

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Young Street Capital (c/o Patrick Trahan)

File N°: D02-02-21-0138, D07-12-21-0179

Applicant: Fotenn (c/o Ghada Zaki)

Comments due date: December 23, 2021

Applicant Address: 396 Cooper St, Suite 300

Development Review Planner: Steve Gauthier

Applicant E-mail: zaki@fotenn.com

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: (613) 730-5709

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

255 Richmond Road, 249 Richmond Road & 372 Tweedsmuir Avenue, 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 development of a nine-storey, 87-dwelling unit, mixed-use building containing at-grade commercial and underground parking.

Proposal Details

The subject site is located at the northwest corner of the Richmond Road / Tweedsmuir Avenue intersection, in the Westboro neighbourhood. The proposed land assembly of the three properties municipally known as 249 and 255 Richmond Road and 372 Tweedsmuir Avenue is generally L-shaped and has a total area of approximately 2,181.15 square metres with approximately 50 metres of frontage along Richmond Road and 46 metres of frontage along Tweedsmuir Avenue. 255 Richmond Road is currently occupied by a one-storey commercial space and surface parking. 249 Richmond Road is currently occupied by a two-storey restaurant and surface parking. 372 Tweedsmuir is currently occupied by a two-storey detached dwelling and surface parking.

The north of the subject site is generally characterized by a mix of low-density and low-rise residential uses. Westboro LRT station and Lion's Park are located further north. The east is generally characterized by retail, commercial and institutional uses, as well as a nine-storey mixed use building. To the south is a gas station, and further south is generally characterized by low-density and low-rise residential uses as well as Byron Linear Park. The west consists of the traditional mainstreet low- to mid-rise, mixed-use built form.

The purpose of this application is to accommodate the redevelopment of the site by demolishing the existing uses and construct a mid-rise, mixed-use building that is nine-storeys tall, dropping to three storeys along Tweedsmuir Avenue. The applicant is proposing 87 residential units with access from Tweedsmuir Avenue and approximately 98 underground parking spaces and 196 bicycle parking spaces. Two retail units and one restaurant unit located at-grade and fronting onto Richmond Road are proposed,

with a total area of 644 square metres. The mass of the building is broken up by using differing materiality, fenestration patterns, and balconies. A total of 2,033 square metres of amenity space is proposed, including outdoor terraces, a spa business centre, a multi-purpose room and a fitness centre.

The properties municipally known as 249 and 255 Richmond Road are currently zoned Traditional Mainstreet with a maximum height of 14 metres (TM H(15)). The property municipally known as 372 Tweedsmuir is currently zoned Residential Fourth Density Zone Subzone UB (R4UB). To facilitate the proposed development, the applicant seeks to rezone the entire subject site to Traditional Mainstreet, with an Urban Exception and Schedule (Traditional Mainstreet, Urban Exception XXXX, Schedule YYY) to permit the following requested relief:

- To permit a building height of 31 metres, whereas a maximum height of 15 metres is required.
- To be exempt from the provision requiring the development to meet the 45 degree angular plane as required abutting the R4 zone, whereas no part of the building abutting an R4 zone may project above a 45 degree angular plane.
- To permit a corner side yard setback of 0 metres and 2.6 metres above 23.7 metres, whereas 3 metres is required except for any part of the building above 15 metres for which an additional 2 metre setback is required.
- To permit a rear setback of 1.2 metres abutting Tweedsmuir and 0.07 metres abutting Athlone, whereas 7.5 metres is required abutting a residential zone.
- To permit a minimum width of landscaped area of 0.07 along Athlone, whereas 3 metres is required when abutting a residential area or 1 metre where a 1.4 metre high opaque fence is provided.
- To permit a permitted projection for canopies and awnings of 1 metre beyond the property line, whereas a distance equal to half the depth of a front, rear or corner side yard but not closer than 0.6 metres to a lot line is required.
- To permit a minimum aisle width of 6 metres with a pinchpoint of 5.9 metres, whereas a minimum of 6 metres is required.

Related Planning Applications

N/A

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 February 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. D02-02-21-0138 and D07-12-21-0179 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.

Steve Gauthier, 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. 27889
Steve.Gauthier@ottawa.ca

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

Propriétaire : Young Street Capital (att. : Patrick Trahan)

N^{os} de dossier : D02-02-21-0138, D07-12-21-0179

Requérant : Fotenn (att. : Ghada Zaki)

Date limite des commentaires : 23 décembre 2021

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300

Urbaniste : Steve Gauthier

Courriel du requérant : zaki@fotenn.com

Quartier : 15 - Kitchissippi

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

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement

255, chemin Richmond, 249, chemin Richmond et 372, avenue Tweedsmuir, comme l'illustre 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 polyvalent de neuf étages et abritant 87 logements ainsi que des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et une aire de stationnement souterraine.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-ouest du croisement du chemin Richmond et de l'avenue Tweedsmuir, dans le secteur Westboro. Le regroupement des trois terrains proposé, dont les adresses municipales sont le 255, chemin Richmond, 249, chemin Richmond et le 372, avenue Tweedsmuir est globalement en forme de « L » et couvre une superficie totale d'environ 2 181,15 mètres carrés. Ce regroupement de propriétés présente une façade d'environ 50 mètres sur le chemin Richmond et de 46 mètres sur l'avenue Tweedsmuir. Le 255, chemin Richmond est occupé par un local commercial de plain-pied et une aire de stationnement de surface, le 249, chemin Richmond par un restaurant de deux étages et une aire de stationnement de surface et le 372, avenue Tweedsmuir par une habitation isolée de deux étages et une aire de stationnement de surface.

La zone située au nord de l'emplacement se caractérise généralement par la présence d'une variété d'utilisations résidentielles de faible densité et de faible hauteur. La station Westboro du TLR et le parc Lion se trouvent plus au nord. À l'est, on retrouve essentiellement des utilisations de vente au détail, commerciales et institutionnelles, ainsi qu'un immeuble polyvalent de neuf étages. Un poste d'essence est aménagé au sud et, plus au sud, on retrouve surtout des utilisations résidentielles de faible densité et

de faible hauteur ainsi que le parc linéaire Byron. Des formes bâties polyvalentes de faible à moyenne hauteur et caractéristiques d'une rue principale traditionnelle occupent l'ouest de l'emplacement.

Ces demandes ont pour objet de permettre au requérant de réaménager l'emplacement en démolissant les bâtiments existants et en construisant un immeuble polyvalent de neuf étages (hauteur moyenne) qui descendrait à trois étages le long de l'avenue Tweedsmuir. Le requérant propose d'aménager 87 logements accessibles depuis l'avenue Tweedsmuir ainsi qu'environ 98 places de stationnement souterraines et 196 places de stationnement pour vélos. Deux locaux de vente au détail et un restaurant, couvrant au total 644 mètres carrés, seraient aménagés au rez-de-chaussée, du côté du chemin Richmond. La volumétrie de l'immeuble serait interrompue grâce à l'utilisation de matériaux différents ainsi qu'à des variations dans la fenestration et l'emplacement des balcons. Au total, 2 033 mètres carrés d'aires d'agrément sont prévus, avec notamment des terrasses, un centre d'affaires équipé d'une station santé, une salle polyvalente et un centre de conditionnement physique.

Les propriétés situées aux 249 et 255, chemin Richmond sont actuellement désignées Zone de rue principale traditionnelle, assortie d'une hauteur maximale de 14 mètres (TM H(15)). Celle située au 372, avenue Tweedsmuir est désignée Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UB (R4UB). Pour permettre l'aménagement proposé, le requérant souhaite attribuer à l'ensemble de ces propriétés une désignation de Zone de rue principale traditionnelle assortie d'une exception urbaine et d'une annexe (Zone de rue principale traditionnelle, exception urbaine XXXX, annexe YYY), qui conférerait les dérogations suivantes :

- Permettre une hauteur de bâtiment de 31 mètres, alors qu'une hauteur maximale de 15 mètres est autorisée.
- Une dispense de la disposition exigeant que l'aménagement respecte un plan angulaire de 45 degrés le long d'une zone R4, alors qu'aucune partie de l'immeuble contiguë à une zone R4 ne peut faire saillie au-dessus d'un plan angulaire de 45 degrés.
- Permettre un retrait de cour latérale d'angle de 0 mètre et de 2,6 mètres au-dessus de 23,7 mètres, alors qu'un retrait de 3 mètres est requis, sauf au-dessus de 15 mètres, où un retrait supplémentaire de 2 mètres est requis.
- Permettre un retrait de cour arrière de 1,2 mètre le long de l'avenue Tweedsmuir et de 0,07 mètre le long de l'avenue Athlone, alors qu'un retrait de 7,5 mètres est requis le long d'une zone résidentielle.
- Permettre une largeur d'aire paysagée minimale de 0,07 mètre le long de l'avenue Athlone, alors qu'une largeur de 3 mètres est requise le long d'une zone résidentielle, ou de 1 mètre en présence d'une clôture opaque d'une hauteur de 1,4 mètre.
- Permettre une saillie des auvents et des marquises à 1 mètre au-delà de la limite de propriété, alors qu'une distance correspondant à la moitié de la profondeur d'une cour avant, arrière ou latérale d'angle, mais pas à moins de 0,6 mètre d'une ligne de lot, est requise.
- Permettre une largeur d'allée minimale de 6 mètres avec un resserrement à 5,9 mètres, alors qu'une largeur d'au moins 6 mètres est requise.

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 mois de février 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 D02-02-21-0138 et D07-12-21-0179 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.

Steve Gauthier, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

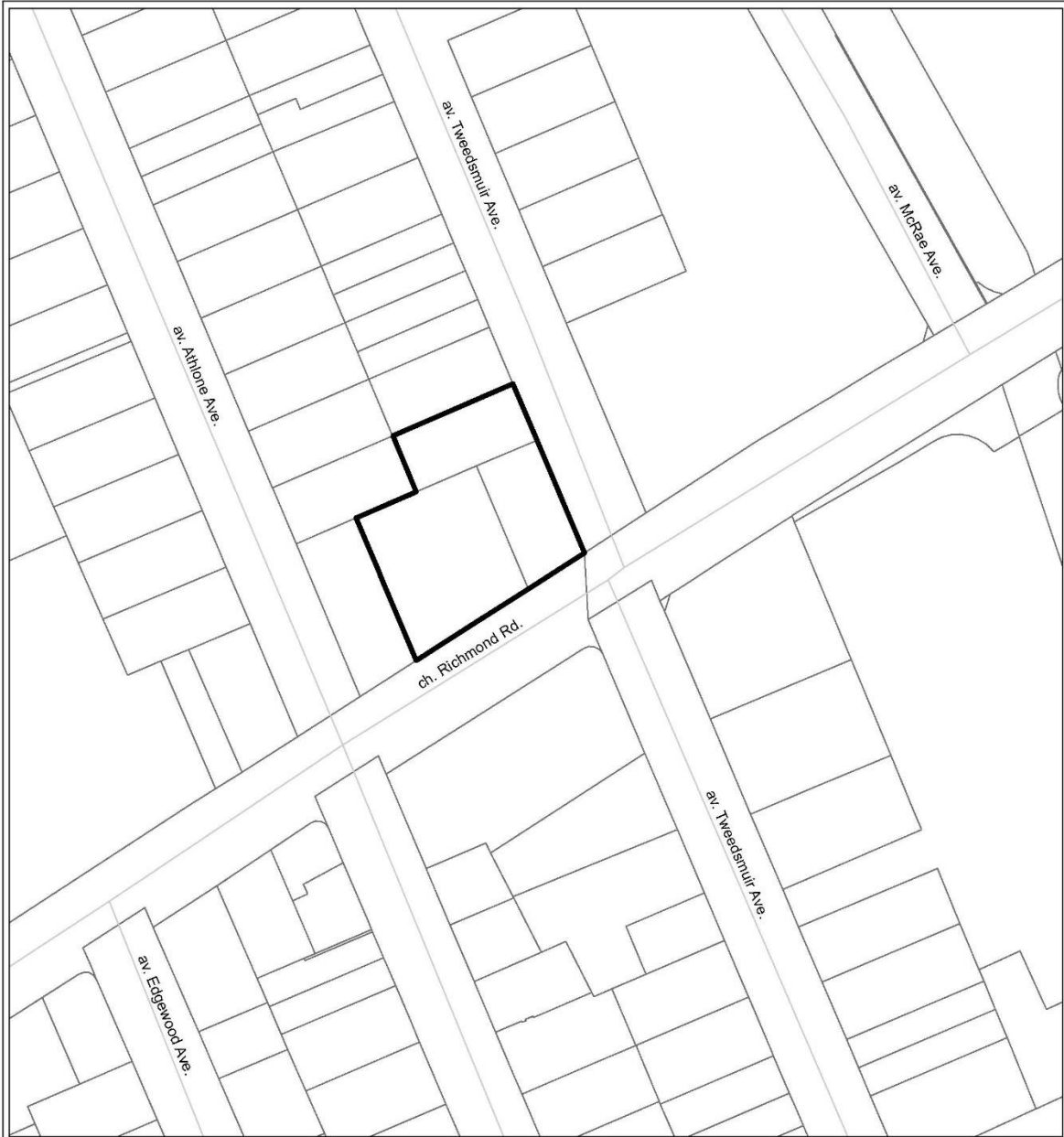
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889

Steve.Gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-21-0138 D07-12-21-0179	21-1472-Y	255, 248 chemin Richmond Road, and/et 372 av. Tweedsmuir Avenue	
I:\CO\2021 Zoning\Richmond255			
<small>©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>		Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet 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 - 2021 / 11 / 22			

