

Zoning By-law Amendment & Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Richmond Churchill Ltd. Partnership
(c/o Josie Tavares)

File N°: Zoning: D02-02-20-0045
Site Plan: D07-12-20-0081

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (Kersten Nitsche)

Comments due date: August 14, 2020

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Andrew McCreight

Applicant E-mail: nitsche@fotenn.com

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x291

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

319, 325 and 327 Richmond Road, 381 Churchill Avenue North, and 380 Winona Avenue.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a 9-storey mixed-use building with ground floor commercial units and approximately 185 dwelling units on the upper storeys.

Proposal Details

The subject site is located in the Westboro neighbourhood, along the north side of Richmond Road in the block between Churchill Avenue North to the west and Winona Avenue to the east. The subject site also incorporates properties with frontage on Churchill Avenue North and Winona Avenue.

The site has approximately 60 metres of frontage along Richmond Road, and a lot depth of approximately 55 metres along Churchill Avenue North as well as Winona Avenue. The subject site is 3,270 square metres in size. Currently, the subject property is developed with a one-storey automobile garage and surface parking at the east corner at Winona Avenue, and a two-storey mixed-use building with commercial at-grade and a rear surface parking lot at the corner of Churchill Avenue. On the Churchill Avenue portion of the subject property, there is currently a 2.5-storey residential apartment building, and on the Winona Avenue portion there is a two-storey duplex.

The applicant is proposing to construct a 9-storey mixed-use building with at-grade commercial uses and 184 residential dwelling units in the upper storeys. A tenth storey incorporates the mechanical penthouse and indoor amenity room with access to a roof-top terrace. An underground parking garage accessed from Churchill Avenue provides 130 parking spaces; 112 residential and 18 visitor. Approximately 100 bicycle parking spaces are provided.

Zoning By-law Amendment

The consolidation of properties results in a variety of current zoning applicable to the subject site. The properties along Richmond Road are located within a Traditional Mainstreet zone with height limit of 15 metres. The portion along Churchill Avenue is in a General Mixed-use zone with a height limit of 18 metres, and the Winona Avenue property is currently in an residential R4 zone with a height limit of 11 metres.

The zoning application proposes to rezone the entirety of the site into a Traditional Mainstreet zone (TM), including site-specific amendments for various performance standards, such as increased front yard setback along Richmond Road, reduced corner side yard setbacks (Churchill and Winona), increasing the maximum height to 30 metres, and allowing the tenth-storey amenity room as a permitted projection above the height limit. Additional zoning provisions may be determined through application review.

Site Plan Control

The Site Plan application will facilitate the above noted development proposal.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning application 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. D02-02-20-0045 / D07-12-20-0081 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.

Andrew McCreight, 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. 22568
Fax: 613-560-6006
Andrew.McCreight@ottawa.ca

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

Propriétaire : Richmond Churchill Ltd.
Partnership (att. : Josie Tavares)

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (Kersten Nitsche)

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Courriel du requérant : nitsche@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 291

N^{os} de dossier : zonage : D02-02-20-0045
réglementation du plan d'implantation : D07-12-20-0081

Date limite des commentaires : 14 août 2020

Urbaniste : Andrew McCreight

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement

319, 325 et 327, chemin Richmond, 381, avenue Churchill Nord et 380, avenue Winona

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble polyvalent de neuf étages abritant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et environ 185 logements aux étages.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve dans le quartier Westboro, du côté nord du chemin Richmond, dans l'îlot situé entre l'avenue Churchill Nord à l'ouest et l'avenue Winona à l'est. Il comprend également des propriétés donnant sur les avenues Churchill Nord et Winona.

L'emplacement présente une façade d'environ 60 mètres sur le chemin Richmond, pour une profondeur d'environ 55 mètres le long de l'avenue Churchill Nord et de l'avenue Winona. Il couvre une superficie de 3 270 mètres carrés. Il est actuellement occupé par un garage automobile de plain-pied et une aire de stationnement de surface à l'angle est donnant sur l'avenue Winona, et par un bâtiment polyvalent de deux étages abritant un commerce au rez-de-chaussée, accompagné à l'arrière d'une aire de stationnement de surface située à l'angle de la rue Churchill. On retrouve un immeuble résidentiel de deux étages et demi sur la partie de la propriété donnant sur l'avenue Churchill, et un duplex de deux étages sur celle donnant sur l'avenue Winona.

Le requérant souhaite construire un immeuble polyvalent de neuf étages abritant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 184 logements aux étages. La cabine de machinerie et une

salle d'agrément intérieure disposant d'un accès à une terrasse sur le toit constitueront un dixième étage à cet immeuble. Un garage souterrain donnant sur l'avenue Churchill comptera 130 places de stationnement : 112 pour les résidents et 18 pour les visiteurs. Une centaine de places de stationnement pour vélos seront aménagées.

Modification au Règlement de zonage

Le regroupement des propriétés donne lieu à l'application de divers zonage sur l'emplacement visé. Les propriétés longeant le chemin Richmond sont désignées Zone de rue principale traditionnelle assortie d'une hauteur maximale de 15 mètres. La partie longeant l'avenue Churchill est désignée Zone d'utilisations polyvalentes générale assortie d'une hauteur maximale de 18 mètres, et la propriété donnant sur l'avenue Winona est actuellement désignée Zone résidentielle R4 assortie d'une limite de hauteur fixée à 11 mètres.

La demande de modification au Règlement de zonage ferait passer l'intégralité de l'emplacement à une désignation de Zone de rue principale traditionnelle (TM), qui ferait l'objet de modifications propres à l'emplacement relatives à diverses normes de rendement, notamment une augmentation du retrait de cour avant le long du chemin Richmond, une réduction des retraits de cour latérale d'angle (sur Churchill et Winona), une augmentation à 30 mètres de la hauteur maximale et l'autorisation d'une saillie au-dessus de la hauteur maximale (salle d'agrément du dixième étage). D'autres dispositions de zonage pourraient être déterminées lors de l'examen de la demande.

Réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation du plan d'implantation facilitera la réalisation du projet d'aménagement décrit plus haut.

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 de zonage 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.

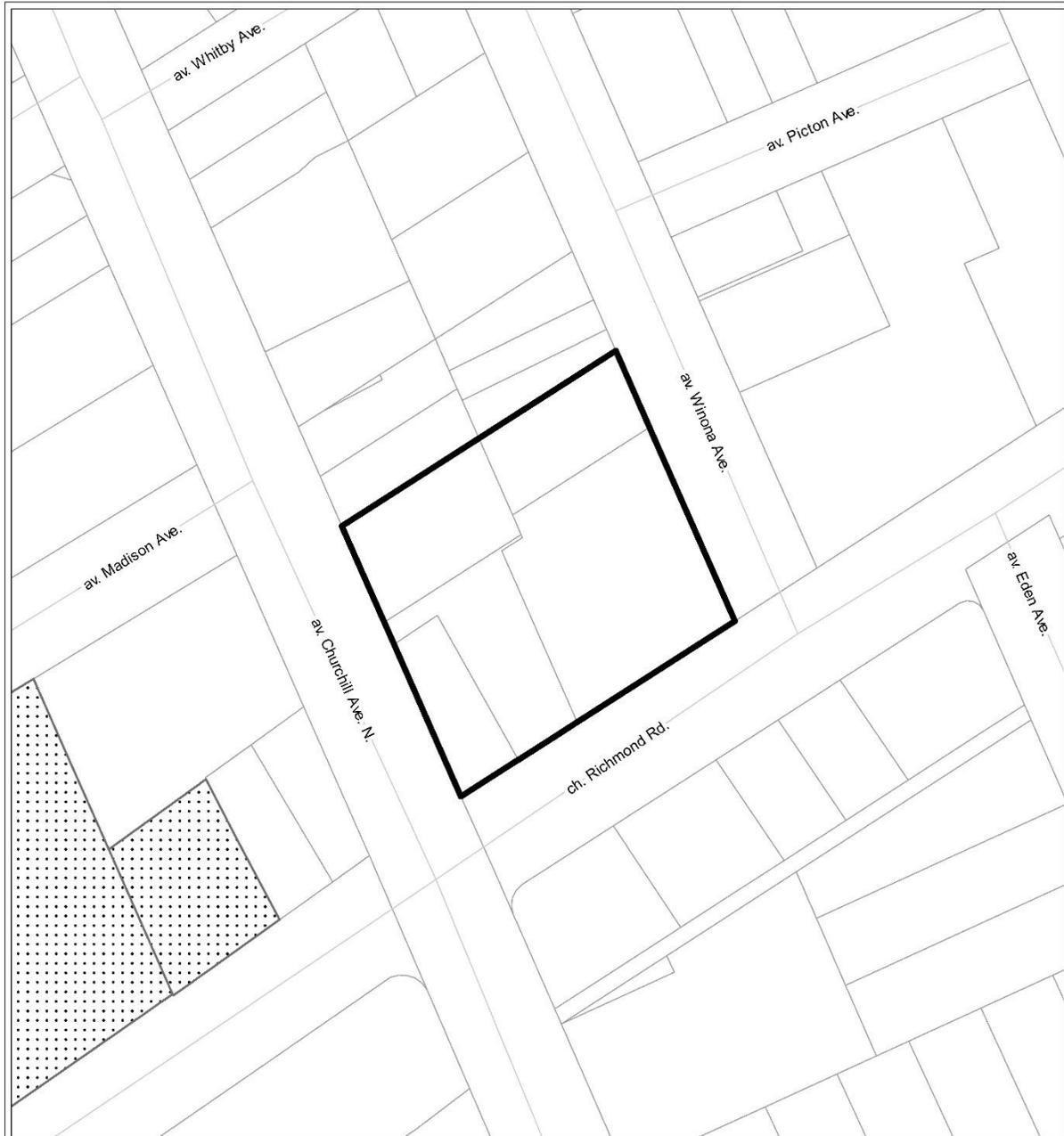
Restez informé et participez

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^{os} de dossier D02-02-20-0045 / D07-12-20-0081 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
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	
D02-02-20-0045	20-0600-L	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> </div> <div> 319, 325, 327 ch. Richmond Rd. 381 av. Churchill Ave. N. 380 av. Winona Ave. </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> </div> <div> Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60) </div> </div> </div>	
D07-12-20-0081			
I:\CO\2020\ZKP\Richmond_319_Churchill_381		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>©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 appartiennent 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 / 07 / 09			