

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

Owner: Rezy Properties Inc.

File N°: D01-01-21-0014 and D02-02-21-0084

Applicant: Fotenn (c/o Nathan Petryshyn)

Comments due date: October 13, 2021

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300

Development Review Planner: Allison Hamlin

Applicant E-mail: petryshyn@fotenn.com

Ward: 14- Somerset

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Catherine McKenney

---

### Site Location

283 and 285 McLeod Street.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Official Plan and Zoning By-law Amendment applications to permit an eight-storey apartment building. This application amends the Official Plan.

### Proposal Details

The subject site, known municipally as 283 and 285 McLeod Street, is approximately 832 square metres in size, with 31 metres of frontage on McLeod Street. The site is near the intersection of O'Connor Street and McLeod Street. Currently, both 283 and 285 McLeod Street are occupied by two three-storey buildings with commercial uses and are designated under Part V of the Ontario Heritage Act as part of the Centretown Heritage Conservation District.

To the north of the subject site is a hotel along with low-rise residential and commercial buildings. To the east of the subject site is a variety of low-rise residential dwellings. To the south of the subject site is the Canadian Museum of Nature, which is a National Historic Site. Further south is the Taggart Family YMCA. To the west of the subject site, there are some low-rise residential buildings, low-rise commercial uses, and a mid-rise apartment building.

The applicant is proposing to construct an 8-storey, 30-unit residential building with 11 underground parking spaces and 21 bicycle parking spaces. As part of the proposal, the building at 285 McLeod Street would be retained and converted from commercial to residential. The building at 283 McLeod Street would be demolished and replaced by a three-storey podium, which will form part of the proposed new mid-rise building. Vehicular access to the underground parking garage will be from McLeod Street. A total of 181 square metres of communal amenity area is proposed at-grade and on a second storey terrace. Private amenity areas in the form of balconies are also proposed.

The property is designated General Urban Area in the Official Plan. The subject site is located within the Central Character Area of the Centretown Secondary Plan and the Community Design Plan (2013). A site-specific Official Plan Amendment (OPA) is proposed to the Centretown Secondary Plan to:

- Amend Policy 3.9.4.2 to allow mid-rise apartment buildings as a permitted use specific to the subject site; and,
- Amend Schedule H2 to allow a building mid-rise height of eight storeys (24.9 metres) starting at a depth of 6.0 metres from the front property line along McLeod Street, specific to the subject site.

The property at 283 McLeod Street is currently zoned Residential Fourth Density, Subzone UD, Exception 478 (R4UD [478]) while the property at 285 McLeod Street is currently zoned as Residential Fourth Density, Subzone UD, Exception 479 (R4UD [479]). The proposal is to rezone the property to Residential Fifth Density, Subzone B with site-specific provisions for building height, required setbacks, and stepbacks.

## Related Planning Applications

D09-04-21-0030, Ontario Heritage Act Permit

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications will be considered by the City’s Planning Committee, is December 6, 2021.

## Submission Requirements

### Official Plan and 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. D01-01-21-0014 and D02-02-21-0084 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.

**Allison Hamlin**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure 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. 25477  
Allison.hamlin@ottawa.ca

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

Propriétaire : Rezy Properties Inc.	N° de dossier : D01-01-21-0014 et D02-02-21-0084
Requérant : Fotenn (att. : Nathan Petryshyn)	Date limite des commentaires : 13 Octobre 2021
Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300	Urbaniste : Allison Hamlin
Courriel du requérant : petryshyn@fotenn.com	Quartier : 14 – Somerset
N° de tél. du requérant : 613-730-5709	Conseillère du quartier : Catherine McKenney

---

### Emplacement

283 et 285, rue McLeod

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de huit étages. Cette demande modifie le Plan officiel.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé aux 283 et 285, rue McLeod, couvre une superficie d'environ 832 mètres carrés et présente une façade de 31 mètres sur la rue McLeod. Il se trouve près de l'intersection des rues O'Connor et McLeod. Actuellement, les 283 et 285, rue McLeod sont occupés par deux immeubles de trois étages abritant des commerces et désignés en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* comme faisant partie du district de conservation du patrimoine du centre-ville.

Au nord de l'emplacement, on retrouve un hôtel ainsi que des immeubles résidentiels et commerciaux de faible hauteur. Divers types d'habitation de faible hauteur se trouvent à l'est. Au sud, on retrouve le Musée canadien de la nature, désigné lieu historique national. Plus au sud, on peut voir le Taggart Family YMCA. À l'ouest de l'emplacement, on distingue quelques immeubles résidentiels de faible hauteur, des commerces de faible hauteur et des immeubles résidentiels de hauteur moyenne.

Le requérant souhaite construire un immeuble résidentiel de huit étages abritant 30 logements et assorti de 11 places de stationnement souterraines et 21 places de stationnement pour vélos. Dans le cadre de ce projet, le bâtiment du 285, rue McLeod serait conservé et verrait son utilisation passer de commerciale à résidentielle. Le bâtiment occupant le 283, rue McLeod serait démoli et remplacé par un socle de trois étages, qui fera partie du nouvel immeuble de hauteur moyenne. Les véhicules accéderont au garage de stationnement souterrain par la rue McLeod. Une aire d'agrément communautaire de 181

mètres carrés serait aménagée au niveau du sol et sur une terrasse au deuxième étage. Des aires d'agrément privées sont également proposées sous la forme de balcons.

La propriété est désignée Secteur urbain général dans le Plan officiel. L'emplacement visé se trouve dans le secteur pittoresque central du Plan secondaire du centre-ville et du Plan de conception communautaire du centre-ville (2013). Une modification du Plan officiel propre à l'emplacement est proposée au Plan secondaire du centre, afin de :

- modifier la politique 3.9.4.2 afin de permettre la présence d'immeubles résidentiels de hauteur moyenne en tant qu'utilisations autorisées sur l'emplacement; et
- modifier l'annexe H2 afin de permettre la présence d'un immeuble de hauteur moyenne de huit étages (24,9 mètres) à partir d'une profondeur de 6,0 mètres depuis la limite de propriété avant donnant sur la rue McLeod, une modification propre à l'emplacement visé.

La propriété située au 283, rue McLeod est actuellement désignée Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception 478 (R4UD [478]), tandis que celle située au 285, rue McLeod est actuellement désignée Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception 479 (R4UD [479]). La proposition a pour objet de faire passer ces désignations à Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, assortie de dispositions propres à l'emplacement touchant la hauteur de bâtiment, les retraits requis et les marges de recul.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D09-04-21-0030, permis délivré en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*

## **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 6 décembre 2021.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Plan officiel et 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

### 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 D01-01-21-0014 and D02-02-21-0084 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.

**Steve Gauthier**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

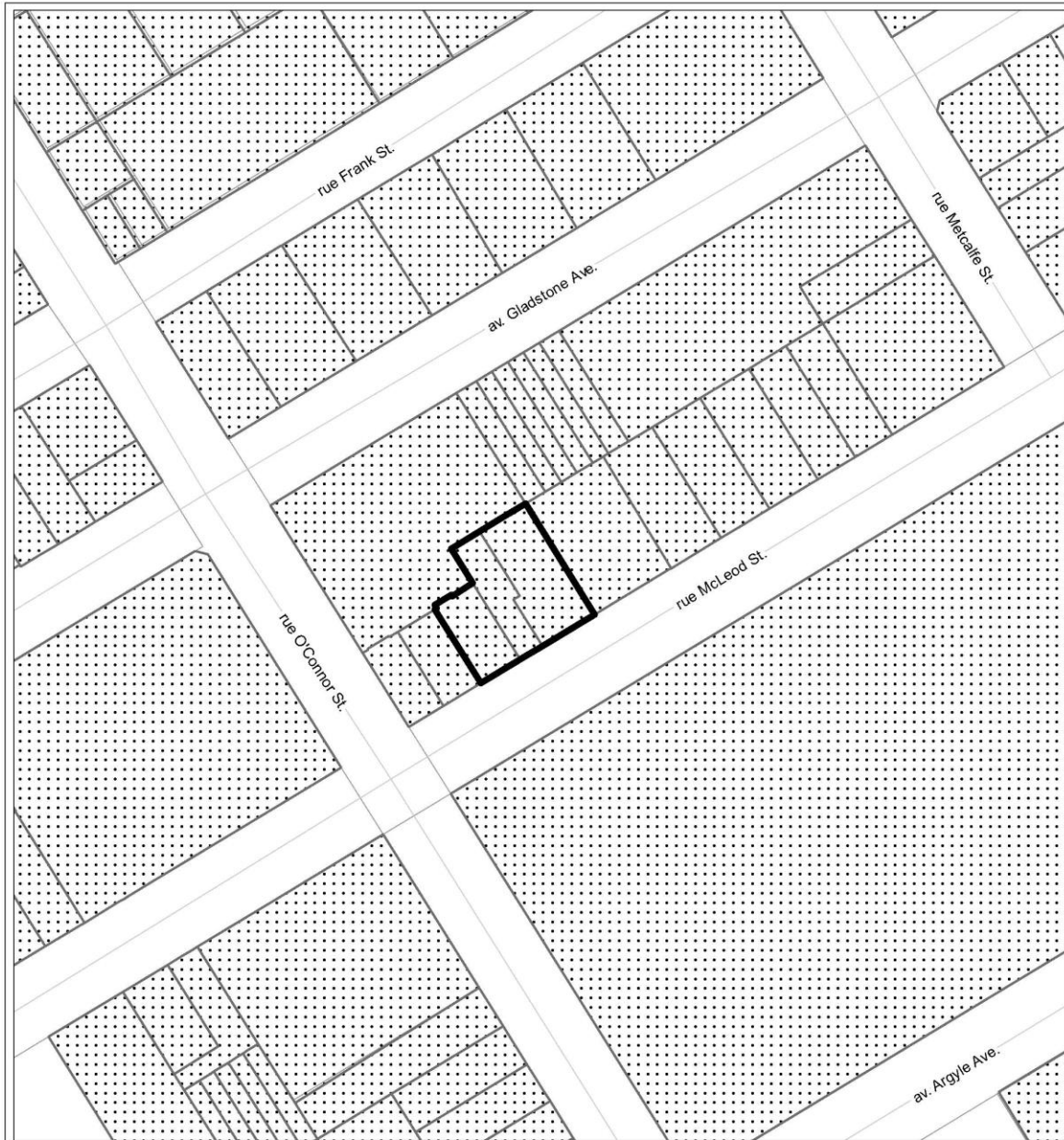
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27889

[steve.gauthier@ottawa.ca](mailto:steve.gauthier@ottawa.ca)

# Location Map / Carte de l'emplacement



LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL

D01-01-21-0014      21-1188-X

I:\CO\2021\OPAMcLeod\_283\_285

©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 - 2021 / 09 / 08

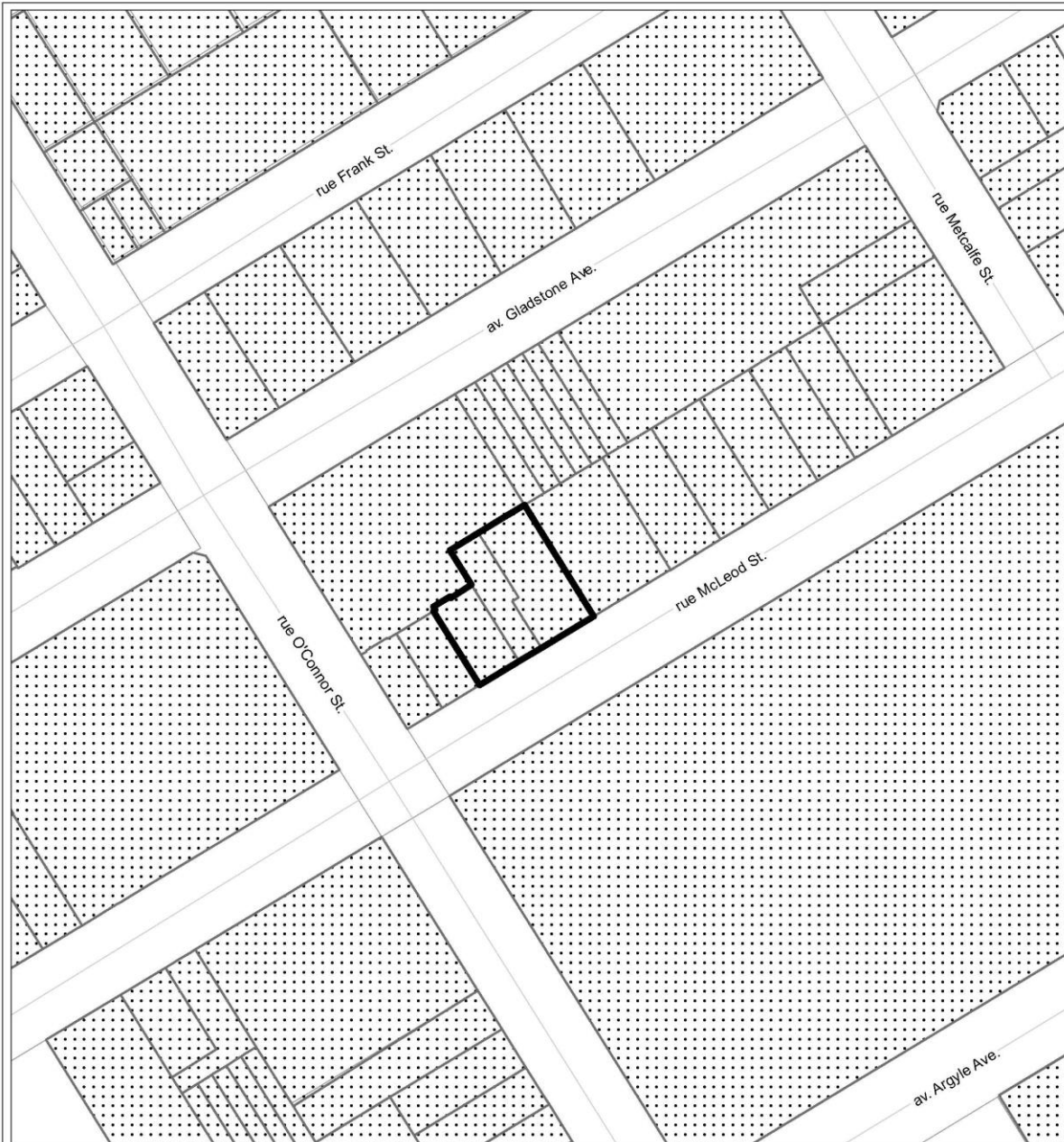
 **283, 285 rue McLeod Street**

 Heritage (Section 60)  
Patrimoine (Article 60)

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)



# Zoning Map / Carte de zonage



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-21-0084	21-1187-X		
I:\CO\2021\Zoning\McLeod_283_285		<b>283, 285 rue McLeod Street</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>		<b>Heritage (Section 60)</b> <b>Patrimoine (Article 60)</b>	
<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>		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)	
REVISION / RÉVISION - 2021 / 09 / 08		NOT TO SCALE	