

Zoning By-Law Amendment and Lifting Part Lot Control Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0056 & D07-08-24-0033

Date: January 8, 2025

Applicant: Fotenn Planning + Design (c/o Kenneth Blouin)

Comments due date: February 5, 2025

Planner: John Bernier

Applicant E-mail: blouin@fotenn.com

Ward: 13 - Rideau-Rockcliffe

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x226

Ward Councillor: Rawlson King

Owner: John Zaret

Site Location

35 MacKay Street and 71 Thomas Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-Law Amendment and Lifting Part Lot Control application to facilitate the creation of three separate parcels. The proposal includes the conversion of the existing single-detached building into a semi-detached and a new detached 2.5-storey, 3-bedroom dwelling.

Proposal Details

The property is located on a corner lot, on the south-east corner of MacKay Street and Thomas Street in the New Edinburgh neighbourhood. The site is surrounded by a mix of residential homes, federal residences, federal offices, and parks. The existing dwelling, a designated heritage building known as the "Allen House", has frontage onto MacKay Street and Thomas Street, and the new dwelling will have frontage on Thomas Street. The lot has approximately 20.89 metres of frontage along MacKay Street and 30.48 metres frontage along Thomas Street, with a total area of 632.57 square metres.

The application seeks to facilitate the subdivision of the lot into three separate parcels in order to separate the existing dwelling units and subsequently create a third lot in order to construct a new detached 2.5-storey, 3-bedroom dwelling. The proposal includes the removal of an existing garage. A Heritage Permit Application (D09-04-24-0060) is being submitted concurrently.

The Zoning By-Law Amendment seeks to amend the current zoning in order to obtain the following relief:

69 Thomas Street

- Reduce lot area from 225 square metres to 192.6 square metres
- Permit a front-facing, attached garage where one is not permitted

35 MacKay Street

- Reduce size of Vehicular Parking Space from 2.6 x 5.2 metres to 2.4 x 5.2 metres
- Reduce aisle width from 2.6 – 3 metres to 2.4 metres

71 Thomas Street

- Reduce size of Vehicular Parking Space from 2.6 x 5.2 metres to 2.4 x 5.2 metres
- Reduce aisle width from 2.6 – 3 metres to 2.4 metres

Related Planning Applications

Heritage Permit Application (D09-04-24-0059 & D09-04-24-0060)

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 Planning and Housing Committee, is February 19, 2025.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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 Nos. D02-02-24-0056 and D07-08-24-0033 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.



John Bernier, Development Review Planner II
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 21576
John.Bernier@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et levée de la réglementation relative aux parties de lot

N^{os} de dossier : D02-02-24-0056 et D07-08-24-0033

Date : 8 janvier 2025

Requérant : Fotenn Planning + Design (a/s de Kenneth Bloudin)

Date limite des commentaires : 5 février 2025

Courriel du requérant : blouin@fotenn.com

Urbaniste : John Bernier

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 226

Quartier : 13 - Rideau-Rockcliffe

Conseillère: Rawlson King

Propriétaire : John Zaret

Emplacement du site

35, rue MacKay et 71, rue Thomas

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de levée de la réglementation relative aux parties de lot ayant pour objet de permettre la création de trois parcelles distinctes. Le projet comprend la transformation du bâtiment isolé existant en habitation jumelée et la construction d'une habitation isolée de trois chambres à coucher et s'élevant sur deux étages et demi.

Détails de la proposition

Le bien-fonds en question est un terrain d'angle situé à l'angle sud-est des rues MacKay et Thomas, dans le secteur New Edinbugh. Il est entouré de diverses habitations, de résidences fédérales, de bureaux fédéraux et de parcs. L'habitation existante, un édifice historique désigné connu sous l'appellation de « maison Allen », présente des façades sur les rues MacKay et Thomas, et la nouvelle habitation aura sa façade sur la rue Thomas. Le lot des façades de 20,89 mètres sur la rue MacKay et de 30,48 mètres sur la rue Thomas, pour une superficie totale de 632,57 mètres carrés.

La demande a pour objet de permettre la séparation du lot en trois parcelles distinctes afin de disjoindre les logements existants et, ultérieurement, de créer un troisième lot qu'occupera une nouvelle habitation isolée de trois chambres à coucher et s'élevant sur deux étages et demi. Le projet comprend la démolition d'un garage. Une demande de permis patrimonial (D09-04-24-0060) est présentée simultanément.

La demande de modification du Règlement de zonage vise à obtenir les dispenses suivantes :
69, rue Thomas

- Réduire de 225 mètres carrés à 192,6 mètres carrés la superficie du lot
- Autoriser la présence d'un garage attenant donnant sur la façade

35, rue MacKay

- Réduire de 2,6 sur 5,2 mètres à 2,4 sur 5,2 mètres la taille d'une place de stationnement pour véhicule
- Réduire de 2,6 – 3 mètres à 2,4 mètres la largeur de l'allée

71, rue Thomas

- Réduire de 2,6 sur 5,2 mètres à 2,4 sur 5,2 mètres la taille d'une place de stationnement pour véhicule
- Réduire de 2,6 – 3 mètres à 2,4 mètres la largeur de l'allée

Demandes d'aménagement connexes

Demande de permis patrimonial (D09-04-24-0059 et D09-04-24-0060)

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 19 février 2025.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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.

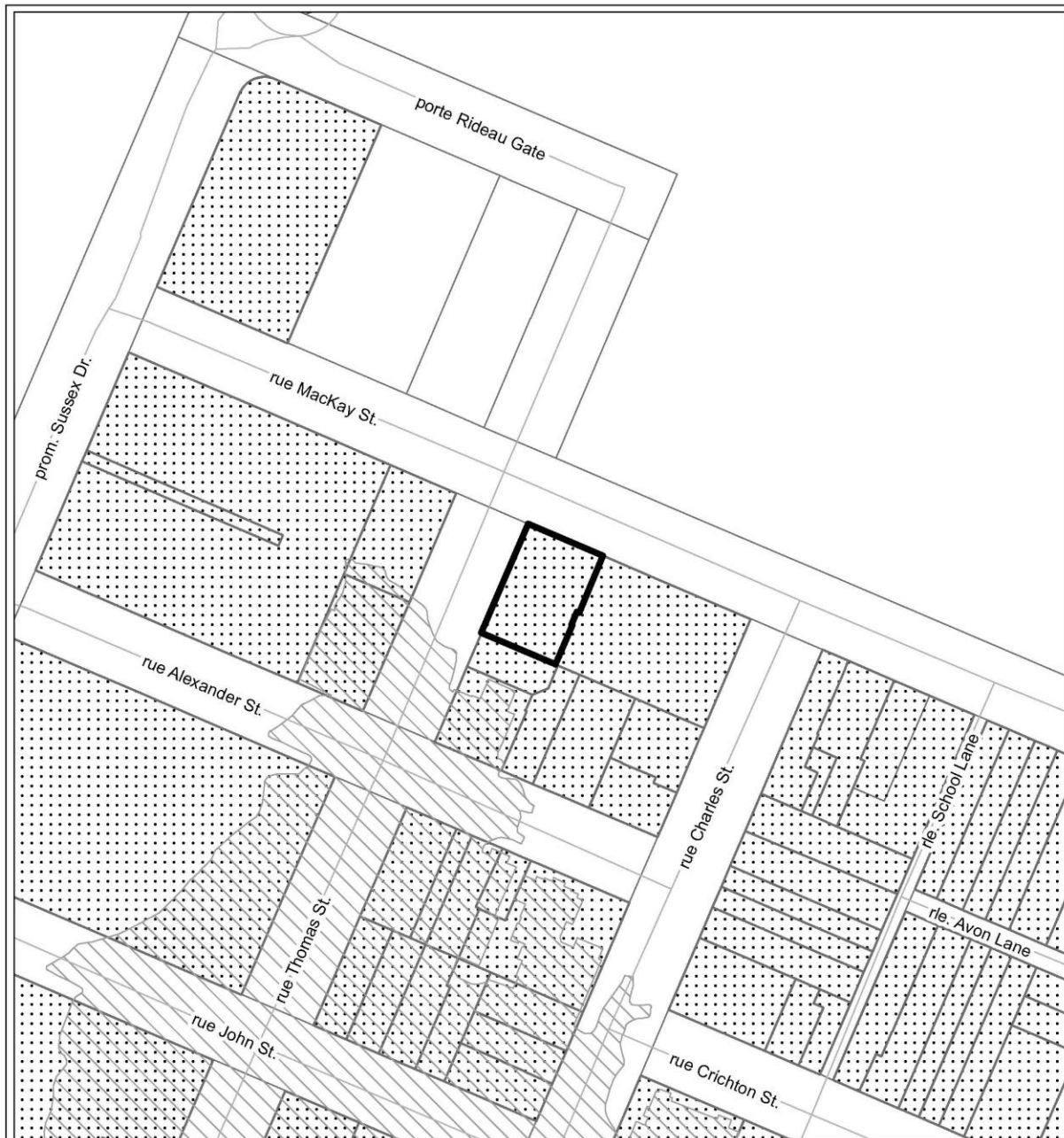
Restez informé et participez

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 les n^{os} de dossier D02-02-24-0056 et D07-08-24-0033 dans la ligne objet.

- a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.

John Bernier, urbaniste II 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 21576
John.Bernier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0056	24-1398-X	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 40px; height: 20px; margin-right: 10px;"></div> <div> 35 rue McKay Street, 71 rue Thomas Street </div> </div>	
I:\CO\2024\Zoning\McKay_35_Thomas_71			
<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>		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px dotted black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60) </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></div> <div> Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58) </div> </div>
<small>©Les données de parcelles appartient 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 - 2024 / 12 / 06			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

