

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

File Number: D02-02-24-0044 &  
D07-12-24-0088

Date: October 4, 2024

Comments due date: November 1, 2024

Applicant: Rosaline J. Hill Architect Inc  
(c/o Mirja Reid)

Planner: Margot Linker

Applicant E-mail: [mirja@rjhill.ca](mailto:mirja@rjhill.ca)

Ward: 13 - Rideau-Rockcliffe

Applicant Phone Number: 438-887-3632

Ward Councillor: Rawlson King

Owner: Tony Yaacoub, Takla Farhat

---

### Site Location

304-308 Donald Street, as shown on Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to redevelop the site to construct a three-storey, 31-unit low-rise apartment with 2133 square metres gross floor area. There are ten parking spaces proposed, along with 31 bicycle parking spaces.

### Proposal Details

The subject site is located at the southeast corner of the Donald Street / Edith Avenue intersection. The surrounding context of the site is predominately characterized by a low-rise residential neighbourhood which Donald Street, a Collector Road, runs through. The subject site is currently two lots with a total of 30.49 metres of frontage along Donald Street, 35.63 metres frontage along Edith Avenue and a lot area of 1086 square metres. It is occupied by a single detached dwelling and a four-unit low-rise apartment building.

The purpose of the application is to accommodate the redevelopment of the subject site to construct a three-storey, 31-unit low-rise apartment building. The main building entrance will be accessed from Donald Street, with two individual unit entrances from Donald Street and one from Edith. There are eight resident and two visitor parking spaces proposed at grade below the second floor of the building, with driveway access from Edith Avenue. A total of 31 bicycle parking spaces are proposed, stored both internally and externally. Waste will be stored adjacent to the parking lot and a soft landscaped outdoor amenity area will be provided in the southeast corner of the site.

The applicant seeks to rezone the subject site from Residential Fourth Density, Subzone UC (R4UC) to add an urban exception to permit the following requested relief:

- To permit a lot area of 1086 square metres, whereas a maximum lot area of 1070 square metres is permitted.
- To permit eight resident parking spaces, whereas the required minimum number of resident parking spaces is ten.
- To permit a corner side yard setback of 2.45 metres, whereas the required minimum corner side yard setback is 2.76 metres.

## Related Planning Applications

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 Planning and Housing Committee, is December 4, 2024.

The site plan control application will be approved once the appeal period has lapsed for the Zoning By-law Amendment and all possibility of appeal to the Ontario Land Tribunal has been exhausted.

## 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 No. D02-02-24-0044 & D07-12-24-0088 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](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.



**Margot Linker**, 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. 22555  
[margot.linker@ottawa.ca](mailto:margot.linker@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-24-0044 et  
D07-12-24-0088

Date : 4 octobre 2024

Requérant : Rosaline J. Hill Architect Inc.  
(a/s de Mirja Reid)

Date limite des commentaires : 1er novembre 2024

Urbaniste : Margot Linker

Courriel du requérant : mirja@rjhill.ca

Quartier : 13 - Rideau-Rockcliffe

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 438-887-3632

Conseiller : Rawlson King

Propriétaires : Tony Yaacoub, Takla Farhat

---

### Emplacement

304-308, rue Donald, comme l'indique la carte de localisation

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre le réaménagement de l'emplacement visé en y construisant un immeuble résidentiel de trois étages (faible hauteur), abritant 31 logements et disposant d'une surface de plancher hors œuvre brute de 2 133 mètres carrés. Dix places de stationnement pour véhicules et 31 places de stationnement pour vélos seraient créées.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle sud-est de la rue Donald et de l'avenue Edith. Les environs se caractérisent essentiellement par la présence d'un secteur résidentiel de faible hauteur traversé par la rue Donald, une rue collectrice. Il est constitué de deux lots présentant des façades de 30,49 mètres sur la rue Donald et de 35,63 mètres sur l'avenue Edith, pour une superficie de 1 086 mètres carrés. Il est occupé par une habitation isolée et un immeuble résidentiel de faible hauteur abritant quatre logements.

Ces demandes ont pour objet de permettre le réaménagement de l'emplacement en y construisant un immeuble résidentiel de trois étages (faible hauteur), abritant 31 logements. L'entrée principale de cet immeuble donnera sur la rue Donald et deux entrées individuelles donneront sur la rue Donald pour l'une et sur l'avenue Edith pour l'autre. Il est proposé de créer huit places de stationnement pour résidents et deux places pour visiteurs, au niveau du sol sous le deuxième étage de l'immeuble, qui seraient accessibles par l'avenue Edith. Au total, 31 places de stationnement pour vélos seraient également aménagées à l'intérieur et à l'extérieur. Les ordures seraient stockées à côté des places de stationnement. Une aire d'agrément végétalisée serait aménagée à l'extérieur, à l'angle sud-est de l'emplacement.

Le requérant souhaite faire modifier le zonage de l'emplacement, désigné Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UC (R4UC), en y ajoutant une exception urbaine assortie les dispenses suivantes :

- Permettre une superficie de lot de 1 086 mètres carrés, alors qu'une superficie de lot maximale de 1 070 mètres carrés est autorisée.
- Permettre la création de huit places de stationnement pour résidents, alors que le nombre minimal requis de places de stationnement est de dix.
- Permettre un retrait de cour latérale d'angle de 2,45 mètres, alors que le retrait de cour latérale d'angle minimal requis est de 2,76 mètres.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **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 4 décembre 2024.

La demande de réglementation du plan d'implantation sera approuvée une fois expiré le délai d'appel visant la modification du Règlement de zonage et une fois épuisées toutes les possibilités d'appel auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

## **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<sup>os</sup> de dossier D02-02-24-0044 et D07-12-24-0088 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](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, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16483  
[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</p>
<p>D02-02-24-0044 D07-12-24-0088</p>	<p>24-0977-X</p>	
<p>I:\CO\2024\Zoning\Donald_304_308</p>		<p> <b>304-308 rue Donald Street</b></p>
<p><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></p>		 <small>NOT TO SCALE</small>
<p><small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet 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></p>		
<p>REVISION / RÉVISION - 2024 / 09 / 05</p>		