Site Plan Control and Minor Zoning By-law Amendment
Proposal Summary
Manager Approval, Public Consultation

File Number:
D07-12-17-0173 and
D02-02-17-0126

Date: January 31, 2018

Comments due date: March 2, 2018

Applicant: Matt McElligott
Email: mcelligott@fotenn.com
Phone: 613-730-5790

Planner: Steve Gauthier
Ward: 14
Councillor: Catherine McKenney
Owner: Seun Kan and Wendy Kan

Site Location:
443 & 447 Kent Street and 423-425 McLeod Street.

Applicant's Proposal
The City of Ottawa has received applications for a Minor Zoning By-law Amendment, as well as a Site Plan Control to permit the construction of a 4-storey residential building. This plan also aims to redevelop the 2-storey heritage building on 423-425 McLeod Street which will attach to the newly proposed building on Kent Street.

Proposal Details
The proposed building will be 14.5m tall with 31 residential dwelling units (one and two bedroom units), and will have a gross floor area of approximately 2,914.5 m². The total combined lot area of the three (3) properties is roughly 870.7m^2. A 2.6m wide drive aisle located at the north of the site will provide access to four (4) residential parking spaces and two (2) visitor parking spaces at the rear of the building. The garbage disposal for the building will be located in the back lot.

In addition to offering a storage area and bicycle parking, the basement level will include a 51m² amenity room. The outdoor amenity area will be distributed as follows: 97m² at grade, 71 m² on top of the existing heritage building, and 45m² as private balconies.

Unlike the development on Kent, the property on 423-425 McLeod will not be demolished, but maintained as the site holds heritage value that is deemed significant to the area. The structure will hold the same shape and construction, but will have added greenery as well as the above-mentioned rooftop amenity that connects to the proposed development on Kent Street.

Zoning
The subject site is listed as a Category 2 building under Part V of the OHA. Under the City of Ottawa Comprehensive Zoning By-Law (2008-250), the development site falls along the boundary line of the Residential Fourth Density Zone (R4) and Traditional Mainstreet Zone (TM).

The applicant is proposing to rezone the property to R4 [xxxx] - Residential Fourth Density Zone with exceptions to allow for the following reliefs:

1. Corner Side Yard setback of 0m, whereas 1.6m is required;
2. Interior Side Yard setback of 1.2m, whereas 2.5m is required;
3. Rear Yard setback of 0m, whereas 1.2m is required;
4. Provide four (4) residential parking spaces whereas 10 are required;
5. Communal Amenity Area at grade of 97m², whereas 120m² abutting the rear lot line is required.

Roadway Modifications
N/A.

Timelines and Approval Authority
The target date upon which a decision for the Zoning By-law Amendment application is to be rendered by the City's Planning Committee is **April 3, 2018**.

The decision for the Site Plan Control application will not be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department until the zoning application is complete**.**

Zoning Amendment Regulation
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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless in the opinion of the Board, 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 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 No. D07-12-17-0173 and D02-02-17-0126 in the subject line.
2. Access to submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
3. If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is provided below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Steve Gauthier
Planner
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 27889
Fax No.: 613-560-6006
steve.gauthier@ottawa.ca

*****Please provide comments by **March 2, 2018**

Résumé de la proposition de plan d'implantation et de modification mineure au Règlement de zonage
Approbation du directeur, Consultation publique

Nos de dossiers :
D07-12-17-0173 et
D02-02-17-0126

Date : 31 janvier, 2018

Date limite des commentaires : 2 mars, 2018

Requérant : Matt McElligott
Courriel : mcelligott@fotenn.com
Téléphone : 613-730-5790

Urbaniste : Steve Gauthier
Quartier : 14
Conseillère : Catherine McKenney
Propriétaires : Seun Kan et Wendy Kan

Emplacements
443 et 447, rue Kent, et 423-425, rue McLeod

Proposition du requérant
La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification mineure au Règlement de zonage et de réglementation de plan d'implantation visant la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages. Ce plan vise aussi le réaménagement de l'immeuble patrimonial de deux étages sis aux 423-425 de la rue McLeod, qui sera attenant au nouvel immeuble proposé de la rue Kent.

Détails de la proposition
L'immeuble proposé mesurera 14,5 m de hauteur, abritera 31 unités d'habitation (d'une et de deux chambres à coucher) et aura une surface hors œuvre brute d'environ 2 914,5 m². Ensemble, les trois biens-fonds ont une superficie de quelque 870,7 m^2. Une allée de circulation de 2,6 m de largeur située au nord de l'emplacement donnera accès à quatre (4) places de stationnement résidentielles et à deux (2) places de stationnement pour les visiteurs, derrière l'immeuble. Le dépôt de déchets de l'immeuble se trouvera dans la cour arrière.

En plus d'un espace de rangement et d'un stationnement pour les vélos, le sous-sol offrira une aire d'agrément de 51 m². L'aire d'agrément extérieure sera partagée comme suit : 97 m² au rez-de-chaussée, 71 m² sur le toit de l'immeuble patrimonial existant et 45 m² de balcons privés.

Contrairement à l'aménagement de la rue Kent, la propriété des 423-425 de la rue McLeod ne sera pas démolie, car elle revêt une valeur patrimoniale jugée importante pour le secteur. La structure gardera sa forme et sa construction, mais on y ajoutera de la verdure ainsi que l'aire d'agrément sur le toit mentionnée plus haut et reliée à l'aménagement proposé pour la rue Kent.

Zonage
L'emplacement visé est considéré comme un bâtiment de catégorie 2 aux termes de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Aux termes du Règlement de zonage général de la Ville d'Ottawa (2008-250), l'emplacement de l'aménagement longe la limite entre la zone résidentielle de densité 4 (R4) et la zone de rue principale traditionnelle.

Le requérant propose le rezonage de la propriété en R4 [xxxx] – Zone résidentielle de densité 4 assortie d'exceptions pour que lui soient accordées les dispenses suivantes :

6. Retrait de cour latérale d'angle de 0 m plutôt que de 1,6 m comme le prévoit le règlement
7. Retrait de cour latérale intérieure de 1,2 m plutôt que de 2,5 m comme le prévoit le règlement
8. Retrait de cour arrière de 0 m plutôt que de 1,2 m comme le prévoit le règlement
9. Quatre (4) places de stationnement résidentielles plutôt que les dix (10) prescrites
10. Aire d'agrément commune du rez-de-chaussée de 97 m² plutôt que de 120 m² contigus à la ligne de lot arrière comme le prévoit le règlement

Modifications aux chaussées
S/O

Calendrier et pouvoir d'approbation
La date limite à laquelle le Comité de l'urbanisme de la Ville rendra une décision relativement à la demande de modification au Règlement de zonage est fixée au **3 avril, 2018**.

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique ne rendra de décision concernant la demande de réglementation de plan d'implantation qu'une fois réglée la demande de modification du zonage.

Règlement sur la modification du zonage
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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales

de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de modification de plan de lotissement 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

5. 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 télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossiers D07-12-17-0173 et D02-02-17-0126 dans la ligne d'objet.
6. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant les présentes demandes à **ottawa.ca/demdam**.
7. 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.
8. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Steve Gauthier
Urbaniste
Examen des projets d'aménagement, secteur central
110, avenue Laurier Ouest, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 27889
Télécopieur : 613-560-6006

*****Veuillez présenter vos commentaires d'ici le **2 mars, 2018**.

D02-02-17-0126
D07-12-17-0173

18-0080-B

I:\CO\2017\Site\Kent443_447\McLeod423_425

©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

©Les données de parcelles appartiennent 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

REVISION / RÉVISION - 2018 / 01 / 22

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

423_425 rue McLeod Street

443, 447 rue Kent Street

NOT TO SCALE