

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

Owner: SAAISH Inc.

File N°: D01-01-19-0008, D02-02-19-0042, D07-12-19-0067

Applicant: Fotenn Consultants Inc.

Date Submitted: April 17, 2019

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa, ON, K2P 0Z8

Comments due date: June 6, 2019

Applicant E-mail: furney@fotenn.com

Development Review Planner: Jenny Kluge

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: 15 - Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

89 Richmond Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment, and Site Plan Control applications to facilitate the development of a six-storey mixed-use building on the subject property. The basement, first, and second floors will be comprised of a spa and health centre, while the third through sixth floors will contain 14 residential units.

Proposal Details

The subject property is located on the north side of Richmond Road, between Island Park Drive and Patricia Avenue in the Westboro neighbourhood. The site is an interior lot with an area of 372 square metres, 12.2 metres of frontage along Richmond Road, and a lot depth of 30 metres. The property is currently occupied by a vacant two-storey building that was damaged by fire in 2017.

The surrounding area is characterized by a mix of residential, institutional, and commercial uses. To the north of the subject property is a low-rise residential neighbourhood. To the east are low-rise residential and commercial uses, as well as the future 12-storey 'Residences at Island Park' building on the northeast corner of Wellington Street West and Island Park Drive. To the south of the subject property is an 8-storey mixed use building and low-rise residential uses. To the west are two mid-rise mixed-use buildings of 6 and 7 storeys.

Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications have been submitted to permit the development of a 6-storey mixed-use building with 497 square metres of commercial area and 14 dwelling

units on the subject property. Vehicle parking spaces are not proposed, but 17 bicycle parking spaces are proposed to be provided in the basement level. The existing building on the site is to be demolished.

Official Plan Amendment Details

An Official Plan Amendment is proposed to amend the Richmond Road/Westboro Secondary Plan to permit a 6-storey building at this location. In accordance with Schedule B and Section 3.6.3 of the Official Plan, the property is designated Traditional Mainstreet. The Traditional Mainstreet designation generally supports building heights up to 6 storeys; however, the property is within the Richmond Road/Westboro Secondary Plan area. The property is identified as being within Sector 4 – East Village within the Secondary Plan, which limits building heights to a maximum of 4 storeys on lots with a depth less than 45 metres. As such, the application is seeking to amend the Secondary Plan to permit additional height.

Zoning By-law Amendment Details

A Zoning By-law Amendment is also proposed to address non-compliance with several provisions within the Traditional Mainstreet Zone. The subject property is currently zoned TM [83] H(15) (Traditional Mainstreet, Exception 83, Maximum height 15 m). The Zoning By-law Amendment application proposes to amend the following zoning provisions: (1) increase the height from 15 metres to 19.07 metres; (2) provide a 0 metre step-back after the fourth floor; (3) reduce the required rear yard setback to 6 metres; and (4) reduce the parking rate to zero spaces. Additional amendments related to zone provisions may be requested or required subject to input provided through this technical circulation.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority – Official Plan Amendment and Zoning Amendment

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 27, 2019 .

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.

Timelines and Approval Authority – Site Plan Control

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is July 9, 2019.

Note: the Zoning By-law Amendment must be approved prior to approval of the Site Plan Control application.

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 plan of subdivision, 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 Nos. D01-01-19-0008, D02-02-19-0042, and D07-12-19-0067 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 of on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Jenny Kluke, 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. 27184
Fax: 613-560-6006
Jenny.Kluka@ottawa.ca

Sommaire de la proposition de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : SAAISH Inc.

N^{os} de dossier : D01-01-19-0008, D02-02-19-0042
et D07-12-19-0067

Requérant : Fotenn Consultants Inc.

Date de soumission : 17 avril 2019

Adresse du requérant : 223 rue McLeod, Ottawa
(Ontario) K2P 0Z8

Date limite pour soumettre les commentaires :
6 juin 2019

Courriel du requérant : furney@fotenn.com

Urbaniste responsable des demandes
d'aménagement : Steve Gauthier

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

Quartier : 15 – Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement du site

89, chemin Richmond

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour faciliter la construction d'un immeuble de 6 étages polyvalent sur la propriété visée. Le sous-sol et les 2 premiers étages accueilleront un spa et un centre de santé et il y aura 14 unités résidentielles du troisième au sixième étage.

Détails de la proposition

La propriété visée est située du côté nord du chemin Richmond, entre la promenade Island Park et l'avenue Patricia, dans le quartier Westboro. Le site est un lot intérieur d'une superficie de 372 mètres carrés, 12,2 mètres de façade le long du chemin Richmond et d'une profondeur de 30 mètres. La propriété comprend actuellement un immeuble vacant de 2 étages qui a été endommagé par un incendie en 2017.

Le secteur environnant se caractérise par des immeubles utilisés à des fins résidentielles, commerciales et institutionnelles. Au nord de la propriété visée se trouve un quartier résidentiel de faible hauteur. À l'est, on trouve des immeubles résidentiels et commerciaux de faible hauteur, ainsi que le futur immeuble de 12 étages « Residences at Island Park », situé au coin nord-est de la rue Wellington Ouest et de la promenade Island Park. Au sud de la propriété visée se trouve un immeuble de 8 étages à utilisation polyvalente et un immeuble

résidentiel de faible hauteur. À l'ouest, se trouvent 2 immeubles de hauteur moyenne à utilisation polyvalente de 6 et 7 étages.

Des demandes de modification du Plan officiel et de modification du Règlement de zonage ont été déposées afin de permettre l'aménagement d'un immeuble de 6 étages à utilisation polyvalente d'une superficie commerciale de 497 mètres carrés et de 14 unités d'habitation sur la propriété visée. Aucune aire de stationnement pour les véhicules n'est prévue, mais il est proposé d'aménager un stationnement pour 17 bicyclettes au niveau de soubassement. Le bâtiment existant sur le site doit être démoli.

Détails de la modification du Plan officiel

Une proposition de modification du Plan officiel est proposée visant le remaniement du Plan secondaire de Westboro/chemin Richmond afin de permettre la construction d'un immeuble de 6 étages à cet endroit. Conformément à l'annexe B et à l'article 3.6.3 du Plan officiel, la propriété porte la désignation « rue principale traditionnelle ». Cette désignation permet habituellement la construction d'immeubles d'une hauteur maximale de 6 étages; toutefois, la propriété se trouve dans la zone visée par le Plan secondaire de Westboro/chemin Richmond. Dans ce plan, la propriété est répertoriée comme faisant partie du secteur 4 – Est du village, où la hauteur des immeubles est limitée à un maximum de 4 étages sur des lots de moins de 45 mètres de profondeur. La demande vise donc à modifier le Plan secondaire afin de permettre la construction d'un immeuble plus haut.

Détails de la modification du Règlement de zonage

Une modification du Règlement de zonage est également proposée pour corriger les problèmes de non-respect de plusieurs dispositions dans la zone de rue principale traditionnelle. La propriété visée est actuellement zonée TM[83] H(15) [rue principale traditionnelle, exception 83, hauteur 15 m]. La demande de modification du Règlement de zonage propose de modifier les dispositions de zonage suivantes : (1) augmenter la hauteur de 15 mètres à 19,07 mètres; (2) prévoir un recul de 0 mètre après le quatrième étage; (3) réduire le retrait de la cour arrière requis à 6 mètres; (4) réduire le taux de stationnement à zéro. D'autres modifications concernant les dispositions relatives au zonage peuvent être demandées ou requises sous réserve des renseignements techniques diffusés ici et des commentaires formulés.

Demandes d'aménagement connexes

N/A

Calendrier et pouvoir d'approbation - Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

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 27 août 2019.

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 la demande ne soit approuvée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal 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 avant que la demande ne soit approuvée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel devant 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.

Calendrier et pouvoir d'approbation – Réglementation du plan d'implantation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, par délégation de pouvoir, rendra une décision au sujet de la demande est fixée au 9 juillet 2019.

NOTA : la modification au Règlement de zonage doit être approuvée avant que ne soit approuvée la demande de réglementation du plan d'implantation.

Demande d'affichage du présent sommaire

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de modification du Règlement de zonage 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D01-01-19-0008, D02-02-19-0042 et D07-12-19-0067 dans l'objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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 demandes 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
Télécopieur : 613-560-6006
Steve.Gauthier@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	
D02-02-19-0042 D07-12-19-0067 D01-01-19-0042		19-0470-D	
I:\CO\2019\Zoning\Richmond_89			
<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 - 2019 / 04 / 30		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)	