road and approximately 200 metres southeast of the Riverside Drive and Uplands Drive intersection. The site measures 0.68 hectares in area and is occupied by a two-storey event hall and surface parking lot. The surrounding area is characterized by a mix of land uses and building typologies, including a three-storey above-ground parking structure to the north, a low-rise residential neighbourhood to the east, the Ottawa Hunt and Golf Club to the south, and mid- and high-rise commercial buildings and surface parking to the west.

The Site Plan Control application proposes a 14-storey high-rise residential building with a total of 174 dwelling units. The building will feature a six storey podium and stepbacks through the sixth to ninth storeys. The proposed mechanical penthouse, which projects approximately 5.5 metres above the maximum building height, will contain 300 square metres of indoor amenity area. The building also features a one storey base on the north façade that will connect to a future phase of development that will add a second high-rise apartment building and underground parking garage on the north portion of the site. The second phase of development is not included in this Site Plan Control application.

The proposal includes 228 vehicle parking spaces and 174 bicycle parking spaces. The proposal maintains the existing surface parking lot as an interim condition before the second phase of development. The underground parking garage will be accessed by a private approach via North Bowesville Road. A second access is proposed from North Bowesville Road, connecting to a dedicated drop-off area and lay-by parking, and the existing access towards the north of the site is to remain to access the existing surface parking.

The site is currently zoned **General Mixed Use, Urban Exception 2932, Schedule 492** (GM[2932] S492) in Zoning By-law 2008-250 and **Neighbourhood Mixed Use, Urban Exceptions 2932, Schedule 492** – (NMU[2932] S492) in Zoning By-law 2026-50.

The proposed Zoning By-law Amendment seeks to:

- Increase the permitted building height from 44 to 46 metres;
- Permit and increase the maximum size of an indoor amenity area within a mechanical penthouse;
- Establish a minimum bicycle parking rate of 0.5 spaces per unit consistent with the 2008 Zoning By-law but reduced from the 2026 Zoning By-law requirements; and
- Establish one lot for zoning purposes.

Related Planning Applications

Zoning By-law Amendment – D02-02-22-0032

Roadway Modifications

To be determined through the review of the Site Plan Control application.

Timelines and Approval Authority

The City will process the applications in a timely manner.

The Zoning By-law Amendment application will be considered under staff delegated authority. The Councillor has discretion to remove delegated authority to staff, in which case Planning and Housing Committee would consider the application. Should the Councillor remove delegated authority, the target date for Planning and Housing Committee is October 7, 2026.

The target date by which the City's Planning Development and Building Services Department will make a decision on the Site Plan Control application will follow the decision on the Zoning By-law Amendment..

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^[1] 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. D02-02-26-0055 & D07-12-26-0081 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**.
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.

Siobhan Kelly

Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 27337
siobhan.kelly@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 : Tudor Hall Inc.

N° de dossier : D02-02-26-0055 & D07-12-26-0081

Requérant : Fotenn Planning & Design & Hobin Architecture Inc.

Date limite des commentaires : 19 août 2026

Adresse du requérant : 420, rue O'Connor et 63, rue Pamilla, Ottawa

Urbaniste : Evode Rwagasore

Courriel du requérant : warren@fotenn.com et lclark@hobinarc.com

Quartier : 16 - Rivière

Conseiller du quartier : Riley Brockington

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 225, et 343-96108380

Emplacement du site

3750, chemin North Bowesville.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de MRZ et de RPI pour la construction d'un immeuble résidentiel de 14 étages, abritant 174 logements et un garage de stationnement souterrain. La demande de MRZ s'applique à tout l'emplacement, tandis que la demande de RPI ne concerne que la première des deux phases du projet.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté ouest du chemin North Bowesville, à environ 200 mètres au sud-est du croisement des promenades Riverside et Uplands. D'une superficie de 0,68 hectare, il est occupé par une salle d'événements et une aire de stationnement de surface. Aux alentours, on retrouve diverses utilisations du sol et typologies de bâtiment, notamment une structure de stationnement de trois étages au nord, un secteur résidentiel de faible hauteur à l'est, l'Ottawa Hunt and Golf Club au sud ainsi que des bâtiments commerciaux de moyenne et grande hauteur et des aires de stationnement de surface à l'ouest.

La demande de réglementation du plan d'implantation fait état d'une tour résidentielle de 14 étages abritant au total 174 logements. Cet immeuble comprendra un socle de six étages et présentera des reculs du sixième au neuvième étage. La cabine de machinerie proposée, qui ferait saillie de 5.5 mètres au-dessus de la hauteur de bâtiment maximale, abritera une aire d'agrément de 300 mètres carrés. L'immeuble comprendrait également une base d'un niveau sur sa façade nord, qui reliait la seconde phase de l'aménagement, constituée d'une autre tour résidentielle et d'un garage de stationnement souterrain sur la partie nord de l'emplacement. Cette seconde phase du projet n'est pas visée par la demande de réglementation du plan d'implantation.

La proposition comprend 228 places de stationnement pour véhicules et 174 places de stationnement pour vélos. L'aire de stationnement de surface existante serait conservée à titre de condition provisoire, dans l'attente de la seconde phase du projet. Le garage de stationnement souterrain sera accessible par une voie d'accès privée donnant sur le chemin North Bowesville. Un second accès serait aménagé sur le chemin North Bowesville et mènerait à une zone réservée au débarquement et à une zone d'arrêt; l'accès existant au nord du site sera maintenu pour permettre l'accès à l'aire de stationnement de surface existante.

L'emplacement est actuellement désigné **Zone polyvalente générale, exception urbaine 2932, annexe 492** (GM[2932] S492) dans le *Règlement de zonage 2008-250*, et **Zone polyvalente de quartier, exception urbaine 2932, annexe 492** – (NMU[2932] S492) dans le *Règlement de zonage 2026-50*.

La modification proposée au Règlement de zonage vise à permettre ce qui suit :

- augmentation de 44 à 46 mètres de la hauteur de bâtiment autorisée;
- autoriser la présence d'une aire d'agrément dans une cabine de machinerie et en augmenter la superficie maximale;
- fixer un taux de stationnement pour vélos de 0,5 place par logement, conformément au *Règlement de zonage 2008-250*, mais plus faible que celui exigé par le *Règlement de zonage 2026-50*; et
- établir un seul lot aux fins de zonage.

Demandes d'aménagement connexes

Modification du Règlement de zonage – D02-02-22-0032

Modifications aux chaussées

À déterminer dans le cadre de la demande de réglementation du plan d'implantation.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera ces demandes dans les meilleurs délais.

La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des pouvoirs délégués au personnel. Le conseiller peut, à sa discrétion, lui retirer ce pouvoir, auquel cas la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement à sa réunion le 7 octobre, 2026.

La date limite à laquelle la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment de la Ville rendra une décision relativement à la demande de réglementation du plan d'implantation suivra la décision portant sur la demande de modification du Règlement de zonage.

Appel au Tribunal foncier de l'Ontario

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^[i] 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 le n° de dossier D02-02-26-0055 & D07-12-26-0081 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**.
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.

Evode Rwagasore, urbaniste

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

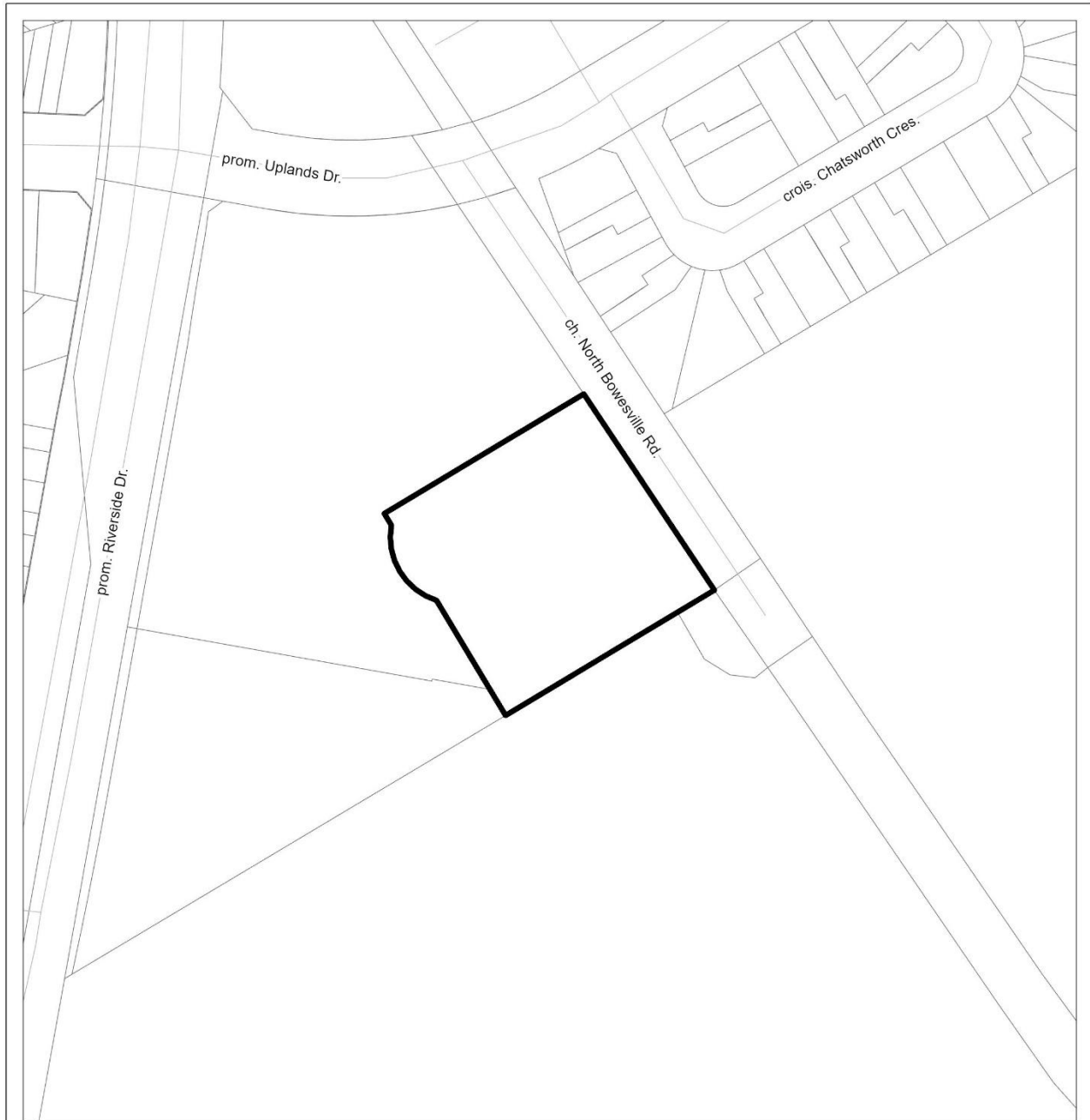
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

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



D07-12-26-0081
D02-02-26-0055

26-0865-H

I:\CO\2026\Site\NorthBowesville_3750

©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 appartiennent 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 - 2026 / 07 / 21

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



3750 ch. North Bowesville Rd.



NOT TO SCALE