

## Plan of Condominium & Zoning By-law Amendment Proposals Summaries

Owner: St. Mary's Development Corporation

File N°: D07-04-18-0005 & D02-02-18-0028

Applicant: Paul Black, FoTenn Consultants

Date Submitted: April 6, 2018

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa  
ON, K2P 0Z8

Comments due date: May 30, 2018

Applicant E-mail: black@fotenn.com

Development Review Planner: Kelby Unseth

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward 16 – River

Ward Councillor: Riley Brockington

---

### Site Location

3930 and 3960 Riverside Drive

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Draft Plan of Condominium and a Zoning By-law Amendment to create a private street and separate development parcels and to add “school”, “automobile dealership”, “apartment dwelling, mid-rise”, “apartment dwelling, high rise” and “dwelling unit” as permitted uses.

### Proposal Details

The site is located at the northwest corner of Hunt Club Road and Riverside Drive, east of the Rideau River and northwest of the Ottawa Macdonald-Cartier International Airport. The site is irregular in shape and is approximately 11.5 hectares, with approximately 285 metres of frontage along Riverside Drive and 90 metres of frontage along Hunt Club Road. The site was formerly an aggregate resource area and has remained vacant since being depleted in the 1970's. Due to this, the site has a significant grade change from Riverside Drive and Hunt Club Road.

North of the subject property is Uplands Riverside Park. Further north is a low-rise residential neighbourhood with Environmental Protection lands along the Rideau River. On the east side of Riverside Drive is the Ottawa Hunt & Golf Club golf course. Lands north of the golf club, along Riverside Drive, are non-residential uses including office and retail buildings. Further north and east of the golf club are existing low-rise residential neighbourhoods. On the south side of Hunt Club Road are a range of retail uses and a gas station. Further south is the Ottawa Macdonald-Cartier International Airport and airport and related facilities, light industrial uses, truck transport terminals, warehouses, and parking. Immediately west of the subject property is the Rideau River. Across the River is Prince of Wales Drive which is characterized by a range of large residential homes abutting the Rideau River and office/light industrial uses within the Hunt Club West Business Park.

## **Plan of Condominium (Vacant Land Condominium) Application Details**

The proposed development of the subject lands is proposed as a Plan of Condominium. The purpose of the Plan of Condominium application is to establish development parcels along a private internal street that can be developed individually. In essence, the application will act as a plan of subdivision for the lands, where the streets and common areas will be maintained and owned jointly by all members of the condominium corporation.

The draft Plan of Condominium proposes the creation of three units (development parcels) as well as a common element block which includes the private street and other common lands abutting Riverside Drive. Remnant lands at the north edge of the block will not form part of the Condominium and will have an easement for access across the condominium lands.

## **Zoning By-law Amendment Application Details**

The lands are currently zoned “General Mixed-Use, Subzone 1, Exception 1719, subject to Schedule 251, Maximum height 137 above sea level (GM1[1719] S251 H(137 A.S.L.)”. The maximum height permission would allow for a 14 to 18 storey building on the subject property, depending on the location. Exception 1719 contains site-specific provisions relating to the development of the lands.

The proposed Zoning By-law Amendment seeks to add “school”, “automobile dealership”, “apartment dwelling, mid-rise”, “apartment dwelling, high rise”, and “dwelling unit” as additional permitted uses within exception 1719 as it applies to the subject property. The proposed additional uses would facilitate the redevelopment of the subject lands.

The Concept Plan currently shows two car dealerships, a retirement home, a hotel, retail and a school. Please note that these will be required to go through Site Plan Control.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Roadway Modifications**

Roadway modifications may be required.

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date” for the Plan of Condominium Application, the target date upon which a decision on the application will be rendered by a Manager, Development Review - South, within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is July 14, 2018.

The “On Time Decision Date” for the Zoning By-law Amendment Application, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is July 10, 2018.

## **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 the proposed by-law is passed and/or before the City of Ottawa gives or refuses to give approval to the draft plan of condominium, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed and/or before the City of Ottawa gives or refuses to give approval to the draft plan of condominium, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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 zoning by-law amendment, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D07-04-18-0005 (condo) and/or D02-02-18-0028 (zoning) 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 of Council on the proposed zoning by-law and/or of the decision of the City of Ottawa on the proposed plan of condominium, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Kelby Lodoen Unseth**, 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. 12852  
Fax: 613-580-2576  
[Kelby.LodoenUnseth@ottawa.ca](mailto:Kelby.LodoenUnseth@ottawa.ca)

## Plan de copropriété et modification au Règlement de zonage Sommaire des propositions

Propriétaire : St. Mary's Development Corporation

Requérant : Paul Black, FoTenn Consultants

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa  
(Ontario) K2P 0Z8

Courriel du requérant : black@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

N°s de dossier : D07-04-18-0005 et D02-02-18-0028

Date de soumission : 6 avril 2018

Date limite des commentaires : 30 mai 2018

Urbaniste responsable des projets  
d'aménagement : Mélanie Gervais

Quartier : 16 – Rivière

Conseiller du quartier : Riley Brockington

---

### Emplacement

3930 et 3960, promenade Riverside

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des propositions de plan de copropriété préliminaire et de modification au Règlement de zonage visant à créer une rue privée et des parcelles à aménager individuellement et à ajouter une école, un concessionnaire automobile, un immeuble d'appartements de moyenne et de grande hauteur et une unité d'habitation aux utilisations permises.

### Détails de la proposition

L'emplacement est situé à l'angle nord-ouest du chemin Hunt Club et de la promenade Riverside, à l'est de la rivière Rideau et au nord-ouest de l'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa. Il est de forme irrégulière et couvre environ 11,5 hectares, avec environ 285 mètres de façade le long de la promenade Riverside et 90 mètres de façade le long du chemin Hunt Club. L'emplacement était auparavant un secteur d'extraction d'agrégats et est demeuré vacant depuis son épuisement dans les années 1970. En raison de cela, l'emplacement se trouve à un niveau significativement différent de celui de la promenade Riverside et du chemin Hunt Club.

Au nord de la propriété en question est situé le parc Uplands Riverside. Plus au nord se trouve un quartier résidentiel de faible hauteur avec des terrains de protection de l'environnement le long de la rivière Rideau. Du côté est de la promenade Riverside se trouve le terrain de golf Ottawa Hunt & Golf Club. Les terrains situés au nord du club de golf, le long de la promenade Riverside, sont utilisés à des fins non résidentielles, y compris des immeubles de bureaux et des commerces de détail. Plus au nord et à l'est du club de golf s'étendent des quartiers résidentiels à profil bas. Du côté sud du chemin Hunt Club il y a une gamme d'utilisations de vente au détail et une station-service. Plus au sud sont situés l'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa,

l'aérogare et les installations connexes, des utilisations industrielles légères, des terminaux routiers, des entrepôts et des parcs de stationnement. Immédiatement à l'ouest de la propriété en question coule la rivière Rideau. De l'autre côté de la rivière passe la promenade Prince of Wales, qui se dénote par une gamme de grandes habitations contiguës à la rivière Rideau et par des utilisations de bureaux et d'industrie légère dans le parc d'affaires Hunt Club Ouest.

### **Détails de la proposition de plan de copropriété (copropriété de terrains vacants)**

L'aménagement des terrains visés est proposé selon un plan de copropriété. Le but de la proposition consiste à créer des parcelles à aménager le long d'une rue interne privée qui peuvent être aménagées individuellement. Essentiellement, la demande servira de plan de lotissement pour les terrains, dans lequel les rues et les aires communes seront entretenues et possédées conjointement par tous les membres de la société de copropriété.

La version préliminaire du plan de copropriété propose la création de trois unités (parcelles d'aménagement) ainsi qu'un îlot d'éléments communs qui comprend la rue privée et d'autres terrains communs adjacents à la promenade Riverside. Les terrains restants à la limite nord de l'îlot ne feront pas partie de la copropriété et bénéficieront d'une servitude d'accès par les terrains en copropriété.

### **Détails de la proposition de modification au Règlement de zonage**

Le bien-fonds est désigné « Zone polyvalente générale, sous-zone 1, exception 1719, Annexe 251, hauteur maximale au-dessus du niveau de la mer 137 m » (GM1[1719] S251 H(137 A.S.L.). La hauteur maximale permise permettrait un bâtiment de 14 à 18 étages, selon l'emplacement. L'exception 1719 prévoit des dispositions propres à l'emplacement relatives à l'aménagement du bien-fonds.

La modification proposée au Règlement de zonage entend ajouter « une école », « un concessionnaire automobile », « un immeuble d'appartements de moyenne hauteur », « un immeuble d'appartements de grande hauteur » et « une habitation » à titre d'utilisations additionnelles permises dans l'exception 1719 relatives au bien-fonds en question. Ces utilisations additionnelles sont proposées dans le but de permettre le réaménagement du bien-fonds en question.

Le plan d'aménagement conceptuel actuel prévoit deux concessionnaires automobiles, une maison de retraite, un hôtel, des points de vente au détail et une école. Il y a lieu de noter que ces utilisations nécessiteront une réglementation du plan d'implantation.

### **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

### **Modifications à la chaussée**

Des modifications à la chaussée pourraient être requises.

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date d'examen en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle un gestionnaire de programme de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, par voie de délégation de pouvoir, prendra une décision par rapport au Plan de condominium, est le 14 juillet 2018.

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification au Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 10 juillet 2018.

## 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 le règlement proposé ne soit adopté et/ou avant que la Ville d'Ottawa ait adopté ou refusé la proposition de plan de copropriété, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé ne soit adopté et/ou avant que la Ville d'Ottawa ait adopté ou refusé la proposition de plan de copropriété, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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 télécopie ou par la poste, ou soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le numéro de dossier D07-04-18-0005 (condo) et/ou D02-02-18-0028 (zonage) dans la ligne d'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 du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage et/ou de la décision de la Ville d'Ottawa concernant la proposition de plan de condominium, 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.

**Mélanie 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

Télécopieur : 613-580-2576

[Melanie.Gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.Gervais@ottawa.ca)

## Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE CONDOMINIUM PLAN / PLAN DE COPROPIÉTÉ	
D02-02-18-0028	18-0509-D	<b>3930, 3960 prom. Riverside Drive</b>	
D07-04-18-0005		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
I:\CO\2018\Zoning\Riverside_3930_3960			
<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 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 - 2018 / 04 / 24			