

Zoning By-law Amendment Proposal and Site Plan Control Application Summary

File Number: D02-02-22-0090 (Zoning By-law Amendment) and D07-12-22-0147 (Site Plan Control)

Date: September 22, 2025

Comments due date: October 20, 2025

Applicant: WSP (c/o Nadia De Santi)

Planner: Amanda Davidson

Applicant E-mail: Nadia.de-santi@wsp.com

Ward: 7 - Bay

Applicant Phone Number: 613 690 1114

Ward Councillor: Theresa Kavanagh

Owner: 3055 Richmond Holding Inc

Site Location

3055 Richmond Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received concurrent Zoning By-law amendment and Site Plan Control applications for a mid-rise (five-storey) apartment building containing 21 dwellings units. The proposed development includes nine resident vehicle parking spaces in an underground parking garage, and 26 bicycle parking spaces. Vehicle access is proposed from Richmond Road.

Proposal Details

This is a recirculation of applications D02-02-22-0090 and D07-12-22-0147, originally circulated in November 2022. The circulation has been revised to reflect the proposed mid-rise apartment use and to reflect minor changes to the proposal including the relocation of parking to a basement parking garage, conversion of the rear yard to soft landscaping, and an increase in dwelling units with an expanded building footprint.

The previous proposal was for an apartment building with a height of 14.5 meters and consisting of 16 dwelling units. Due to the proposed site grading, the correct building height measurement under the City's zoning definition has been determined to be 15.7 meters. Although the total number of storeys and actual building height remains unchanged, the proposed height and storey count has been modified to include the parking garage as per the City's zoning definition.

The subject property is located along Richmond Road, a few properties north of the Richmond Road and Bayshore Drive intersection.

The subject property is an irregular lot currently occupied by a detached dwelling, with a lot area of approximately 1027 sq.m. Surrounding land uses consist of low-rise residential. The site is located

within approximately 1 kilometer of the Bayshore shopping mall and Transitway Station (future O-train).

The application has been submitted to amend the Zoning By-law to allow for the development of a mid-rise, five-storey apartment building. The applicant has proposed to rezone the subject property from R1GG to R5B H(16), Urban Exception XXXX. The applicant is also requesting relief from the Zoning By-law for the following provisions:

- Reduced the required interior side yard setback to 3 metres.
- Permit a resident parking rate of 0.4 spaces per dwelling unit.
- Remove the minimum requirement for visitor parking.
- Permit a maximum driveway width of 6 meters.

The applicant has proposed a five-storey, mid-rise apartment building with a height of 15.7 metres, containing 21 dwelling units consisting of studio, one-bedroom and two bedroom units. Vehicle access is proposed via one access off of Richmond Road. The development includes 9 resident parking spaces provided in a basement parking garage, 26 bicycle parking spaces, and 339 sq.m of communal amenity space consisting of balconies, rooftop amenity area, and at-grade outdoor amenity area. The proposal is considered to be five storeys due to the change in grade on the property, and the zoning by-law definitions, such that the basement level garage is considered a storey.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The Zoning By-law Amendment application will be considered by the City's Planning and Housing Committee on November 5, 2025. 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/Appeal Rights

Pursuant to subsection 34 (19) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. D02-02-22-0090 and D07-12-22-0147 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**.
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.

Amanda Davidson, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 32524
amanda.davidson@ottawa.ca

i) For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,

- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

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

N° de dossier : D02-02-22-0090 (modification du Règlement de zonage) et D07-12-22-0147 (plan d'implantation)

Requérant : WSP (a/s de Nadia De Santi)

Courriel du requérant : Nadia.de-santi@wsp.com

N° de tél. du requérant : 613 690 1114

Propriétaire : 3055 Richmond Holding Inc

Date : 22 septembre 2025

Date limite des commentaires : 20 octobre 2025

Urbaniste : Evode Rwagasore

Quartier : 7 - Baie

Conseillère : Theresa Kavanagh

Emplacement

3055, chemin Richmond

Proposition du requérant

Demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour un immeuble de hauteur moyenne (cinq étages) abritant 21 logements, avec neuf places de stationnement pour résidents dans un garage souterrain et 26 places de stationnement pour vélos. L'accès se ferait par le chemin Richmond.

Détails de la proposition

Il s'agit en fait d'une rediffusion des demandes D02-02-22-0090 et D07-12-22-0147, publiées à l'origine en novembre 2022. Cette publication a été révisée afin de tenir compte de l'utilisation proposée d'immeuble résidentiel de hauteur moyenne et d'intégrer les modifications mineures apportées à la proposition, notamment le déplacement de l'aire de stationnement dans un garage souterrain, la transformation de la cour arrière en paysagement végétalisé et l'augmentation du nombre de logements grâce à une plus grande superficie au sol de l'immeuble.

La proposition précédente concernait la construction d'un immeuble résidentiel haut de 14,5 mètres et abritant 16 logements. Compte tenu du nivellement proposé de l'emplacement, la hauteur correcte du bâtiment selon la définition du zonage de la Ville a été fixée à 15,7 mètres. Bien que le nombre total d'étages et la hauteur réelle du bâtiment restent inchangés, la hauteur et le nombre d'étages proposés ont été modifiés afin d'englober le garage de stationnement, conformément à la définition du zonage de la Ville.

La propriété visée se trouve sur le chemin Richmond, à quelques terrains au nord de l'intersection avec la promenade Bayshore.

Ce lot de forme irrégulière et d'une superficie d'environ 1 027 m² est occupé par une habitation isolée. Surrounding land uses consist of low-rise residential. Il se trouve à environ un kilomètre du centre commercial Bayshore et d'une station du Transitway (future station de l' O-train).

La demande a été présentée en vue de modifier le Règlement de zonage de manière à permettre la construction d'un immeuble résidentiel de hauteur moyenne (cinq étages). Le requérant souhaite faire passer la désignation du terrain de R1GG à R5B H(16), exception urbaine XXXX. Il sollicite également les dérogations suivantes au Règlement de zonage :

- Réduction à 3 mètres du retrait de cour latérale intérieure
- Taux de stationnement pour résidents de 0,4 place par logement
- Suppression de l'exigence minimale de stationnement pour visiteurs
- Entrée de cour d'une largeur maximale de 6 mètres

Le requérant a proposé la construction d'un immeuble résidentiel de cinq étages (hauteur moyenne), s'élevant à 15,7 m et abritant 21 logements sous la forme de studios et d'appartements d'une ou deux chambres à coucher. Les véhicules accéderaient à l'emplacement par une entrée donnant sur le chemin Richmond. Le projet comprend neuf places de stationnement réservées aux résidents dans un garage souterrain, 26 places de stationnement pour vélos et 339 m² d'aires d'agrément communes sous la forme de balcons, d'une aire d'agrément sur le toit et d'une aire d'agrément extérieure au niveau du sol. Le projet est considéré comme comportant cinq étages en raison du dénivelé du terrain et des définitions du Règlement de zonage, qui considèrent le garage souterrain comme un étage.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville le 5 novembre 2025. 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

Conformément au paragraphe 34 (19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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^{os} de dossier D02-02-22-0090 et D07-12-22-0147 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**.
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.

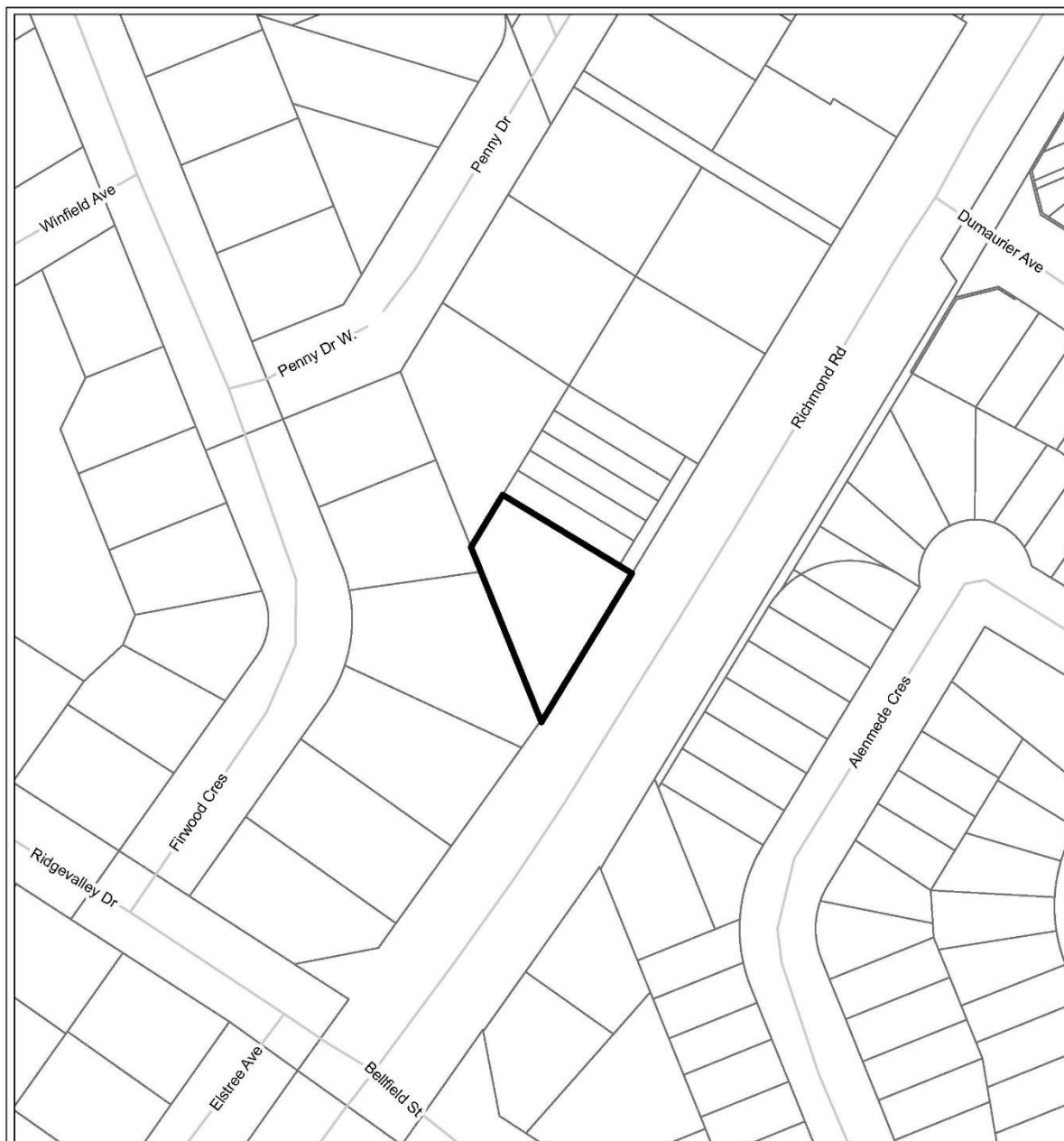
Evode Rwagasore, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
evode.rwagasore@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du *Règlement de l'Ontario 211/01* (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité* si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la *Loi sur l'aéronautique* (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-22-0090
D07-12-22-0147

25-1244-X

I:\CO\2025\ZKP\Richmond_3055

©Parcel data is owned by Teranel 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 Teranel Entreprises Inc.
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2025 / 09 / 15

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



3055 chemin Richmond Road



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

