

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Riverside South Development Corporation

File N°: D02-02-23-0025

Applicant: Urbandale Corporation, attn. Marcel Denomme

Comments due date: June 12th, 2023

Development Review Planner: Justin Grift

Applicant Address: 2192 Arch Street, Ottawa, ON

Ward: Ward 22 - Riverside South-Findlay Creek

Ward Councillor: Steve Desroches

Applicant E-mail: mdenomme@urbandale.com

Applicant Phone Number: 613-889-6204

---

### Site Location

901 & 700 Solarium Avenue, 3001 & 3006 Showcase Crescent, Parts of 4875 Spratt Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to allow back-to-back townhouses with an increased height of 14 metres, a reduced lot area of 80 square metres and to permit air conditioner condenser units to project into the required front yard.

### Proposal Details

The sites are within the Riverside South community. It includes four blocks: two of which are located between River and Spratt Road, both with frontage on Solarium Avenue; and the other two are located on the east side of Spratt Road, between Rideau Road and Rockmelon Street.

The sites are currently undeveloped and their most recent use was for agricultural purposes. The surrounding areas are primarily low-rise residential with a number of vacant and agricultural lots that have received draft approval for additional low-rise residential.

These sites have already undergone Zoning By-law Amendments, which included back-to-back townhouses as a permitted use. The subject amendment is to increase the height of the townhouses from 11 metres to 14 metres, to reduce the minimum lot area from 150 square metres to 80 square metres, and to permit air conditioner condensers to project into the front yard.

### Related Planning Applications

- Plan of Subdivisions: D07-16-17-0023, D07-16-20-0018
- Zoning By-law Amendments: D02-02-18-0085

## 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 August 16, 2023

## 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. D02-02-23-0025 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.



**Justin Grift**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate 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. 25825  
[justin.grift@ottawa.ca](mailto:justin.grift@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Riverside South Development Corporation

N° de dossier : D02-02-23-0025

Requérant : Urbandale Corporation, att. : Marcel Denomme

Date limite des commentaires : le 12 juin 2023

Urbaniste : Justin Grift

Adresse du requérant : 2192, rue Arch, Ottawa (Ontario)

Quartier : 22 – Riverside-Sud-Findlay Creek

Conseiller du quartier : Steve Desroches

Courriel du requérant : mdenomme@urbandale.com

N° de tél. du requérant : 613-889-6204

---

### Emplacement

901 & 700 avenue Solarium, 3001 & 3006 croissant Showcase, Parties de 4875 chemin Spratt

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'habitations en rangée dos à dos d'une hauteur portée à 14 mètres, une réduction de la superficie de lot à 80 mètres carrés et la saillie de condensateurs de climatiseurs dans la cour avant requise.

### Détails de la proposition

Les terrains visés se trouvent à Riverside-Sud. Il s'agit de quatre îlots, dont deux sont situés entre les chemins River et Spratt et présentent une façade sur l'avenue Solarium, et les deux autres sont situés du côté est du chemin Spratt, entre le chemin Rideau et la rue Rockmelon.

Ces terrains ne sont pas aménagés et leur plus récente utilisation était agricole. Aux alentours, on retrouve essentiellement des habitations de faible hauteur et quelques lots vacants et agricoles, qui ont fait l'objet d'une approbation provisoire en vue de construire d'autres habitations de faible hauteur.

Ces terrains ont déjà fait l'objet de modifications du Règlement de zonage, qui ont notamment permis la présence d'habitations en rangée dos à dos. La modification demandée vise à faire passer de 11 à 14 mètres la hauteur des habitations en rangée, à réduire de 150 à 80 mètres carrés la superficie de lot minimale et à permettre la saillie de condensateurs de climatiseurs dans la cour avant.

### Demandes d'aménagement connexes

- Plans de lotissement : D07-16-17-0023 et D07-16-20-0018

- Modifications du Règlement de zonage : D02-02-18-0085

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 16 août 2023.

## 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

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 D02-02-23-0025 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.



**Justin Griff**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier 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 25825  
[justin.grift@ottawa.ca](mailto:justin.grift@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-23-0025	23-0324-D		<b>700, 901 av. Solarium Avenue</b> <b>3001, 3006 crois. Showcase Crescent,</b> <b>Part of / Partie de 4875 ch. Spratt Road Pin 043300015</b>
I:\CO\2023\ZKP\Spratt_4650_4800_4875			
<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 - 2023 / 05 / 11			

