

## Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Fengate Development Holdings LP

File N°: D01-01-22-0001 & D02-02-22-0012

Applicant: Nathan Petryshyn, FoTenn

Comments due date: March 22, 2022

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

Development Review Planner: Laurel McCreight

Ward: 7 - Bay

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

Ward Councillor: Theresa Kavanagh

---

### Site Location

1047 Richmond Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and an Official Plan Amendment application to construct three high-rise mixed-use buildings ranging from 36 - 40 storeys consisting of 1,343 residential units and 1,347 square metres for commercial space. The site includes a six-storey podium, three levels of underground parking (including 672 spaces for residential use and 90 spaces for visitors), and two vehicular entrances off of Richmond Road and New Orchard Avenue North.

This application amends the Official Plan.

### Proposal Details

The subject site is located at the northeast corner of Richmond Road and New Orchard Avenue North intersection. The irregular-shaped corner lot offers an area of 10,188 square metres and is zoned TM[2494]H(25) in the Mature Neighborhood Overlay. Currently, the site is occupied by a single-storey commercial building with surface parking that covers the remainder of the site.

The site is located along Richmond Road, known as a Traditional Mainstreet, which allows the location to be surrounded by various uses, including commercial, residential, retail, and institutional spaces. Abutting the property to the north is a single-storey, mid-rise, residential care facility. To the east of the property are a 28-storey high-rise residential building and low-rise commercial buildings containing a drive-thru restaurant, car wash, and automotive dealerships. A below-grade light rail system, a multi-use pathway, and low-rise residential properties are to the south; the light rail system is planned to connect to the future New Orchard LRT Station for this area and is directly 100 metres from the site. Directly to the west is a single-storey commercial building and a mix of low-rise and high-rise residential buildings.

The applicant proposes to develop three mixed-use, high-rise buildings that provide a range of 36-storeys, 38-storeys and 40-storeys heights situated on top of a six-storey podium. The new development offers 1,343 dwelling units, including studios, three-bedroom units, and 203 barrier-free units. The ground floor will serve as a commercial space that offers 1,347 square meters for retail tenants. A total of 762 underground parking spaces within three levels will be provided, 672 for residential uses and 90 for visitor parking. The underground parking will be available from the New Orchard Avenue North entrance and provide an internal pick-up and drop-off area. A total of 672 bicycle parking spaces are also proposed for residential uses and six additional spaces for commercial services. A public park consisting of 1,015 square metres is proposed at the corner of Richmond Road and New Orchard Avenue North.

The Zoning By-law Amendment application has been submitted for the following:

- Increase the maximum building height from 25 metres to 123.1 metres (40-storeys);
- Remove Urban Exception 2494 to allow the proposed podium height to be proportional to the proposed tower height; and
- Increase the maximum side yard setback from 3 metres to 10.6 metres.

The Official Plan Amendment application has been submitted to amend the Cleary and New Orchard Area-Specific Policies to recognize the proposed increase in height.

## Related Planning Applications

N/A

## 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 May 13, 2022.

## 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 Ontario Land 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 Ontario Land 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 mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-22-0001 & D02-02-22-0012 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.

**Laurel McCreight**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate 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. 16587  
[Laurel.McCreight@ottawa.ca](mailto:Laurel.McCreight@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

Propriétaire : Fengate Development Holdings LP

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-22-0001 et D02-02-22-0012

Requérant : Nathan Petryshyn, FoTenn

Date limite des commentaires : 22 mars 2022

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

Urbaniste : Laurel McCreight

Quartier : 7 – Baie

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

Conseillère du quartier : Theresa Kavanagh

---

### Emplacement

1047, chemin Richmond

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de modification du Plan officiel ayant pour objet de permettre la construction de trois immeubles polyvalents de 36 à 40 étages (grande hauteur), qui abriteraient 1 343 logements et 1 347 mètres carrés de locaux commerciaux. Le plan d'implantation prévoit un socle de six étages, trois niveaux de stationnement souterrain (comprenant 672 places pour les résidents et 90 places pour les visiteurs) et deux entrées pour véhicules donnant sur le chemin Richmond et l'avenue New Orchard Nord.

Cette demande modifie le Plan officiel.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-est du croisement du chemin Richmond et de l'avenue New Orchard Nord. Ce lot d'angle de forme irrégulière couvre une superficie de 10 188 mètres carrés et est désigné TM[2494]H(25) dans la zone sous-jacente de quartiers établis. L'emplacement est actuellement occupé par un bâtiment commercial de plain-pied assorti d'une aire de stationnement de surface qui couvre le reste de sa superficie.

L'emplacement est situé le long du chemin Richmond, une rue principale traditionnelle où sont autorisées diverses utilisations, notamment commerciales, résidentielles, de vente au détail et d'institutions. Un établissement de soins pour bénéficiaires internes de plain-pied jouxte la propriété au nord. À l'est, on retrouve un immeuble résidentiel de grande hauteur (28 étages) et des bâtiments commerciaux abritant un restaurant avec service au volant, un lave-auto et des concessionnaires automobiles. Une voie de train léger souterraine, un sentier polyvalent et des habitations de faible

hauteur longent la propriété au sud; cette voie de train léger reliera la future station New Orchard du TLR et se trouve directement à 100 mètres de l'emplacement. Juste à l'ouest, on retrouve un bâtiment commercial de plain-pied et une variété d'habitation de faible et grande hauteur.

Le requérant souhaite construire trois immeubles polyvalents de grande hauteur, qui atteindraient 36, 38 et 40 étages et qui surmonteraient un socle de six étages. Cet aménagement compterait 1 343 logements, dont des studios, des logements de trois chambres à coucher ainsi que 203 logements sans obstacle. Le rez-de-chaussée accueillera un espace commercial de 1 347 destiné à des locataires commerciaux. Au total, 762 places de stationnement souterraines seront aménagées sur trois niveaux, soit 672 pour les résidents et 90 pour les visiteurs. Le parc de stationnement souterrain sera accessible par l'entrée donnant sur l'avenue New Orchard Nord et servira d'aire intérieure d'embarquement et de débarquement. Au total, 672 places de stationnement pour vélos sont proposées pour les occupants des logements et six autres places seront réservées aux services commerciaux. Un parc public de 1 015 mètres carrés serait aménagé à l'angle du chemin Richmond et de l'avenue New Orchard Nord.

La demande de modification du Règlement de zonage a été présentée aux fins suivantes :

- Augmenter de 25 mètres à 123,1 mètres (40 étages) la hauteur de bâtiment maximale;
- Supprimer l'exception urbaine 2494 afin de la hauteur de socle proposée soit proportionnelle à la hauteur des tours; et
- Augmenter de 3 mètres à 10,6 mètres le retrait maximal de cour latérale.

La demande de modification du Plan officiel a pour objet de modifier les politiques propres aux secteurs des avenues Cleary et New Orchard, afin de tenir compte de l'augmentation de hauteur proposée.

## **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 sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 13 mai 2022.

## **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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 ontarien de l'aménagement du territoire, 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 la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D01-01-22-0001 et D02-02-22-0012 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.

**Evode Rwagasore**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique  
Ville d'Ottawa

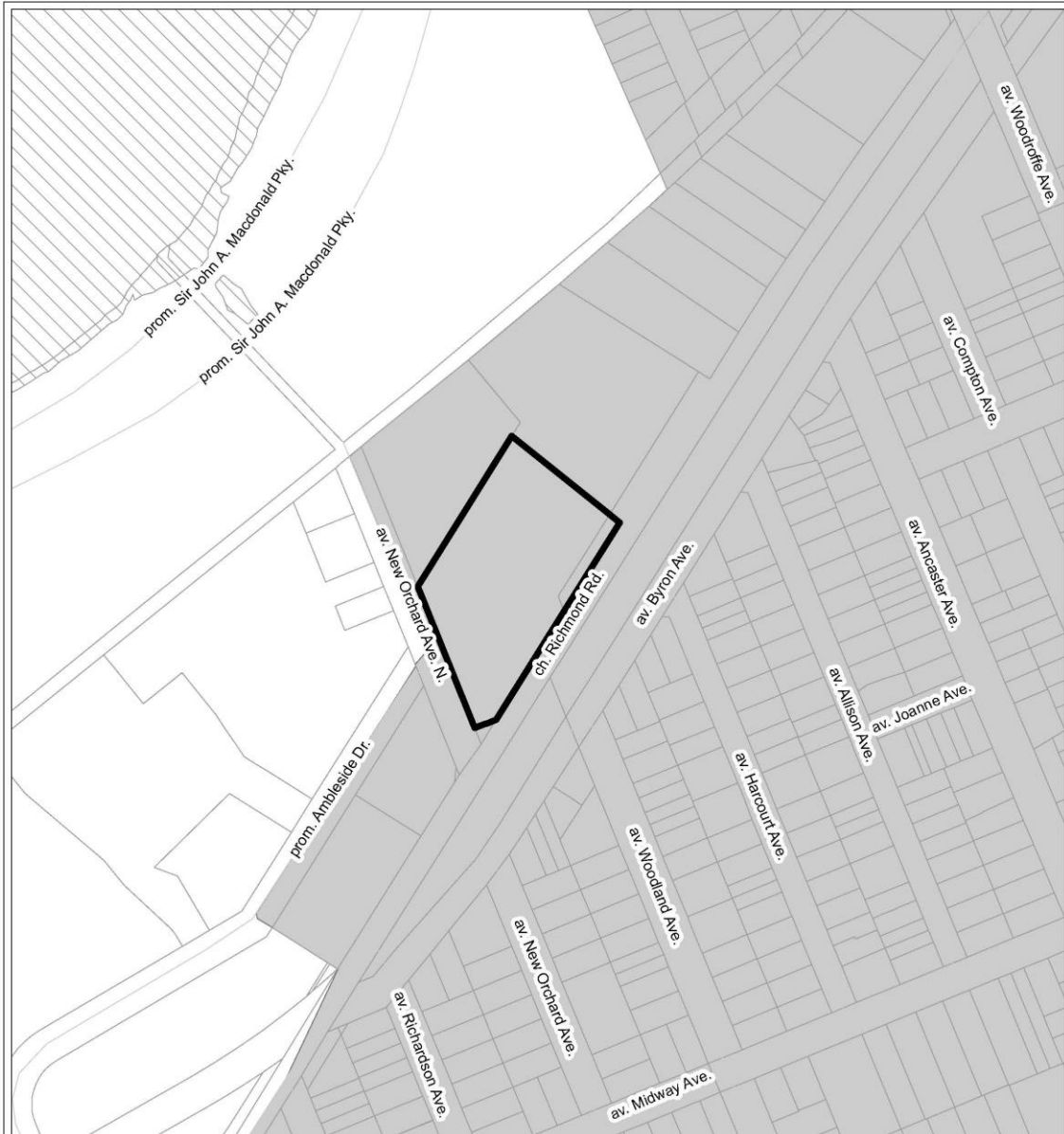
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 16483

[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL</b>	
D02-02-22-0012	22-0113-X		
D01-01-22-0001			
I:\CO\2022Zoning\Richmond_1047		<b>1047 chemin Richmond Road</b>	
<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>		Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
<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>		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
REVISION / RÉVISION - 2022 / 02 / 10		NOT TO SCALE	