

## Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0085

Date: January 14, 2025

Applicant: Fotenn (Evan Saunders)

Comments due date: January 28, 2025

Applicant E-mail: saunders@fotenn.com

Planner: Margot Linker

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: 15 - Kitchissippi

Owner: McDonald's Restaurants of Canada Limited (Attn: Claude Massicotte)

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

### Site Location

388 Richmond Road, as shown on Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit zero vehicle parking spaces on the subject site to facilitate the conversion of an existing building from a bank use to a restaurant use.

### Proposal Details

The subject site is located on the south side of Richmond Road, between Roosevelt Avenue and Churchill Avenue North, in the Westboro neighbourhood. The rectangular-shaped lot has a frontage of 11.28 metres and a depth of approximately 35 metres, resulting in a lot area of 393.88 square metres. The site is currently occupied by an existing two-storey building that covers most of the site, which was previously occupied by a bank and accessory office. There is no on-site parking for the subject site. The western portion of the site features a right-of-way to support the drive aisle for 390 Richmond Road.

Richmond Road is designated as a Mainstreet Corridor within the Official Plan, and lots abutting the Corridor are predominately zoned Traditional Mainstreet. The surround context is characterized by low- to mid-rise commercial buildings along Richmond Road and low-rise residential uses in the neighbourhoods to the north and south.

The purpose of the Zoning By-law Amendment application is to permit the conversion of the existing building to a fast-food restaurant with zero vehicular parking spaces, whereas the Zoning By-law requires a minimum of 18 spaces. As part of the conversion, the general building envelope is to remain, including the mural along the westerly wall of the building, and only minor exterior changes to the façade's materiality and fenestration are proposed. Two bicycle parking spaces are proposed at the rear of the building.

## Related Planning Applications

D08-02-24/A-00186 (Minor Variance Application, refused September 13, 2024)

## Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the City's Planning and Housing Committee targeted to be on March 19, 2025.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D02-02-24-0085 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

**Margot Linker**, Development Review Planner  
Planning, Development, and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1



Tel.: 613-580-2424, ext. 22555  
Margot.Linker@ottawa.ca

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

N° de dossier : D02-02-24-0085

Date : 14 janvier 2025

Requérant : Fotenn (Evan Saunders)

Date limite des commentaires : 28 janvier 2025

Courriel du requérant : saunders@fotenn.com

Urbaniste : Margot Linker

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

Quartier : 15 - Kitchissippi

Propriétaire : Restaurants McDonald's du Canada Limitée (a/s de Claude Massicotte)

Conseiller : Jeff Leiper

---

### Emplacement

388, chemin Richmond, comme l'indique la carte de localisation.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre l'absence de place de stationnement pour véhicule sur l'emplacement visé, en vue de transformer une banque en restaurant.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté sud du chemin Richmond, entre les avenues Roosevelt et Churchill Nord, dans le secteur Westboro. Ce lot rectangulaire présente une façade de 11,28 mètres et une profondeur d'environ 35 mètres, pour une superficie de 393,88 mètres carrés. On y retrouve actuellement un bâtiment de deux étages qui couvre presque l'intégralité du terrain et qui abritait auparavant une banque et un bureau accessoire. Aucune place de stationnement n'occupe cet emplacement. On retrouve sur sa partie ouest l'emprise de l'allée de circulation menant au 390, chemin Richmond.

Dans le Plan officiel, le chemin Richmond est désigné Couloir de rue principale, et les lots contigus sont essentiellement désignés Zone de rue principale traditionnelle. Les environs sont caractérisés par la présence de bâtiments commerciaux de faible ou moyenne hauteur le long du chemin Richmond, et d'habitations de faible hauteur situées dans les secteurs au nord et au sud.

Cette demande de modification du Règlement de zonage vise à permettre la transformation du bâtiment existant en restaurant-minute sans place de stationnement pour véhicule, alors que le Règlement de zonage exige la présence d'au moins 18 places de stationnement. Dans le cadre de ce projet de changement d'utilisation, l'enveloppe de bâtiment sera globalement conservée, y compris la murale du mur ouest du bâtiment, et seuls des changements extérieurs mineurs seraient apportés aux matériaux et à la fenestration de la façade. Deux places de stationnement pour vélos seraient créées à l'arrière du bâtiment.

## Demandes d'aménagement connexes

D08-02-24/A-00186 (demande de dérogation mineure refusée le 13 septembre 2024)

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande en temps opportun. La modification du *Règlement de zonage* sera examinée en vertu des nouveaux pouvoirs délégués du personnel municipal pour les modifications mineures du *Règlement de zonage*. Le conseiller pourra, à sa discrétion, retirer les pouvoirs délégués.

Si les pouvoirs délégués sont retirés, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville à sa réunion prévue le 19 mars 2025.

## Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 D02-02-24-0085 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.



**Jean-Charles Renaud**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-223-7273  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-24-0085	24-1460-Y		
I:\CO\2024\ZKP\Richmond388		<b>388 chemin Richmond Road</b>	
<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> <small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>		<b>Heritage (Section 60)</b> <b>Patrimoine (Article 60)</b>	
<b>REVISION / RÉVISION - 2025 / 01 / 03</b>		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>NOT TO SCALE</small>	