

# Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 11061917 Canada Inc.

File N°: D01-01-20-0006, D02-02-20-0029  
& D07-12-20-0041

Applicant: Emily Coyle, Fotenn

Comments due date: August 8, 2020

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite  
300, Ottawa, ON

Development Review Planner: Stream Shen

Applicant E-mail: [coyle@fotenn.com](mailto:coyle@fotenn.com)

Ward: 7 - Bay

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Theresa Kavanagh

---

## Site Location

1420 Richmond Road, 365 Forest Street, and 2583 to 2589 Bond Street.

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a concurrent Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit a 11-storey and a 12-storey building containing a total of 391 apartment units and a commercial unit at grade facing Richmond Road.

## Proposal Details

The sites are 0.49 hectares and is bounded by Richmond Road to the north, Forest Street to the west and Bond Street to the south. The lands are currently occupied by an automobile service station and surface parking.

The sites are surrounded by a range of different uses including low-rise residential housing and a fire station to the north across from Richmond Road, a mid-rise apartment to the west across from Forest Street, a storage facility to the south across from Bond Street and a high-rise apartment to the east. Lincoln Field Shopping Centre is located further east across from Croydon Avenue.

## Site Plan Control

The applicant is proposing two high-rise buildings with a common underground parking garage containing 477 parking spaces. The north tower fronting Richmond Road and Forest Street is proposed at 12-storeys and will include 180 residential units and a commercial unit facing Richmond Road. The south tower fronting Forest Street and Bond Street is proposed at 11-storeys and will include 211 residential units. The vehicle access to the site is proposed along Forest Street.

## Official Plan Amendment

The sites are designated Arterial Mainstreet under Schedule B of the Official Plan. Arterial Mainstreet designation identify streets that offer significant opportunities for intensification through medium-density and mixed-use development, along streets that are Transit Priority Corridors or are well-served by transit.

On Arterial Mainstreets, unless a secondary plan states otherwise, building heights up to 9 storeys may be permitted as of right but High-rise buildings may only be permitted subject to a zoning amendment and where the building will be located at one or more of the following nodes:

- Are located within 400 metres walking distance of a Rapid Transit Station; or
- Directly about the intersection of two Mainstreets or a Mainstreet and a Transit Priority Corridor; or
- Directly about a Major Urban Facility.

The subject site is not contained within a node identified above, therefore, an Official Plan Amendment is required to permit high-rise buildings.

A City initiated Lincoln Field Station Secondary Plan is currently underway. The sites are part of the Secondary Plan study area.

### **Zoning By-law Amendment**

The sites are zoned Arterial Mainstreet, Subzone 10 (AM10). The general purpose of the AM zone is to accommodate a broad range of uses including retail, service commercial, offices, residential and institutional uses in mixed-use buildings or side by side in separate buildings in areas designated Arterial Mainstreet in the Official Plan.

The proposed site-specific Zoning By-law Amendment seeks to:

- Permit a reduced rear yard setback from 3.0 metres to 2.7 metres along Bond Street
- Permit a ground floor height that is less than 4.5 metres.
- Permit an increased maximum building height from 30 metres to 38 metres.
- Permit a reduced tower separation distance from 20 metres to 15 metres.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Roadway Modifications**

A proposed lay-by along Forest Street.

### **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law amendment applications will be considered by the City’s Planning Committee, is October 8, 2020.

### **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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-20-0006, D02-02-20-0029 and D07-12-20-0041 in the subject line.
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.

**Stream Shen**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 24488  
Fax: 613-560-6006  
[Stream.shen@ottawa.ca](mailto:Stream.shen@ottawa.ca)

# Résumé des propositions de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 11061917 Canada Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-20-0006, D02-02-20-0029  
et D07-12-20-0041

Requérant : Emily Coyle, Fotenn

Date limite des commentaires : 8 août 2020

Adresse du requérant : 396, rue Cooper,  
bureau 300, Ottawa  
(Ontario)

Urbaniste : Stream Shen

Courriel du requérant : [coyle@fotenn.com](mailto:coyle@fotenn.com)

Quartier : 7 – Baie

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-5709

Conseillère du quartier : Theresa Kavanagh

---

## Emplacement

1420, chemin Richmond, 365, rue Forest et 2583 à 2589, rue Bond

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes simultanées de modification au Plan officiel, de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de permettre la construction d'un immeuble de 11 étages et d'un immeuble de 12 étages abritant au total 391 logements et un espace commercial au rez-de-chaussée donnant sur le chemin Richmond.

## Détails de la proposition

Les terrains, qui couvrent une superficie de 0,49 hectare, sont délimités par le chemin Richmond au nord, la rue Forest à l'ouest et la rue Bond au sud. Ils sont actuellement occupés par une station-service et une aire de stationnement de surface.

Aux abords de ces terrains, on retrouve diverses utilisations, notamment des immeubles résidentiels de faible hauteur et une caserne de pompiers au nord, de l'autre côté du chemin Richmond, un immeuble résidentiel de hauteur moyenne à l'ouest, de l'autre côté de la rue Forest, un entrepôt au sud, de l'autre côté de la rue Bond ainsi qu'une tour d'habitation à l'est. Le centre commercial Lincoln Fields est situé plus à l'est, de l'autre côté de l'avenue Croydon.

## Réglementation du plan d'implantation

Le requérant propose la construction de deux immeubles de grande hauteur et l'aménagement d'un garage souterrain commun contenant 477 places de stationnement. La tour nord, qui donnerait sur le chemin Richmond et la rue Forest, compterait 12 étages. Elle abriterait 180 logements et un espace commercial donnant sur le chemin Richmond. La tour sud, qui donnerait sur les rues Forest et Bond,

compterait 11 étages et abriterait 211 logements. Les véhicules accéderaient à l'emplacement depuis la rue Forest.

### **Modification au Plan officiel**

Les terrains visés sont désignés « artère principale » dans l'annexe B du Plan officiel. Cette désignation s'applique aux rues offrant d'importantes possibilités de densification par le biais d'aménagements polyvalents de densité moyenne, le long de couloirs prioritaires au transport en commun ou d'axes bien desservis. Sur les artères principales, sauf indication contraire dans un plan secondaire, il est possible d'autoriser de plein droit des immeubles dont la hauteur peut atteindre neuf étages; toutefois, les immeubles de grande hauteur ne peuvent être autorisés que sous réserve d'une modification du zonage et dans les cas où ils sont aménagés dans un ou plusieurs des nœuds urbains suivants :

- Propriétés situées à moins de 400 mètres d'une station de transport en commun rapide; ou
- Propriétés donnant directement sur l'intersection de deux rues principales ou d'une rue principale et d'un couloir prioritaire de transport en commun; ou
- Propriétés donnant directement sur une grande installation urbaine.

L'emplacement visé ne respecte pas ces exigences et, par conséquent, une modification au Plan officiel doit être apportée afin de permettre la présence d'immeubles de grande hauteur.

Un processus de planification secondaire visant le secteur entourant la station Lincoln Fields a été entamé par la Ville et est toujours en cours. Les terrains faisant l'objet des demandes se trouvent dans le secteur visé par ce plan secondaire.

### **Modification au Règlement de zonage**

La désignation des terrains visés est Zone d'artère principale, sous-zone 10 (AM10). La désignation AM vise globalement à permettre une vaste gamme d'utilisations, notamment de vente au détail, de services commerciaux, de bureaux, résidentielles et institutionnelles, occupant des immeubles polyvalents ou situées côte à côte dans des bâtiments séparés dans les secteurs désignés artère principale dans le Plan officiel.

La modification au Règlement de zonage propre à l'emplacement proposée a pour objet :

- de permettre une réduction de 3,0 à 2,7 mètres du retrait de la cour arrière donnant sur la rue Bond;
- de permettre une hauteur de rez-de-chaussée inférieure à 4,5 mètres;
- de permettre une augmentation de 30 à 38 mètres de la hauteur de bâtiment maximale;
- de permettre une réduction de 20 à 15 mètres de la distance de séparation entre deux tours.

### **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

### **Modifications à la chaussée**

Proposition d'aménagement d'une zone d'arrêt sur la rue Forest.

### **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 8 octobre 2020.

## 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 d'appel de l'aménagement local.

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 d'appel de l'aménagement local, 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.

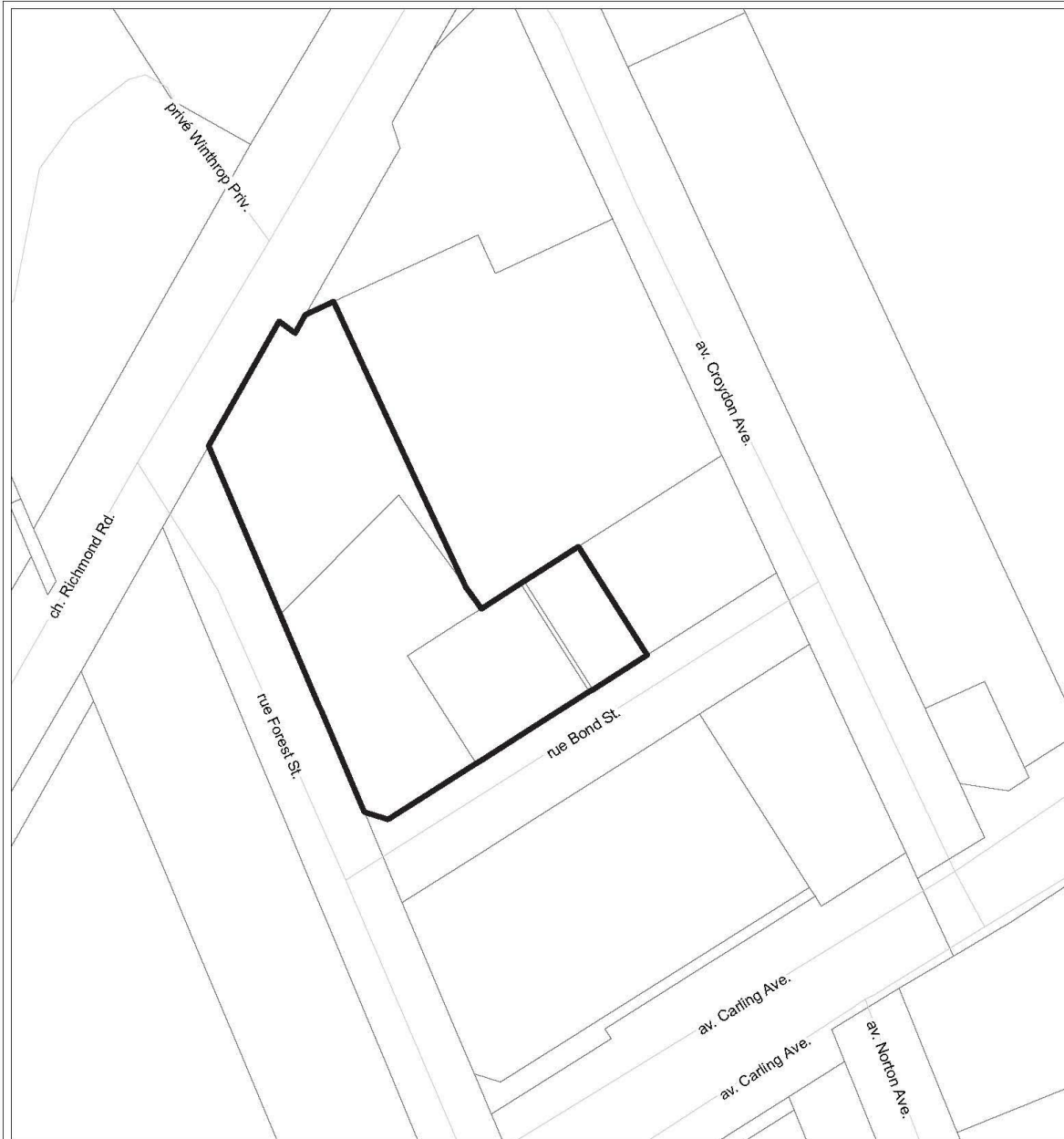
## Restez informé et participez

### 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D01-01-20-0006, D02-02-20-0029 et D07-12-20-0041 dans la ligne objet.
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.

**Kathy Rygus**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 28318  
Télécopieur : 613-560-6006  
[kathy.rygus@ottawa.ca](mailto:kathy.rygus@ottawa.ca)

## Location Map / Carte de l'emplacement



			LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL		
D02-02-20-0029	D01-01-20-0006	20-0318-D	365 rue Forest Street 1420 chemin Richmond Road 2583 rue Bond Street 2589 rue Bond Street		
I:\CO\2020\Zoning\Forest_365					
<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 - 2020 / 04 / 21					