

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Gemstone (River Road) GP Inc. (c/o Adam Zaret)

File N°: D07-12-21-0150, D02-02-21-0108

Comments due date: November 10, 2021

Applicant: Fotenn (c/o Nathan Petryshyn)

Development Review Planner: Jean-Charles Renaud

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300

Ward: 13 Rideau-Rockcliffe

Applicant E-mail: petryshyn@fotenn.com

Ward Councillor: Rawlson King

Applicant Phone Number: (613) 730-5709

Site Location

949 North River Road, as shown on Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the construction of a five-storey condominium building containing 46 dwelling units. The applicant is proposing 40 vehicular parking spaces and 39 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject site is located at the northeast corner of the North River Road and Ontario Street intersection in the Overbrook-McArthur neighbourhood. The irregular-shaped lot has an area of 1,674 square metres with approximately 30 metres of frontage along North River Road and 43 metres of frontage along Ontario Street. The site is currently zoned Residential Fourth Density, Subzone UC (R4UC) and subject to the Mature Neighbourhoods Overlay, and is occupied by a two-storey residential apartment building.

Within the immediate site vicinity, the area is predominantly characterised by low- to mid-rise residential buildings. Further north of the site are three office towers between 10 and 19-storeys, approximately 300 metres from the site. Approximately 300 metres east of the site is the Vanier Parkway and a Lawblaws grocery store. To the west of the site along the Rideau River is the Rideau River Eastern Pathway which includes the Rideau Sports Centre.

The purpose of this application is to accommodate the development of a new five-storey residential building with 5,400 square metres GFA, containing 46 condominium units consisting of 30 one-bedroom units and 16 two-bedroom units. The principal façade is located along River Road North, providing access to most residential units, while at-grade units will have private entrances along Ontario Street. Vehicle access is proposed to be located at the southeast corner of the site, on Ontario Street. The applicant is proposing a total of 40 parking spaces, including 31 underground parking spaces and 9 at-grade parking spaces, and a total of 39 bicycle spaces including 36 spaces

located internally and 3 spaces at grade. The applicant is also proposing a total of 372 square metres of amenity space, with 232 square metres in balconies/terraces and 140 metres squared of rooftop communal. The existing building is proposed to be demolished.

The applicant seeks to rezone the Subject Site from Residential Fourth Density Zone, Subzone UC (R4UC) to Residential Fifth Density, Subzone B with site-specific provisions (R5B[X]H(XX)) to permit the following requested relief:

- To permit a maximum building height of 17 metres, whereas the requirement varies and should be shown with an H(#), a Schedule, or as an exception).
- To permit a minimum interior side yard setback of 1.5 metres, whereas 7.5 metres is required.
- To permit a rear yard setback of 1.23 metres, whereas 7.5 metres is required.
- To permit the corner side yard steps to project 0 metres from the lot line, whereas a minimum of 0.6 metres is required.

Related Planning Applications

N/A or list all companion applications (including File Number)

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 Committee, is January 2022. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

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. D07-12-21-0150 and D02-02-21-0108 in the subject line.
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.

Jean-Charles Renaud, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 27629
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

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

Propriétaire : Gemstone (River Road) GP Inc.
(att. : Adam Zaret)

N^{os} de dossier : D07-12-21-0150, D02-02-21-0108

Requérant : Fotenn (att. : Nathan Petryshyn)

Date limite des commentaires : 10 novembre 2021

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 13 Rideau-Rockcliffe

Courriel du requérant : petryshyn@fotenn.com

Conseiller du quartier : Rawlson King

N^o de tél. du requérant : (613) 730-5709

Emplacement

949, chemin North River, comme l'indique la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble de copropriétés de cinq étages et abritant 46 logements. Le requérant propose d'aménager 40 places de stationnement pour véhicules et 39 pour vélos.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-est du chemin North River et de la rue Ontario, dans le secteur Overbrook-McArthur. Ce lot de forme irrégulière et d'une superficie de 1 674 mètres carrés présente une façade d'environ 30 mètres sur le chemin North River et de 43 mètres sur la rue Ontario. Sa désignation actuelle est Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UC (R4UC), une désignation assortie d'une zone sous-jacente de quartiers établis, et il est occupé par un immeuble résidentiel de deux étages.

À proximité immédiate de l'emplacement, le secteur est essentiellement caractérisé par la présence d'immeubles résidentiels de faible et moyenne hauteur. Plus au nord, trois tours de bureaux s'élèvent à des hauteurs variant de 10 à 19 étages, à environ 300 mètres de l'emplacement. À environ 300 mètres à l'est, on retrouve la promenade Vanier et un supermarché Loblaws. À l'ouest, le sentier est de la rivière Rideau longe ce cours d'eau, avec notamment le Centre sportif Rideau.

Cette demande a pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de cinq étages d'une SHOB de 5 400 mètres carrés et abritant 46 logements en copropriété, soit 30 d'une chambre à coucher et 16 de deux chambres à coucher. La façade principale donnera sur le chemin North River et permettra d'accéder à la plupart des logements, tandis que les logements en rez-de-chaussée disposeront d'entrées privées donnant sur la rue Ontario. L'entrée des véhicules serait

aménagée à l'angle sud-est de l'emplacement, sur la rue Ontario. Le requérant propose de créer au total 40 places de stationnement, dont 31 souterraines et neuf au niveau du sol, et 39 places de stationnement pour vélos, dont 36 à l'intérieur et trois au niveau du sol. Le requérant propose également d'aménager 372 mètres carrés d'aire d'agrément, soit 232 mètres carrés sous la forme de balcons ou de terrasses et 140 mètres carrés en espace communautaire sur le toit. L'immeuble existant serait démoli.

Le requérant souhaite faire passer la désignation de l'emplacement de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UC (R4UC), à Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, assortie de dispositions propres à l'emplacement (R5B[X]H(XX)) afin de permettre les dispenses suivantes :

- Permettre une hauteur de bâtiment maximale de 17 mètres, alors que l'exigence varie et doit être confirmée par une mention H(#), une annexe ou une exception.
- Permettre un retrait de cour latérale intérieure minimal de 1,5 mètre, alors que le Règlement exige un retrait de 7,5 mètres.
- Permettre un retrait de cour arrière de 1,23 mètre, alors que le Règlement exige un retrait de 7,5 mètres.
- Permettre la saillie des marches de la cour latérale d'angle à 0 mètre depuis la ligne de lot, alors que le Règlement exige une saillie d'au moins 0,6 mètre.

Demandes d'aménagement connexes

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 sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au janvier 2022. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

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

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^{os} de dossier D07-12-21-0150 et D02-02-21-0108 dans la ligne objet.
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.

Jean-Charles Renaud, 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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27629
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-21-0108 21-1280-D
 D07-12-21-0150
 I:\CO\2021\ZKP\NorthRiver_949

©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 appartient à Teranet Enterprises Inc.
 et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
 sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2021 / 10 / 01

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



949 ch. North River Road



Existing Flood Plain (Section 58) /
 Plaine inondable (Article 58)



Mature Neighbourhoods Overlay (section 139)
 Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)

