

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Simon Saab & Jeff Abboud

File N°: D02-02-20-0001

Applicant: Fernando Matos

Comments due date: March 17, 2020

Applicant E-mail: fmatossoma@gmail.com

Development Review Planner: Simon Deiacco

Applicant Phone Number: (613) 884-4425

Ward: 13 – Rideau-Rockcliffe

Ward Councillor: Rawlson King

Site Location

65 Acacia Avenue, as shown in Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for Zoning By-law Amendment to permit the construction of a four-storey low-rise apartment dwelling with twelve dwelling units. An underground parking garage is proposed to include six vehicular parking spaces.

Proposal Details

The subject site is located on the eastern border of the Lindenlea neighbourhood, just outside of the Rockcliffe Park neighbourhood boundary. The lot is located on the western side of Acacia Avenue, across from the T-intersection of Acacia Avenue and Carsdale Avenue.

The subject property is currently occupied by a two-storey detached dwelling that has a large southern interior side yard. To the north and west, the property abuts a three-storey, 12-unit low-rise apartment building. To the east, the property abuts the Acacia Avenue Right-of-Way, beyond which is a two-storey detached dwelling; and to the south, the property abuts a two-storey detached dwelling.

The applicant wishes to demolish the existing detached dwelling and construct a four-storey low-rise apartment dwelling with twelve dwelling units. One level of underground parking is proposed to contain six vehicular parking spaces and to be accessed from the southern edge of the lot.

The subject property is zoned R4P – Residential Fourth Density, Subzone P. This zone permits the proposed low-rise apartment dwelling, but is seeking relief on the following zoning performance items of the R4P zone:

- To permit a reduced minimum front yard setback of 0.91 metres, whereas 2.5 metres is required;
- To permit a reduced minimum interior side yard setback of 2 metres, whereas 2.5 metres is required;
- To permit a reduced minimum rear yard area of 116 metres, whereas 126.6 square metres is required;

- To permit a reduced minimum rear yard setback of 4.697 metres, whereas 5.39 metres is required.
- To permit a reduced rear yard amenity space of 102.2 square metres, whereas 120 square metres is required;
- To permit a reduced parking garage drive isle of 5.46 metres wide, whereas a minimum of 6 metres is required.

Related Planning Applications

Site Plan Control: D07-12-18-0023

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is April 23, 2020.

Submission Requirements

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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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. D02-02-20-0001 in the subject line.
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.

Simon Deiaco, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 15641
Simon.Deiaco@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Simon Saab et Jeff Abboud

N° de dossier : D02-02-20-0001

Requérant : Fernando Matos

Date limite des commentaires : le 17 mars, 2020

Courriel du requérant : fmatosoma@gmail.com

Urbaniste : Steve Gauthier

N° de tél. du requérant : 613-884-4425

Quartier : 13 – Rideau-Rockcliffe

Conseiller du quartier : Rawlson King

Emplacement du site

65, avenue Acacia, tel qu'illustré sur la carte d'emplacement ci-jointe.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage en vue de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de faible hauteur de quatre étages abritant douze logements. Il est prévu aménager un garage de stationnement souterrain de six places pour véhicules.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est à la limite est du quartier de Lindenlea, juste à l'extérieur de la limite du quartier de Rockcliffe Park. Le lot est situé du côté ouest de l'avenue Acacia, en face de l'intersection en T de l'avenue Acacia et de l'avenue Carsdale.

La propriété en question est occupée actuellement par une maison isolée de deux étages qui possède une grande cour intérieure latérale sud. Au nord et à l'ouest, la propriété est contiguë à un immeuble résidentiel de trois étages abritant 12 logements. À l'est la propriété est contiguë à l'emprise de l'avenue Acacia, au-delà de laquelle se trouve une maison isolée de deux étages et au sud, la propriété est contiguë à une maison isolée de deux étages.

Le requérant souhaite démolir la maison isolée existante et construire un immeuble résidentiel de quatre étages de douze logements. Un niveau de stationnement souterrain est aussi prévu. Il comptera six places de stationnement pour véhicules et sera accessible depuis la limite sud du lot.

La propriété en question est zonée R4P – Zone résidentielle de densité 4, sous-zone P. Cette désignation permet la construction d'un immeuble résidentiel de faible hauteur, mais demande la dispense des éléments de zonage suivants de la Zone R4P :

- Permettre la réduction du retrait minimal de la cour avant à 0,91 mètres, alors 2,5 mètres sont requis;
- Permettre la réduction du retrait minimal de la cour latérale intérieure à 2 mètres, alors que 2,5 mètres sont requis;

- Permettre la réduction de la superficie minimale de la cour arrière à 116 mètres carrés, alors que 126,6 mètres carrés sont requis;
- Permettre la réduction du retrait minimal de la cour arrière à 4,697 mètres, alors que 5,39 mètres sont requis;
- Permettre la réduction de l'aire d'agrément dans la cour arrière à 102,2 mètres carrés, alors que 120 mètres carrés sont requis;
- Permettre la réduction de la largeur de l'allée de circulation dans le garage de stationnement à 5,46 mètres, alors qu'au moins 6 mètres sont requis.

Demandes d'aménagement connexes

Réglementation du plan d'implantation D07-12-18-0023

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 23 avril 2020.

Exigences de soumission

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 d'appel de l'aménagement local.

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 ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-20-0001 dans la ligne objet.
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.

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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 27889
Steve.Gauthier@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-20-0001	20-0105-B
I:\CO\2020\Zoning\Acacia_65	
<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>	
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet 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 - 2020 /01 / 30	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

65 av. Acacia Ave.



1:2500 S.M.P.