

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0007

Date: May 3, 2024

Applicant: Simran Soor of Novatech Engineers,  
Planners & Landscape Architects

Comments due date: May 31, 2024

Applicant E-mail: s.soor@novatech-eng.com

Planner: Katie Turk, Planner II

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: 14 - Somerset

Owner: Henry Investments & Dalhousie Non-  
Profit Housing Co-operative

Ward Councillor: Ariel Troster

---

### Site Location

10 Empress Avenue North

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to facilitate the development of a 41 unit, four-storey apartment building. A minor Zoning By-law Amendment application is required to permit a reduced minimum rear yard setback and reduced minimum rear yard soft landscaping.

### Proposal Details

Located on the west side of Empress Avenue North and the east side of Perkins Street in the Somerset Ward (Ward 14) in the City of Ottawa. The subject property is in an area bounded by Albert Street to the north, Booth Street to the west, Primrose Avenue to the south, and Cambridge Street to the east.

The subject property contains two townhouse buildings with three units in each building which are currently owned by the Dalhousie Non-Profit Housing Cooperative. The property is located in an area that primarily consists of low-rise residential dwellings. These range in built form and include detached dwellings, semi-detached dwellings, townhouse dwellings, stacked dwellings, and low-rise apartment buildings. Directly to the north of the property, there is a six-unit apartment building. To the west of the property, there are several garages and rear yard parking areas. To the south of the property, there is a detached dwelling and a semi-detached dwelling. Directly to the east of the property is the Good Companions Seniors' Centre.

This application for Zoning By-law Amendment was submitted in order to facilitate development of the proposed apartment on this through lot. The proposed amendment seeks to:

- Reduce the minimum required rear yard setback from 4.5 m to 1.5 metres (along the Perkins frontage); and to
- Reduce the minimum required rear yard soft landscaping from 50% to 43.9%.

The proposed development will consist of a four-storey residential apartment dwelling containing 41 affordable dwelling units on the subject property. The proposed apartment building will contain 17 one bedroom units, 17 two bedroom units, and 7 three bedroom units. The main entrance to the building will be off Empress Avenue. Separate individual entrances will be provided for two of the ground floor units facing Empress Avenue and for two of the ground floor units facing Perkins Street.

In an underground garage which will be accessed via Perkins, 13 resident parking spaces and three visitor parking space will be provided. One parking space will be located at-grade off Perkins Street. 42 bicycle parking spaces will be provided within the underground parking garage with two additional bicycle parking spaces located at-grade near the main entrance to the building.

A patio and softly landscaped amenity area will be provided to the rear of the property and a rooftop terrace amenity space with garden on the roof of the building.

## **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 July 3, 2024.

## **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. D02-02-24-0007 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.

**Katie Turk**, 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. 25914  
[katie.turk@ottawa.ca](mailto:katie.turk@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0007

Date : 3 mai 2024

Requérant : Simran Soor, de la firme Novatech Engineers, Planners & Landscape Architects

Date limite des commentaires : 31 mai 2024

Courriel du requérant : s.soor@novatech-eng.com

Urbaniste : Katie Turk, urbaniste II

Quartier : 14 - Somerset

N° de tél. du requérant : 613-254-9643

Conseillère : Ariel Troster

Propriétaire : Henry Investments & Dalhousie Non-Profit Housing Co-operative

---

### Emplacement

10, avenue Empress Nord

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages abritant 41 logements. Une demande de modification mineure du Règlement de zonage doit être accordée afin de réduire le retrait minimal de cour arrière et la superficie minimale de la bande paysagée végétalisée de la cour arrière.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté ouest de l'avenue Empress Nord et du côté est de la rue Perkins, dans le quartier Somerset (quartier 14) d'Ottawa. Il est délimité par la rue Albert au nord, la rue Booth à l'ouest, l'avenue Primrose au sud et la rue Cambridge à l'est.

L'emplacement visé est occupé par deux habitations en rangée de trois logements chacune et appartenant à la Dalhousie Non-Profit Housing Cooperative. On observe essentiellement dans le secteur des habitations de faible hauteur de forme bâtie variée, notamment des habitations isolées, jumelées, en rangée et superposées, ainsi que des immeubles résidentiels de faible hauteur. Un immeuble résidentiel de six logements s'élève directement au nord. À l'ouest, on retrouve plusieurs garages et des aires de stationnement en cour arrière. Au sud, on peut observer une habitation isolée et une habitation jumelée. Le centre pour personnes âgées The Good Companions se trouve directement à l'est de l'emplacement.

Cette demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue de permettre la construction d'un immeuble résidentiel à cet endroit. La modification aurait les effets suivants :

- Réduire de 4,5 mètres à 1,5 mètre le retrait minimal de cour arrière (le long de la rue Perkins);

- Réduire de 50 % à 43,9 % la proportion minimale de la bande paysagée végétalisée de la cour arrière.

L'aménagement proposé consistera à construire sur cet emplacement un immeuble résidentiel de quatre étages abritant 41 logements abordables. Il s'agira de 17 logements d'une chambre à coucher, de 17 logements de deux chambres à coucher et de sept logements de trois chambres à coucher. L'entrée principale de l'immeuble donnera sur l'avenue Empress. Des entrées individuelles seront créées pour deux des logements du rez-de-chaussée donnant sur l'avenue Empress et pour deux logements du rez-de-chaussée donnant sur la rue Perkins.

Il est proposé de créer 13 places de stationnement pour résidents et trois places de stationnement pour visiteurs dans un garage souterrain accessible par la rue Perkins. Une place de stationnement sera créée en surface et donnera sur la rue Perkins. Il est prévu d'aménager 42 places de stationnement pour vélos dans le garage souterrain et deux autres places de stationnement pour vélos au niveau du sol, près de l'entrée principale de l'immeuble.

Une terrasse et une aire d'agrément végétalisée seront aménagées à l'arrière de la propriété, et une terrasse assortie d'un jardin sera construite sur le toit de l'immeuble.

## **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 3 juillet 2024.

## **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**

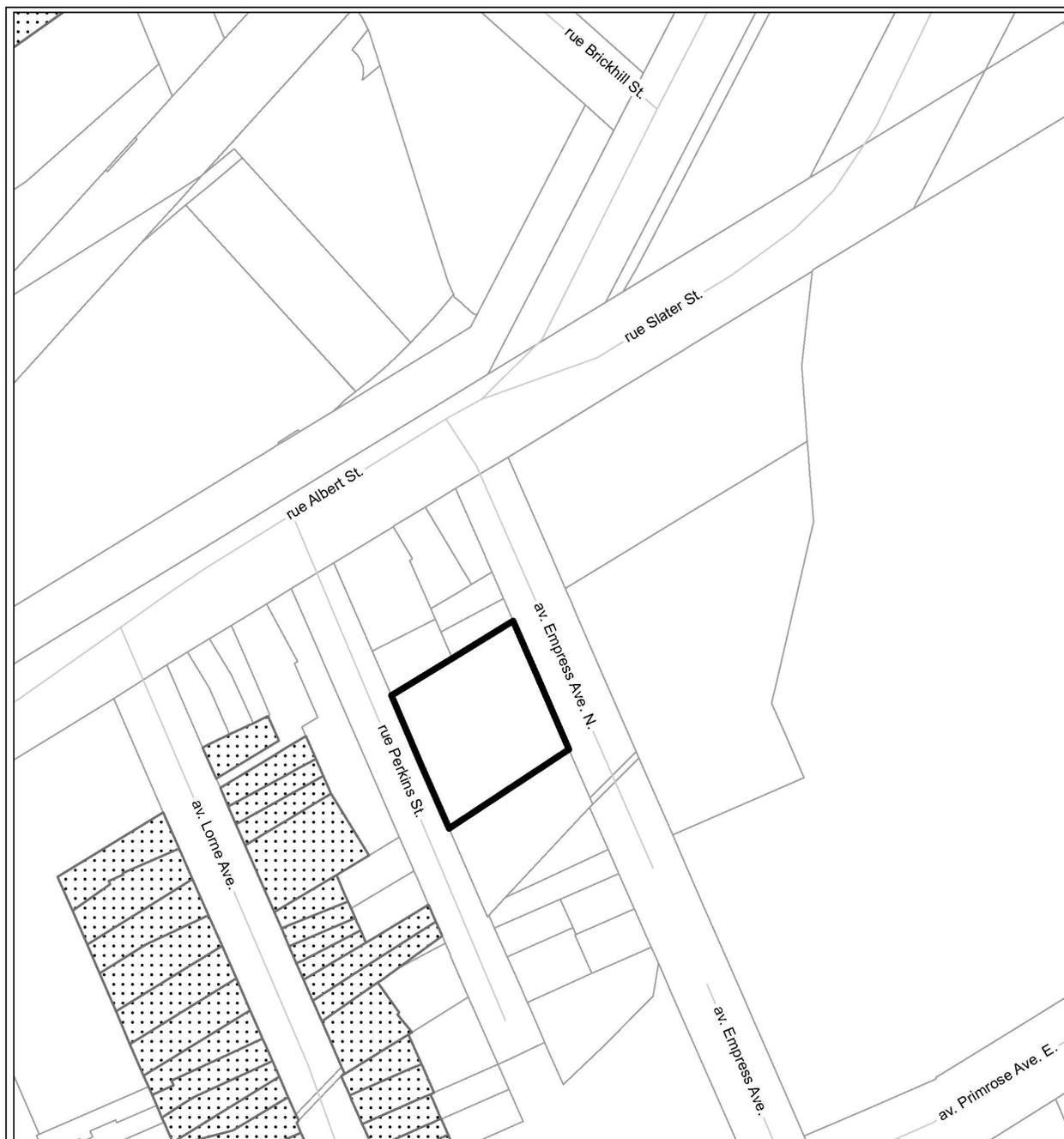
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## 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 le n° de dossier D02-02-24-0007 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 demandes 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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
PC2024-0022	24-0362-X	10 avenue Empress Avenue North/nord	Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
I:\CO\2024\Zoning\Empress_10			
<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>		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)	
<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>		NOT TO SCALE	
REVISION / RÉVISION - 2024 / 04 / 04			

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

