

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0047

Date: September 23, 2024

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (c/o Thomas Freeman)

Comments due date: October 7, 2024

Applicant E-mail: freeman@fotenn.com

Planner: Margot Linker

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: 12 - Rideau-Vanier

Owner: Ottawa Community Housing

Ward Councillor: Stéphanie Plante

---

### Site Location

214 Somerset Street East, as shown on Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to construct a four-storey low-rise apartment building with 1,235 square metres gross floor area, containing 23 one-bedroom supportive housing units. No vehicular parking is proposed.

### Proposal Details

The subject site is located at the southwest corner of the Somerset Street East / Nelson Street intersection in the Sandy Hill neighbourhood. The immediate area is generally characterized by a mix of low-rise residential development. Further north is Francojeunesse Public Elementary School and some commercial uses. To the east is the Sandy Hill Community Centre and further east is low-rise residential buildings and Strathcona Park. Further south is the Minto Sports Complex Fitness Centre and Viscount Alexander Public School. Further west is the University of Ottawa and the uOttawa O-Train Station.

The L-shaped site has 14.1 metres frontage on Nelson Street and 30.48 metres frontage on Somerset Street East, with an lot area of approximately 535 square metres. There is a notable grade that declines eastward down Somerset and to the south down Nelson. The site was previously occupied by rooming units, which are now vacant.

The purpose of this application is to facilitate the development of a four-storey low-rise apartment building with 1,235 square metres gross floor area, containing 23 one-bedroom supportive housing units under Ottawa Community Housing (OCH). Rents are anticipated to be the maximum shelter allowance established under the Ontario Disability Support Program (ODSP) or Ontario Works Program (OW) for 50 years, funded through OCH and the City of Ottawa through the Housing Accelerator Fund.

Site-specific design and details will be confirmed through a subsequent site plan control approval process.

The applicant seeks to rezone the subject site from R4UC[2488]-c and R4UC[480]-c to R4UC with an urban exception to permit the following requested relief:

- To permit an increased building height of 11.5 metres, whereas 11 metres is permitted.
- To permit zero resident and visitor parking spaces, whereas six resident and one visitor parking spaces are required.
- To permit a reduced soft landscaped area in the rear yard of 44.8%, whereas a minimum of 50% of the rear yard must be softly landscaped.
- To permit zero two-bedroom units, whereas six two-bedroom units are required.

## 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 November 20, 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. D02-02-24-0047 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

N° de dossier : D02-02-24-0047

Date : September 23, 2024

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (a/ s  
Thomas Freeman)

Date limite pour les commentaires : October 7, 2024

Courriel du requérant : freeman@fotenn.com

Urbaniste : Margot Linker

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

Quartier : 12 - Rideau-Vanier

Propriétaire : Logement communautaire  
d'Ottawa

Conseillère : Stéphanie Plante

---

### Emplacement du site

214, rue Somerset Est, tel qu'indiqué sur la carte de l'emplacement.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande concernant la construction d'un immeuble d'appartements de faible hauteur de quatre étages, d'une superficie brute de 1 235 mètres carrés, qui comportera 23 logements avec services de soutien d'une chambre à coucher. Aucun stationnement pour véhicules n'est prévu.

### Détails de la proposition

L'emplacement en question est situé à l'angle sud-ouest de l'intersection de la rue Somerset Est et de la rue Nelson, dans le quartier Côte-de-Sable. Les environs immédiats sont généralement caractérisés par un ensemble d'immeubles résidentiels de faible hauteur. Plus au nord, on trouve l'école primaire publique Francojeunesse et quelques commerces. À l'est, il y a le Centre communautaire de la Côte-de-Sable et, plus loin, des immeubles résidentiels de faible hauteur et le parc Strathcona. Plus au sud se trouvent le centre de conditionnement physique du Complexe sportif Minto et la Viscount Alexander Public School. Plus à l'ouest, on retrouve l'Université d'Ottawa et la station uOttawa de l'O-Train.

Le terrain en forme de L, qui donne sur la rue Nelson (14,1 mètres) et sur la rue Somerset Est (30,48 mètres), a une superficie d'environ 535 mètres carrés. On observe une pente marquée qui décline vers l'est le long de la rue Somerset et vers le sud le long de la rue Nelson. Le terrain est actuellement vacant, mais il était auparavant occupé par un immeuble de chambres à coucher.

L'objet de la présente demande est de permettre l'aménagement d'un immeuble d'habitation de faible hauteur de quatre étages, d'une superficie de plancher hors œuvre brute de 1 235 mètres carrés, qui comprendra 23 logements avec services de soutien d'une chambre à coucher, sous l'égide de Logement communautaire d'Ottawa (LCO). Les loyers devraient correspondre à l'allocation de logement maximale établie dans le cadre du Programme ontarien de soutien aux personnes

handicapées (POSPH) ou du programme Ontario au travail (OT) pour une durée de 50 ans, financés par LCO et la Ville d'Ottawa par l'intermédiaire du Fonds pour accélérer la construction de logements.

Les plans et les détails relatifs au projet seront confirmés dans le cadre d'un processus d'approbation de la réglementation du plan d'implantation.

Le requérant souhaite faire passer la désignation du terrain de R4UC [2488] — c et R4UC [480] — c à R4UC et qu'une exception urbaine soit ajoutée afin de permettre la dérogation suivante :

- permettre une augmentation de la hauteur du bâtiment à 11,5 mètres, alors que la hauteur autorisée est de 11 mètres;
- permettre qu'il n'y ait aucune place de stationnement pour les résidents et les visiteurs, alors que six places de stationnement pour les résidents et une place de stationnement pour les visiteurs sont exigées;
- permettre une réduction de 44,8 % de la superficie végétalisée dans la cour arrière, alors qu'un minimum de 50 % de la cour arrière doit être aménagé de cette façon;
- permettre qu'il n'y ait aucun logement de deux chambres à coucher, alors que six logements de deux chambres à coucher sont exigés.

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du *Règlement de zonage* sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 20 novembre 2024.

## Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision du 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.

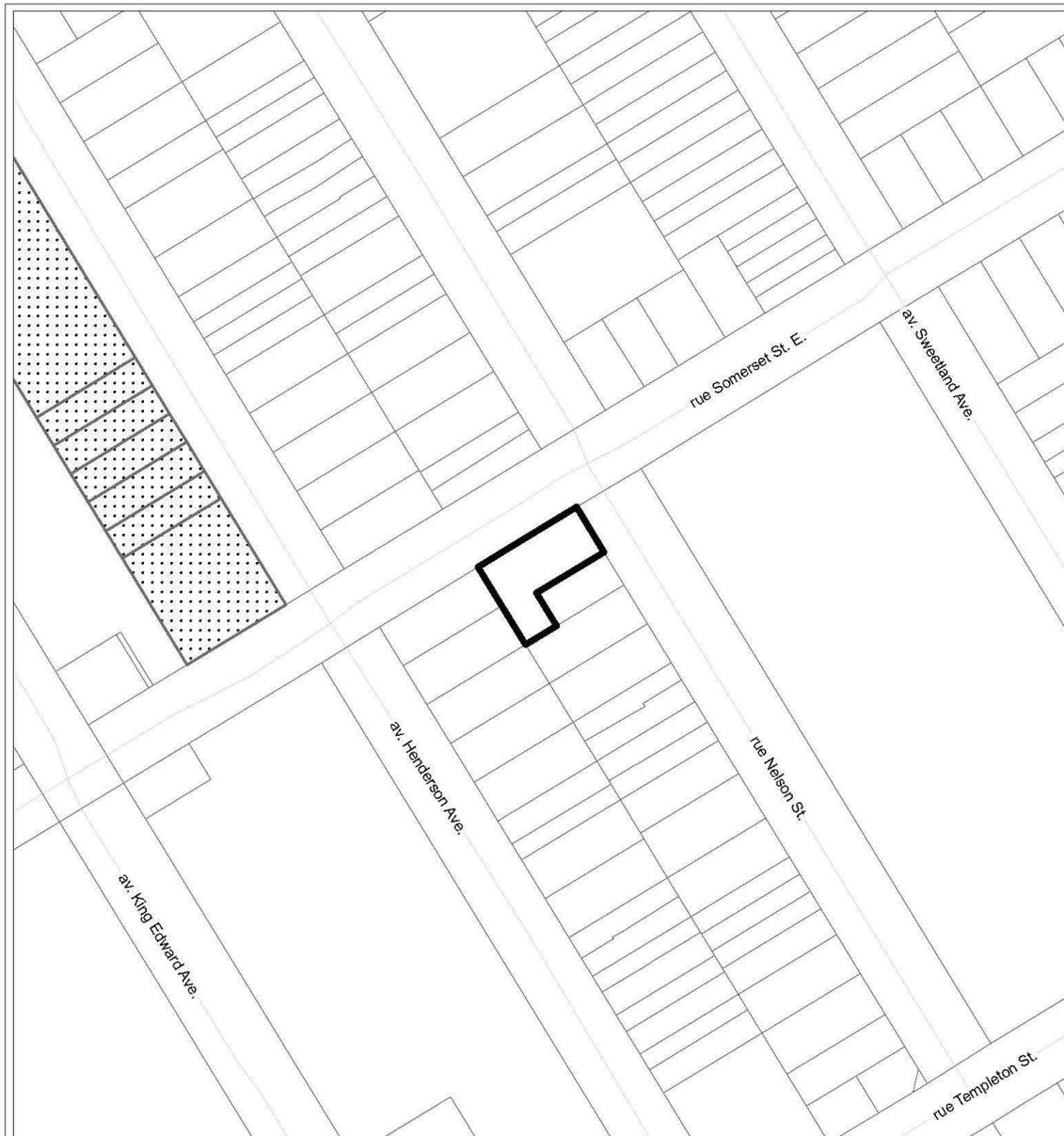
## Restez informé et participez

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 D02-02-24-0047 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



|  |           |  |  |
|--|-----------|--|--|
|  |           | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION<br>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE  |  |
| D02-02-24-0047   | 24-1017-D |  | <b>214 rue Somerset St E.</b>                    |
| I:\CO\2024\ZKPI\Somerset_214   |           |  | Heritage (Section 60)<br>Patrimoine (Article 60) |
| ©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers<br>All rights reserved. May not be produced without permission<br>THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY                               |           | Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) /<br>Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139) |  |
| ©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc.<br>et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit<br>sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE |           |  |  |
| REVISION / RÉVISION - 2024 / 09 / 11   |           |  |  |