

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Young Street Capital (c/o Victor Menasce)

File N°: D02-02-25-0023

Applicant: Fotenn Planning & Design (c/o Lisa Dalla Rosa)

Comments due date: May 13, 2025

Applicant Address: 420 O'Connor Street

Development Review Planner: Nastassia Pratt

Applicant E-mail: dallarosa@fotenn.com

Ward: Ward 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x 295

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

249, 255 Richmond Road, 372 Tweedsmuir Avenue, as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Minor Zoning By-law Amendment application to permit the development of a nine-storey, mixed-use building containing at-grade commercial and underground parking.

Proposal Details

The subject site is located at the northwest corner of the Richmond Road / Tweedsmuir Avenue intersection, in the Westboro neighbourhood. The proposed land assembly of the three properties municipally known as 249 and 255 Richmond Road and 372 Tweedsmuir Avenue is generally L-shaped and has a total area of approximately 2,181.15 square metres with approximately 50 metres of frontage along Richmond Road and 46 metres of frontage along Tweedsmuir Avenue. 255 Richmond Road is currently occupied by a one-storey commercial building and surface parking. 249 Richmond Road is currently occupied by a two-storey restaurant and surface parking. 372 Tweedsmuir is currently occupied by a two storey detached dwelling and surface parking.

The north of the subject site is generally characterized by a mix of low-density and low-rise residential uses. Westboro LRT station and Lion's Park are located further north. The east is generally characterized by retail, commercial and institutional uses, as well as a nine-storey mixed use building. To the south is a gas station, and further south is generally characterized by low-density and low-rise residential uses as well as Byron Linear Park. The west consists of the traditional mainstreet low- to midrise, mixed-use built form.

The purpose of the application is to accommodate the redevelopment of the site by demolishing the existing buildings and construct a mid-rise, mixed-use building that is nine-storeys tall, dropping to a low-rise built form along Tweedsmuir Avenue. The applicant is proposing a total of 127 dwelling units as well as at-grade commercial units facing Richmond Road. Parking is proposed to be provided underground,

accessed from Tweedsmuir Avenue, to accommodate 97 vehicular parking spaces and 160 bicycle parking spaces. To facilitate the proposed development, the subject Minor Zoning By-law Amendment will refine the existing zoning provisions related to step backs, set backs, building height, vehicular parking space size, and number of bicycle parking spaces, which resulted from changes to the building during detailed design.

Related Planning Applications

D02-02-21-0138 (Zoning By-law Amendment)

D07-12-21-0179 (Site Plan Control)

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 **Planning and Housing Committee** targeted to be on **August 6, 2025**.

Submission Requirements

Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 17 (24) 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. D02-02-25-0023 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.

Nastassia Pratt, 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. 70468
Nastassia.Pratt@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 mineure du Règlement de zonage

Propriétaire : Young Street Capital (a/s de Victor Menasce)

N° de dossier : D02-02-25-0023

Requérant : Fotenn Planning & Design (a/s de Lisa Dalla Rosa)

Date limite des commentaires : le 13 mai 2025

Adresse du requérant : 420, rue O'Connor

Urbaniste : Nastassia Pratt

Courriel du requérant : dallarosa@fotenn.com

Quartier : 15 – Kitchissippi

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 295

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement

249 et 255, chemin Richmond, et 372, avenue Tweedsmuir, comme l'indique la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification mineure du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de neuf étages, abritant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et une aire de stationnement souterraine.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-ouest du chemin Richmond et de l'avenue Tweedsmuir, dans le secteur Westboro. Ce regroupement proposé de trois biens-fonds dont les adresses municipales sont les 249 et 255, chemin Richmond et le 372, avenue Tweedsmuir, et généralement en forme de « L », couvre une superficie d'environ 2 181,15 mètres carrés et présente des façades d'environ 50 mètres sur le chemin Richmond et d'environ 46 sur l'avenue Tweedsmuir. Le 255, chemin Richmond est occupé par un bâtiment commercial de plain-pied et une aire de stationnement de surface. Le 249, chemin Richmond est occupé par un restaurant de deux étages et une aire de stationnement de surface. Le 372, avenue Tweedsmuir est occupé par une habitation isolée de deux étages et une aire de stationnement de surface.

Le secteur au nord de l'emplacement visé est généralement caractérisé par la présence d'habitations de faible densité et de faible hauteur. La station Westboro du TLR et le parc Lion's se trouvent plus au nord. À l'est, on retrouve des établissements de vente au détail, des commerces et des institutions, ainsi qu'un immeuble polyvalent de neuf étages. Un poste d'essence se trouve au sud et, plus au sud, on peut apercevoir des habitations de faible densité et de faible hauteur ainsi que le parc linéaire Byron. À l'ouest, on retrouve des immeubles de faible et moyenne hauteur, typiques d'une rue principale.

La demande a pour objet de permettre le réaménagement de l'emplacement, en démolissant les bâtiments existants et en construisant un immeuble polyvalent de hauteur moyenne, qui s'élèverait à neuf étages pour redescendre vers une forme bâtie de faible hauteur le long de l'avenue Tweedsmuir. Le requérant propose de créer 127 logements et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, donnant sur le chemin Richmond. Une aire de stationnement aménagée en sous-sol serait accessible par l'avenue Tweedsmuir et aurait une capacité de 97 véhicules et de 160 vélos. Pour permettre ce projet, la demande de modification mineure du Règlement de zonage permettra de peaufiner les dispositions de zonage actuelles en matière de marge de recul, de hauteur de bâtiment, de taille des places de stationnement pour véhicules et de nombre de places de stationnement pour vélos, qui font suite aux changements apportés à la conception de l'immeuble lors de l'étape des études détaillées.

Demandes d'aménagement connexes

D02-02-21-0138 (modification du Règlement de zonage)

D07-12-21-0179 (réglementation du plan d'implantation)

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande en temps opportun. La demande sera examinée conformément au nouveau processus de délégation des pouvoirs pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Le conseiller municipal aura le pouvoir discrétionnaire de supprimer cette délégation de pouvoirs.

Si le conseiller retire les pouvoirs délégués, la demande sera examinée par le **Comité de la planification et du logement** lors d'une réunion qui devrait avoir lieu le **6 août 2025**.

Exigences de soumission

Modification mineure du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 17 (24) 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 le n° de dossier D02-02-25-0023 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.

Nastassia Pratt, 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 70468
Nastassia.Pratt@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 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-25-0023	25-0452-D		255, 249 Richmond Road 372 Tweedsmuir Avenue
I:\CO\2025\ZKP\Richmond_255_249_Tweedsmuir_372			
<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>		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>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises 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 - 2025 / 04 / 17			