



ZONING BY-LAW AMENDMENT (MINOR) SITE PLAN CONTROL (COMPLEX) APPLICATION SUMMARY

File Number: D02-02-26-0066
D07-12-26-0092

Date: September 1, 2026

Applicant: JFSA Canada Inc.
(c/o Tim Eisner)

Comments due date: September 15,
2026

Email: teisner@jfsa.com

Planner: Haris Khan

Phone: 613.762.5018

Ward: 17 - Capital

Owner: JSS Riverdale Holdings Inc.
(c/o Marcus Saikaley)

Councillor: Shawn Menard

Site Location

551 Riverdale Avenue.

Applicant's Proposal

A Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application has been submitted to permit the development of a four-storey low-rise residential apartment building. The development proposes a total of 92-residential dwelling units and one level of underground parking to accommodate 30-vehicles.

Proposal Details

The subject property is located on the east side of Riverdale Avenue, between Bank Street and Cameron Avenue within the Old Ottawa South neighbourhood. The subject property is an irregularly shaped interior lot and has approximately 47 metres of frontage on the east side of Riverdale Avenue and a total area of approximately 4700 square metres. The property backs onto the Municipally Owned multi-use pathway (MUP) with approximately 138 metres of frontage on the green space. The subject property currently contains four rows of townhouses with 23-dwelling units organized around a central parking area, with formalized areas of hard- and soft-landscaping throughout the site.

The surrounding area generally consists of low-rise residential buildings. Immediately to the north, the property abuts a pedestrian pathway, beyond which are single-detached dwelling units with frontage on the east side of Riverside Road and a three-storey apartment building immediately behind them. To the immediate east the property is the Linda Thom Park which includes a pathway and berm abutting the Rideau River which

is located further east. To the immediate south of the properties are low-rise residential use buildings including a single detached home and two-storey apartment buildings on the east side of Riverdale Avenue. Further south is Bank Street, and small-scale commercial uses. To the west are low-rise residential dwelling units ranging in built form from townhomes to two-story apartments. Further west is a low-rise neighbourhood beyond which are commercial uses fronting Bank Street.

A Zoning By-law Amendment (Minor) and Site Plan Control (Complex) applications have been submitted to facilitate the redevelopment of the subject property into a four-storey, low-rise apartment building with surface and underground parking. The development will maintain frontage along Riverdale Avenue and rear frontage along the Linda Thom Park to the east. The development proposes a total of 92-dwelling units which include one-bedroom to three-bedroom units, including barrier free units within each category. Vehicle and bicycle parking is provided within one level of underground parking garage and on the ground floor. Vehicle access is maintained from Riverdale Avenue which connects to a centralized drop-off area and surface parking for eight-vehicles. The development proposes a breezeway at the ground level that provides pedestrian connection to a new proposed pedestrian walkway on the Linda Thom park abutting the property at the rear.

The Zoning By-law Amendment (Minor) application seeks relief from the current N4B[2657]-h (Neighbourhood Zone, Subzone 4B, site specific exception 2657, subject to a holding symbol) to reduce minimum front yard setback, and the removal of the holding zone subject to confirmation from the RVCA that the local flood-control measures are adequate to mitigating floor risk. The Site Plan Control application will demonstrate the detailed design and functionality of the proposed development.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

How to Provide Comments

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

Haris Khan
Planner I
Development Review Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 70718
Haris.Khan@ottawa.ca

*Please provide comments by **September 15, 2026**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

RÉSUMÉ DE LA DEMANDE DE MODIFICATION (MINEURE) DU RÈGLEMENT DE ZONAGE ET DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

N^{os} de dossier : D02-02-26-0066
D07-12-26-0092

Date : 1er septembre 2026

Requérant : JFSA Canada Inc.
(a/s de Tim Eisner)

Date limite des commentaires : 15
septembre 2026

Courriel : teisner@jfsa.com

Urbaniste : Haris Khan

Téléphone : 613.762.5018

Quartier : 17 - Capitale

Propriétaire : JSS Riverdale Holdings Inc.
(a/s de Marcus Saikaley)

Conseiller : Shawn Menard

Emplacement

551, avenue Riverdale

Proposition du requérant

Des 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 immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur). Le projet comprend 92 logements et un niveau de stationnement souterrain pouvant accueillir 30 véhicules.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté est de l'avenue Riverdale, entre la rue Bank et l'avenue Cameron, dans le secteur du Vieil Ottawa-Sud. Ce lot intérieur de forme irrégulière présente une façade d'environ 47 mètres du côté est de l'avenue Riverdale et couvre environ 4 700 mètres carrés. Il donne sur un sentier polyvalent municipal sur environ 138 mètres. Il est occupé par quatre séries d'habitations en rangée abritant 23 logements et organisées autour d'une aire de stationnement centrale. L'emplacement est parsemé d'aires végétalisées ou recouvertes de matériaux inertes.

Aux alentours, on retrouve essentiellement des immeubles résidentiels de faible hauteur. Immédiatement au nord, le bien-fonds jouxte un sentier piétonnier, au-delà duquel on retrouve des habitations isolées donnant du côté est du chemin Riverside ainsi qu'un immeuble résidentiel de trois étages derrière. Immédiatement à l'est, on peut apercevoir le parc Linda-Thom, traversé par un sentier, et un talus longeant la rivière Rideau, plus à l'est. Immédiatement au sud, on retrouve des immeubles

résidentiels de faible hauteur, dont une habitation isolée et des immeubles de deux étages du côté est de l'avenue Riverdale. La rue Bank et des commerces de petite échelle se trouvent plus au sud. À l'ouest s'élèvent des immeubles résidentiels de faible hauteur, de formes bâties allant de l'habitation en rangée à l'immeuble de deux étages. Plus à l'ouest, on peut apercevoir un secteur résidentiel de faible hauteur, puis des commerces donnant sur la rue Bank.

Des demandes de modification (mineure) du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation (complexe) ont été présentées en vue de permettre le réaménagement du bien-fonds visé, en y construisant un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) et une aire de stationnement souterraine. Cet aménagement donnera toujours sur l'avenue Riverdale à l'avant et sur le parc Linda-Thom à l'arrière, du côté est. Le projet comprend au total 92 logements d'une à trois chambres à coucher, dont certains sans obstacle dans chaque catégorie. Des places de stationnement pour véhicule et pour vélos seront créées dans un garage souterrain d'un niveau et au niveau du sol. L'accès automobile sera maintenu depuis l'avenue Riverdale, et sera relié à une aire de débarquement centralisée et à une aire de huit places de stationnement pour véhicules. Il est prévu d'installer un passage couvert au niveau du sol, qui permettra aux piétons de relier la nouvelle allée piétonne qui serait aménagée dans le parc Linda-Thom, à l'arrière de la propriété.

La demande de modification (mineure) du Règlement de zonage a pour objet d'obtenir une dispense du zonage actuel N4B[2657]-h (Zone de quartier, sous-zone 4B, exception propre à l'emplacement 2657, assujettie à un symbole d'aménagement différé), afin de réduire le retrait minimal de cour avant et de supprimer la zone d'aménagement différé, sous réserve de la confirmation par l'OPNVR que les mesures locales de lutte contre les inondations sont suffisantes pour atténuer les risques d'inondation. La demande de réglementation du plan d'implantation permettra de présenter la conception détaillée et les fonctionnalités du projet d'aménagement.

Demandes connexes de planification

S. O.

Modifications aux chaussées

S. O.

Soumission de commentaires

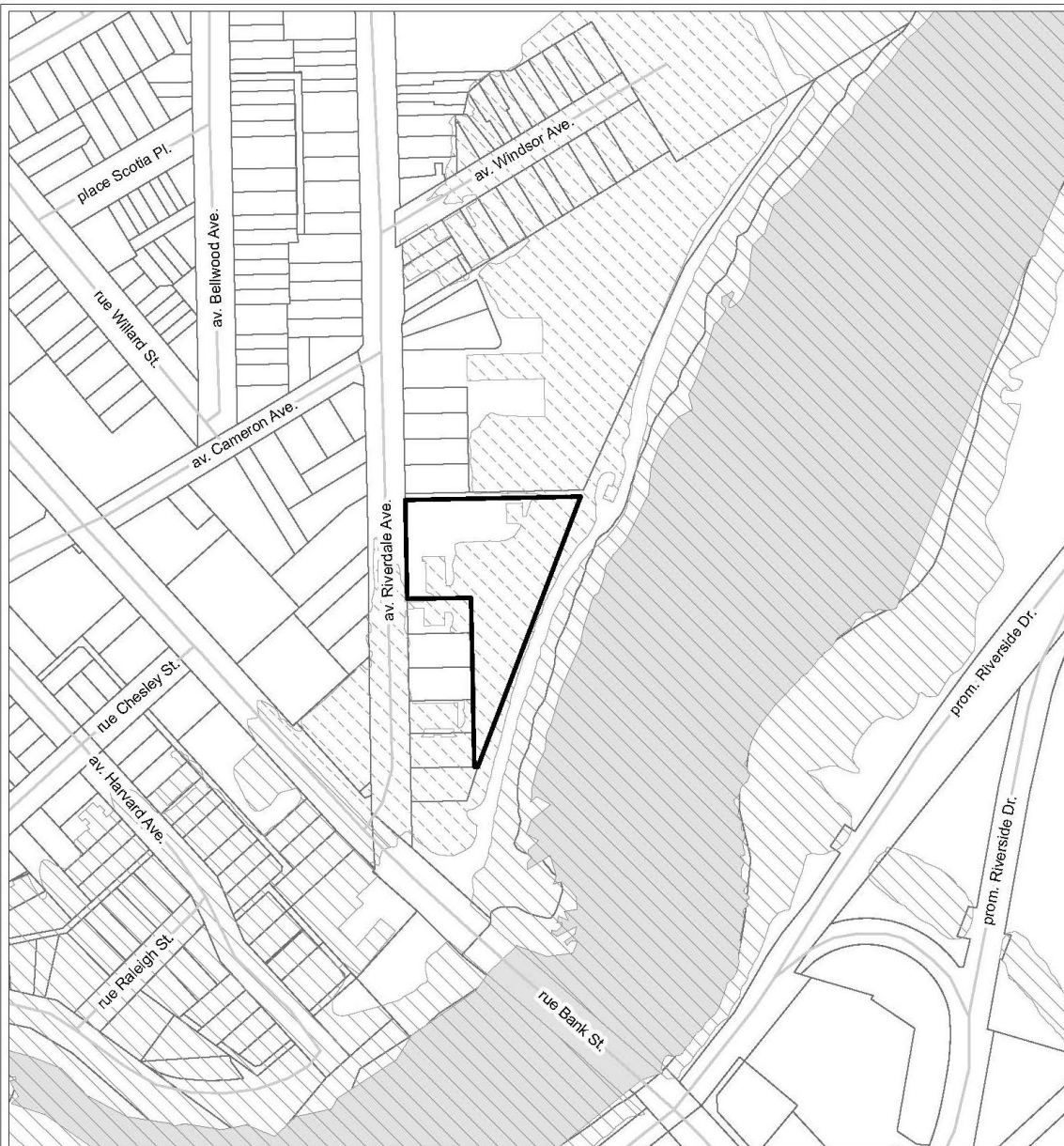
Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Jean-Charles Renaud
Urbaniste III
Examen des demandes d'aménagement, Centre
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 27629

Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **15 septembre 2026**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map / Carte de l'emplacement



D02-02-26-0066
D07-12-26-0092

26-0954-D

I:\CO\2026\ZKP\Riverdale_551

©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 Entreprises Inc.
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'APPENANTAGE

REVISION / RÉVISION - 2026 / 08 / 21

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT



551 av. Riverdale Avenue



Existing Flood Plain (Section 501) /
Plaine inondable (Article 501)



Flood Plain - Area Specific Provisions (Section 501) / Plaine
inondable - Dispositions propres à des emplacements (Article 501)



110 Laurier Avenue West, Ottawa ON K1P 1J1

Mail code: 01-14

110, av. Laurier Ouest, Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Courrier interne : 01-14

Visit us: [Ottawa.ca/planning](https://ottawa.ca/planning)
Visitez-nous : [Ottawa.ca/urbanisme](https://ottawa.ca/urbanisme)