

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

Owner: Sally Brown – Rideau Non-Profit  
Housing Inc. c/o Josie Tavares

File No: D02-02-23-0035 & D07-12-23-0048

Applicant: Fotenn Consultants Inc. c/o Jacob  
Bolduc

Comments due date: June 21, 2024

Development Review Planner: Luke Teeft

Applicant Address: 396 Cooper Street, Ottawa,  
ON

Ward: Ward 21 - Rideau-Jock

Ward Councillor: David Brown

Applicant E-mail: bolduc@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 238

---

### Site Location

5581 Doctor Leach Drive

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a two-storey apartment building of 38-units and 2,604m<sup>2</sup> gross floor area, a driveway accessing Doctor Leach Road and a parking lot with 29 parking spaces. The applicant is seeking relief from the minimum required resident parking and lot area provisions.

### Proposal Details

The subject property is located within the village of Manotick on the northeast side of Doctor Leach Drive, approximately 210 metres west of the junction of Doctor Leach Drive and Potter Drive. The irregular shaped lot is approximately 21,024 m<sup>2</sup> with a lot frontage of approximately 156 m. The west corner of the property is currently occupied by a two-storey apartment building, a parking lot and private access onto Doctor Leach Drive. The south corner and rear portion of the property are currently undeveloped.

The application has been submitted to facilitate the proposed development and future severance application. The property is currently zoned V3G[580r] which permits a retirement home. This zone and use requires a minimum lot area of 10,650m<sup>2</sup>, and 38 resident parking spaces. The applicant is seeking to reduce the minimum required resident parking spaces from 38 to 21 and to reduce the minimum required lot area from 10,650m<sup>2</sup> to 5,581m<sup>2</sup>.

The associated Site Plan Control Application is for the development of a one 2-storey, 38-unit apartment building geared towards senior tenants on the south corner of 5581 Doctor Leach Drive. The development will include a driveway accessing Doctor Leach Drive and a parking lot accommodating a total of 29 parking spaces. The existing 2-storey building will be retained on the property, along with the associated parking lot and private access onto Doctor Leach Drive.

### Related Planning Applications

D07-12-23-0048 – Site Plan Control

## Roadway Modifications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee, is July 4, 2024. A decision on the Site Plan Control application will follow the Agriculture and Rural Affairs Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

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. D02-02-23-0035 & D07-12-23-0048 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](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.

**Luke Teeft**, Development Review Planner  
Planning, Development and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1



Tel.: 613-580-2424, ext. 21886  
Luke.Teeft@ottawa.ca

## Modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation Sommaire de la proposition

Propriétaire : Sally Brown – Rideau Non-Profit Housing Inc. c/o Josie Tavares

No de dossier: D02-02-23-0035 & D07-12-23-0048

Requérant : Fotenn Consultants Inc. c/o Jacob Bolduc

Date limite des commentaires : 21 juin, 2024

Adresse du requérant : 396 rue Cooper, Ottawa, ON

Urbaniste : Evode Rwagasore

Quartier : Ward 21 - Rideau-Jock

Courriel du requérant : bolduc@fotenn.com

Conseiller du quartier : David Brown

No de tél. du requérant : 613-730-5709 ext. 238

---

### Emplacement du site

5581 promenade Doctor Leach

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la construction d'un immeuble résidentiel de deux étages abritant 38 logements et présentant une surface de plancher hors œuvre brute de 2 604 m<sup>2</sup>, assorti d'une entrée privée donnant sur la promenade Doctor Leach et d'une aire de stationnement de 29 places. Le requérant souhaite être exempté des dispositions relatives au nombre minimal de places de stationnement pour résidents et à la superficie du lot.

### Détails de la proposition

La propriété visée se trouve dans le village de Manotick, du côté nord-est de la promenade Doctor Leach, à environ 210 mètres à l'ouest du croisement des promenades Doctor Leach et Potter. Ce lot de forme irrégulière couvre une superficie d'environ 21 024 m<sup>2</sup> et présente une façade d'environ 156 m. L'angle ouest de la propriété est occupé par un immeuble résidentiel de deux étages, une aire de stationnement et une entrée de cour privée donnant sur la promenade Doctor Leach Drive. L'angle sud et la partie arrière de la propriété ne sont pas aménagés.

La demande a été présentée en vue de permettre l'aménagement proposé et la soumission d'une demande ultérieure de morcellement. La propriété est actuellement désignée V3G[580r], un zonage qui permet la présence d'une maison de retraite. Ce zonage et cette utilisation nécessitent une superficie de lot d'au moins 10 650 m<sup>2</sup> et la présence d'au moins 38 places de stationnement pour résidents. Le requérant souhaite faire passer le nombre minimal de places de stationnement pour résidents de 38 à 21 et réduire la superficie de lot minimale requise de 10 650 m<sup>2</sup> à 5 581 m<sup>2</sup>.

La demande connexe de réglementation du plan d'implantation concerne la construction d'un immeuble résidentiel de deux étages abritant 38 logements pour personnes âgées, à l'angle sud du 5581, promenade Doctor Leach. Cet aménagement comprendrait une entrée privée donnant sur la

promenade Doctor Leach ainsi qu'une aire de stationnement de 29 places au total. L'immeuble de deux étages présent sur place sera conservé, tout comme son aire de stationnement et l'entrée privée donnant sur la promenade Doctor Leach.

## 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'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 4 juillet 2024. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## Exigences de soumission

### Modification du Règlement de 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 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

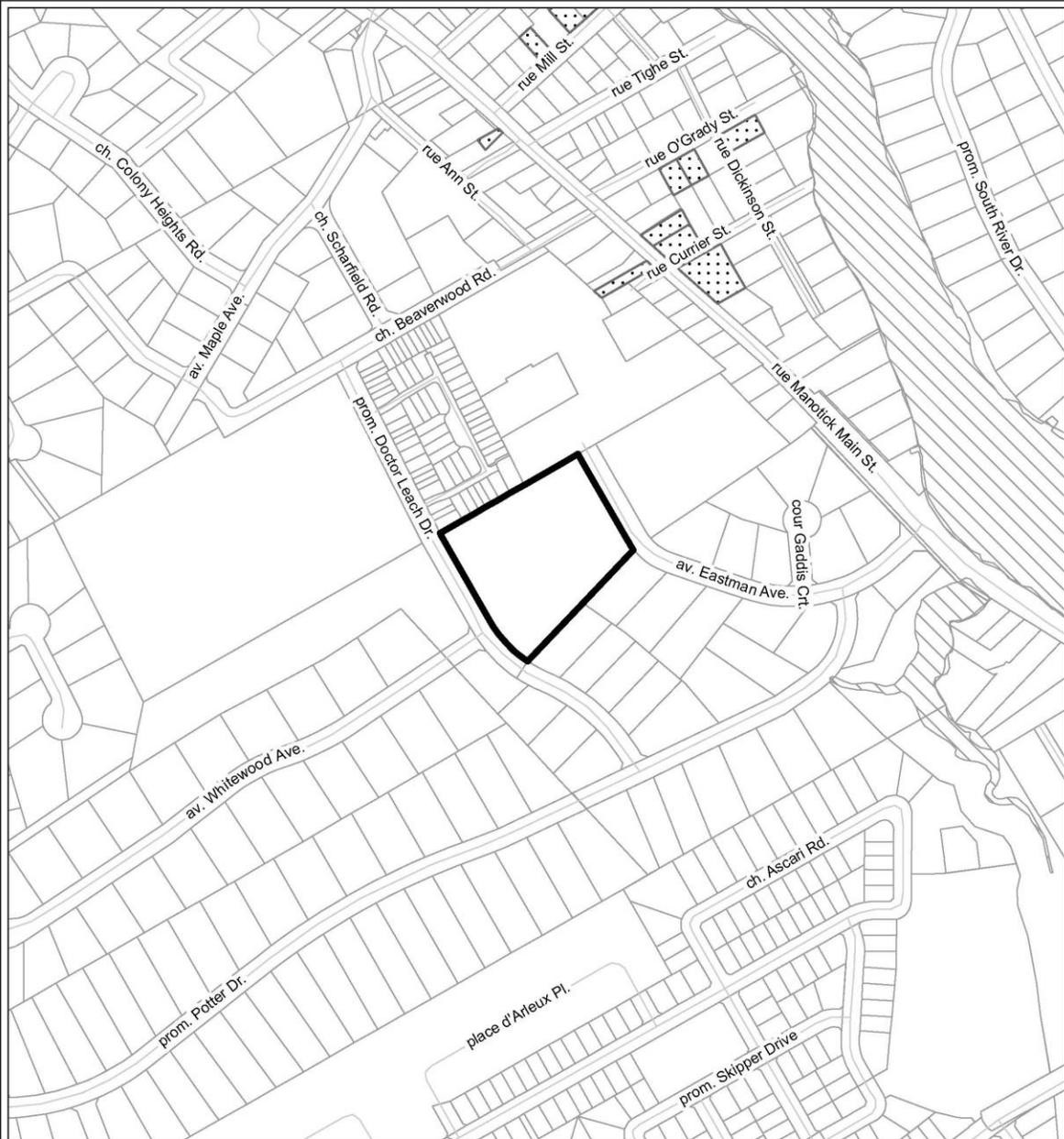
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le no de dossier D02-02-23-0035 & D07-12-23-0048 dans la ligne objet.
  - 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](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 des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment



Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4e étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16483  
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>	
D02-02-23-0035	23-0502-X	<b>5581 promenade Doctor Leach Drive</b>	
I:\CO\2023\Zoning\Doctor_Leach_5581			
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 Terranet 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 - 2023 / 05 / 31		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
		NOT TO SCALE	

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

