

# Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: St. Mary's Land Corporation

File N°: D02-02-23-0004 & D07-16-23-0001

Applicant: Kyle Kazda

Comments due date: March 10, 2023

Applicant Address: 225 Metcalfe St, 708 Ottawa  
ON K2P 1P9

Development Review Planner: Kelby Lodoen  
Unseth

Applicant E-mail: [kyle.kazda@taggart.ca](mailto:kyle.kazda@taggart.ca)

Ward: Ward 16 - River

Applicant Phone Number: 613-234-7000

Ward Councillor: Riley Brockington

---

## Site Location

3930 and 3960 Riverside Drive.

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application to describe purpose to create a development of 589 apartments, 53 townhouses, and 24 detached dwellings.

## 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 residential homes abutting the Rideau River and office/light industrial uses within the Hunt Club West Business Park.

## Plan of Subdivision

The proposed plan of subdivision is to include 24 single detached residential lots, 15 townhouse blocks, and 4 apartment tower blocks. The proposal also includes lands for parkland dedication and environmental protection near the Rideau River. The site would be accessed by a public road connecting to Riverside Drive.

## Zoning By-law Amendment

The zoning amendments are proposed to permit the proposed detached residential units by changing the zoning to Residential Third Density (R3Z), which is consistent with the zoning in the Quinterra neighbourhood. As well, the permitted heights on the property would be amended to reflect the height restriction requirements of the Ottawa international Airport and permit high-rise apartments.

## **Related Planning Applications**

D02-02-23-0004 & D07-16-23-0001

## **Roadway Modifications**

Proposed signalized intersection with Riverside Drive to provide access to the site, approximately 300 metres north of Hunt Club Road.

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Real Estate and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is April 27, 2023.

The date the associated Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is to be determined. A Zoning By-law Amendment is typically not considered by the Planning and Housing Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

## **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. **D02-02-23-0004 & D07-16-23-0001** 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.

**Kelby Lodoen Unseth**, 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.: 613-809-1984  
[Kelby.LodoenUnseth@ottawa.ca](mailto:Kelby.LodoenUnseth@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : St. Mary's Land Corporation

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-23-0004 et D07-16-23-0001

Requérant : Kyle Kazda

Date limite des commentaires : 10 mars 2023

Adresse du requérant : 225, rue Metcalfe, 708  
Ottawa (Ontario) K2P 1P9

Urbaniste : Kelby Lodoen Unseth

Courriel du requérant : kyle.kazda@taggart.ca

Quartier : Quartier 16 – Rivière

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-234-7000

Conseiller du quartier : Riley Brockington

---

### Emplacement

3930 et 3960, promenade Riverside

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement ayant pour objet de permettre la création d'un aménagement comprenant 589 appartements, 53 habitations en rangée et 24 habitations isolées.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve 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. De forme irrégulière, il couvre une superficie d'environ 11,5 hectares et présente des façades d'environ 285 mètres sur la promenade Riverside et de 90 mètres sur le chemin Hunt Club. Anciennement désigné secteur d'extraction d'agrégats, il est vacant depuis son épuisement dans les années 1970. C'est la raison pour laquelle il se trouve à un niveau significativement différent de celui de la promenade Riverside et du chemin Hunt Club.

Le parc Uplands Riverside est situé au nord de la propriété. 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, on retrouve le terrain de golf Ottawa Hunt & Golf Club. Les terrains situés au nord du terrain de golf, le long de la promenade Riverside, sont utilisés à des fins non résidentielles, avec notamment des immeubles de bureaux et des commerces de détail. Plus au nord et à l'est du terrain de golf, on retrouve des secteurs résidentiels de faible hauteur. Divers commerces de détail et un poste d'essence peuvent être observés du côté sud du chemin Hunt Club. Plus au sud, on retrouve 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. La rivière Rideau coule tout juste à l'ouest. De l'autre côté de la

rivière, on retrouve la promenade Prince of Wales, caractérisée par la présence de résidences longeant la rivière Rideau et d'utilisations de bureau et d'industrie légère aménagées dans le parc d'affaires Hunt Club West.

### Plan de lotissement

Le plan de lotissement proposé comprendrait 24 lots résidentiels pour habitations isolées, 15 îlots d'habitations en rangée et quatre îlots accueillant des tours résidentielles. Le projet comprend également l'affectation de terrains à la création de parcs et une protection de l'environnement près de la rivière Rideau. L'emplacement serait accessible par une voie publique reliant la promenade Riverside.

### Modification du Règlement de zonage

Les modifications de zonage permettraient la présence des habitations isolées proposées. Les terrains visés seraient désignés Zone résidentielle de densité 3 (R3Z), un zonage correspondant à celui du secteur Quinterra. En outre, les hauteurs autorisées sur la propriété seraient modifiées afin de tenir compte des limites de hauteur imposées par la présence de l'Aéroport international d'Ottawa et de permettre la construction de tours d'habitation.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D02-02-23-0004 et D07-16-23-0001

## **Modifications aux chaussées**

Proposition de carrefour à feux à l'angle de la promenade Riverside pour donner accès à l'emplacement, à environ 300 mètres au nord du chemin Hunt Club.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 27 avril 2023.

La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification du Règlement de zonage n'est généralement examinée par le Comité de la planification et du logement que lorsque le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire.

## **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.

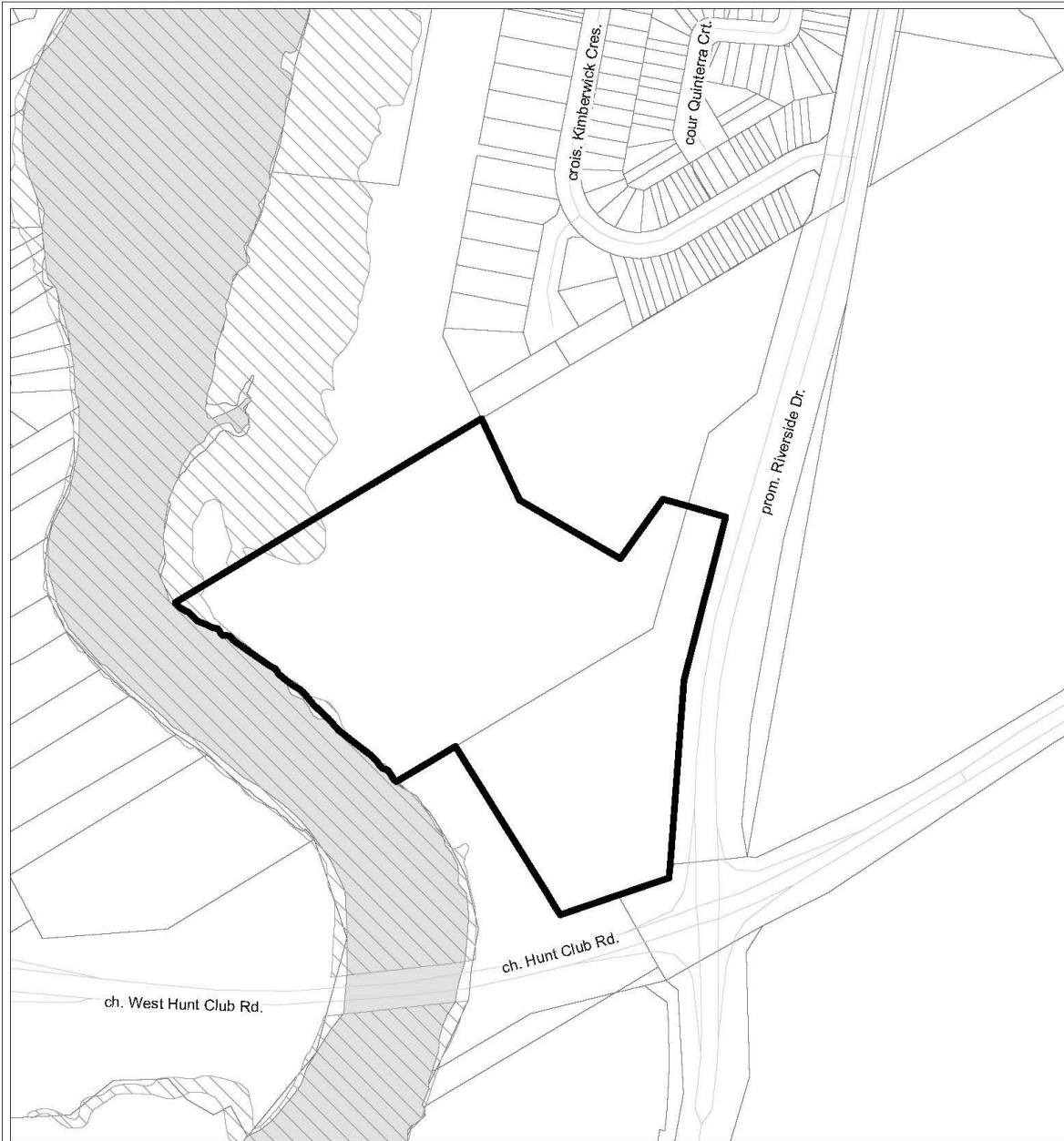
### **Restez informé et participez**

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 les n<sup>os</sup> de dossier **D02-02-23-0004** et **D07-16-23-0001** 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.

**Mélanie Gervais**, 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 24025  
[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 PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-23-0004 D07-16-23-0001	23-0067-D		
I:\COV2023\Zoning_Sub\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 - 2023 / 01 / 24			
		<b>3930, 3960 prom. Riverside Drive</b>	
		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

