

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

Owner: 1001311448 Ontario Inc / Jordan
Tannis

File N°: D02-02-26-0027 & D07-12-26-0036

Comments due date: May 11, 2026

Applicant: Connor Gallagher

Development Review Planner: Margot Linker

Applicant Address: 3364 Carp Road, Carp ON
K0A 1L0

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Applicant E-mail: connor@tripine.ca

Ward Councillor: Jeff Leiper

Applicant Phone Number: 613-304-1760

Site Location

114 Richmond Road / 378 Leighton Terrace

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct six new stacked townhouses with a total of 126 units, and a four-storey low-rise apartment building with 47 units. A total of 152 vehicular parking spaces are proposed within underground parking garages.

Proposal Details

The subject site is located within the block bounded by Richmond Road, Leighton Terrace, Byron Avenue, and Hilson Avenue, within the Westboro neighbourhood. The interior lot is a flag-shaped lot with frontage on Leighton Terrace, with the majority of the site being within the middle of the block. The site is 17,155 square metres in size, with approximately 8.8 metres frontage on Leighton Terrace and 15 metres frontage on Shannon Street. The site is currently occupied by the Soeurs de la Visitation Monastery, which is designated under Part IV of the Ontario Heritage Act. The three-storey building features a courtyard and is located in the northwest corner of the subject property. The site also features a tree-lined pedestrian pathway, known as the "Nun's Walk", which runs along the east side of the property, connecting the convent building to the Byron Tramway Park.

Immediately north of the site is a nine-storey mixed-use building which fronts onto Richmond Road, an arterial road which is lined by a variety of residential and mixed-use buildings. Immediately to the west is Hilson Avenue Public School as well as Shannon Street and low-rise residential dwellings. To the south is the Byron Linear Tramway Park and Byron Avenue. Further south and to the east is generally characterized by low-rise residential dwellings.

The purpose of the application is to facilitate the development of six back-to-back stacked townhouse buildings, ranging from 18 to 24 units per building (totaling 126 units), located generally in the southern portion of the subject lands. The applications also proposed to demolish the western half of the existing heritage building to accommodate a four-storey, 47 unit apartment building. The remaining heritage building is proposed to be renovated to accommodate office and at-grade commercial uses. The applicant proposes an internal road from Leighton Terrace which will lead to at-grade parking as well as the underground parking garages containing a total of 147 vehicular parking spaces, located beneath the low-rise apartment building and beneath a block of the stacked townhouses.

A Zoning By-law Amendment is required to remove the existing exceptions and schedules, and to introduce a new exception which reflects the proposed building setbacks and heights. The Zoning By-law Amendment will also address the nonconformity to the provisions related to active entrances and glazing requirements.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

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 July 8, 2026.

A decision on the Site Plan Control application will follow the decision on the Zoning By-law Amendment application.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Zoning By-law Amendment

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. D02-02-26-0027 or D07-12-26-0036 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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.

Margot Linker, Development Review Central 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. 22555
margot.linker@ottawa.ca

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

Propriétaire : 1001311448 Ontario Inc / Jordan Tannis

N^{os} de dossier : D02-02-26-0027 et D07-12-26-0036

Requérant : Connor Gallagher

Date limite des commentaires : 11 mai, 2026

Adresse du requérant : 3364, chemin Carp, Carp (Ontario) K0A 1L0

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 15 – Kitchissippi

Courriel du requérant : connor@tripine.ca

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

N^o de tél. du requérant : 613-304-1760

Emplacement

114, chemin Richmond / 378, terrasse Leighton

Proposition du requérant

Demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour construire six habitations en rangée superposées abritant 126 logements et un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) abritant 47 logements, et créer 152 places de stationnement dans des garages souterrains.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve dans l'îlot délimité par le chemin Richmond, la terrasse Leighton, l'avenue Byron et l'avenue Hilson, dans le secteur Westboro. Ce lot intérieur en drapeau, essentiellement situé au milieu de l'îlot, présente une façade sur la terrasse Leighton. D'une superficie de 17 155 mètres carrés, il présente une façade d'environ 8,8 mètres sur la terrasse Leighton et une façade d'environ 15 mètres sur la rue Shannon. Il est occupé par le monastère des Sœurs de la Visitation, un édifice désigné en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Cet édifice de trois étages et sa cour se trouvent à l'angle nord-ouest de la propriété visée. On retrouve également sur cet emplacement un sentier piétonnier bordé d'arbres, le « sentier des religieuses », qui longe le côté est de la propriété et rejoint le parc du tramway Byron.

Immédiatement au nord, on peut apercevoir un immeuble polyvalent de neuf étages donnant sur le chemin Richmond, une artère longée de divers immeubles résidentiels et polyvalents. Juste à l'ouest, on retrouve la Hilson Avenue Public School, la rue Shannon et des habitations de faible hauteur. Le parc linéaire du tramway Byron et l'avenue Byron se trouvent au sud. Plus au sud et à l'est, on retrouve essentiellement des habitations de faible hauteur.

Ces demandes ont pour objet de permettre la construction de six habitations en rangée superposées dos à dos, abritant chacune de 18 à 24 logements (pour un total de 126 logements),

réparties globalement dans la partie sud de l'emplacement. Ces demandes visent en outre à permettre la démolition de la moitié ouest de l'édifice historique, afin d'y construire un immeuble résidentiel de quatre étages abritant 47 logements. La partie restante de cet édifice serait rénovée pour abriter des bureaux et des locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Le requérant propose d'aménager une voie interne donnant sur la terrasse Leighton et menant à une aire de stationnement de surface et à des garages de stationnement souterrains contenant au total 147 places pour véhicules. Ces garages seraient situés sous l'immeuble résidentiel de faible hauteur et sous l'un des îlots d'habitations en rangée superposées.

Une modification du Règlement de zonage doit être apportée aux exceptions et aux annexes actuelles, et servirait également à mettre en place une nouvelle exception tenant compte des retraits et des hauteurs de bâtiment proposés. La modification du Règlement de zonage tiendrait également compte de la non-conformité des dispositions relatives aux exigences sur les entrées actives et le vitrage.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

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 8 juillet 2026.

Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification du Règlement de zonage

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 D02-02-26-0027 ou D07-12-26-0036 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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.

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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-223-7273
Jean-Charles.Renaud@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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-26-0036		26-0441-H	
D02-02-26-0027			
I:\CO\2026\Site\Richmond_114_Leighton_378			
<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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 04 / 17		114 ch. Richmond Rd. 378 tsse. Leighton Terr.	

