

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

File Number: D02-02-24-0081/ D07-12-24-0175

Date: May 30, 2025

Applicant: Fotenn – Jillian Simpson

Comments due date: June 26, 2025

Applicant E-mail: simpson@fotenn.com

Planner: Haris Khan

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: 12 - Rideau-Vanier

Owner: Changwan (David) Yoo

Ward Councillor: Stéphanie Plante

---

### Site Location

168-174 Murray Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and a Site Plan Control application to facilitate the redevelopment of two heritage properties into a four-storey low-rise apartment building with a total of 20 residential dwelling units.

### Proposal Details

The subject site is a rectangular shaped lot located midblock on the south side of Murray Street, approximately halfway between Dalhousie Street and Cumberland Street and has a total area of 645.2 square metres. The site is currently built up with 2 two-storey residential use buildings with minimal setbacks from the front property line and are designated “Contributing Properties” within the Lowertown West Heritage Conservation District.

The surrounding area is a mix of residential and non-residential uses including an 8-storey mid-rise apartment building attached to the rear of a 3-storey heritage building (162 Murray Street) abutting the subject site to the west. Further west is a 3-storey public parking garage with a mid-rise building at its rear fronting Clarence Street. To the east are low-rise two- and three-storey residential use buildings. To the south fronting Clarence Street are a range of low and mid-rise residential buildings, and to the north are multiple Part IV Heritage properties including the Guiges Service Centre (Montfort Renaissance) and associated surface parking lot as well as the historic church at 283 Cumberland Street). Further south-west is the Byward Market District, beyond which is the Rideau Centre O-Train station.

A Site Plan Control application has been submitted alongside this Minor Zoning By-law Amendment application to facilitate the construction of a low-rise addition to the rear of the heritage buildings and

restore the existing heritage buildings on the site. The building proposes 20 total residential units provided as 13 one-bedroom units, 6 two-bedroom units and 1 three-bedroom unit. No vehicle parking is proposed however 22 bicycle parking spaces will be provided within the building. Waste storage is located internally within the building and will be wheeled out on pickup day. A landscaped rear yard amenity area is proposed

Zoning relief is requested to permit an increase to the maximum building height, permit reductions to the minimum rear and interior side yard setbacks and to recognize the existing condition of the heritage buildings.

## Related Planning Applications

D07-12-24-0175 (Site Plan Control)

## Timelines and Approval Authority

The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. Should the Councillor remove delegated authority the application will proceed to Planning Housing Committee. 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 16, 2025.

## Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person<sup>[1]</sup> who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

## 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. **D02-02-24-0081 and D07-12-24-0175** 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.

**Haris Khan**, Planner I  
Development Review Central Branch  
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. 70718  
[haris.khan@ottawa.ca](mailto:haris.khan@ottawa.ca)

i) For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,

- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

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

N° de dossier : D02-02-24-0081/

Date : 30 mai 2025

D07-12-24-0175

Date limite des commentaires : 26 juin 2025

Requérant : Fotenn – Jillian Simpson

Urbaniste : Evode Rwagasore

Courriel du requérant : simpson@fotenn.com

Quartier : 12 - Rideau-Vanier

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

Conseillère : Stéphanie Plante

Propriétaire : Changwan (David) Yoo

---

### Emplacement

168-174, rue Murray

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre le réaménagement de deux propriétés patrimoniales pour les transformer en un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) abritant au total 20 logements.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds visé est un lot rectangulaire situé à mi-îlot du côté sud de la rue Murray, à mi-chemin environ entre les rues Dalhousie et Cumberland, qui couvre une superficie totale de 645,2 mètres carrés. Il est occupé par deux immeubles résidentiels de deux étages présentant un retrait minimal par rapport à la limite de propriété avant et désignés « bien-fonds contributifs » dans le district de conservation du patrimoine de la Basse-Ville Ouest.

Le secteur environnant est caractérisé par la présence d'utilisations résidentielles et non résidentielles, dont un immeuble résidentiel de huit étages (hauteur moyenne) jouxtant l'arrière d'un édifice historique de trois étages (162, rue Murray) et contigu à l'emplacement visé à l'ouest. Plus à l'ouest, on observe un garage de stationnement public de trois niveaux à l'arrière duquel un immeuble de hauteur moyenne donne sur la rue Clarence. Des immeubles résidentiels de deux et trois étages (faible hauteur) s'élèvent à l'est de l'emplacement. Au sud, le long de la rue Clarence, on peut apercevoir divers immeubles résidentiels de faible et moyenne hauteur. Au nord, on retrouve de nombreuses propriétés patrimoniales désignées en vertu de la partie IV, notamment le Centre de service Guiges (Montfort Renaissance) et son aire de stationnement de surface, ainsi que l'église

historique située au 283, rue Cumberland. Le marché By se trouve au sud-ouest, au-delà duquel on retrouve la station Rideau de l'O-Train.

Une demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée en même temps que cette demande de modification mineure du Règlement de zonage, afin de permettre la construction d'un rajout de faible hauteur à l'arrière des édifices historiques et la restauration des édifices historiques occupant les lieux. Le bâtiment abriterait 20 unités d'habitation, soit 13 logements d'une chambre à coucher, six logements de deux chambres à coucher et un logement de trois chambres à coucher. Aucune place de stationnement pour véhicule n'est proposée, mais il est prévu de créer 22 places de stationnement pour vélos dans le bâtiment. Les ordures seront stockées à l'intérieur du bâtiment et seront sorties le jour du ramassage. L'aménagement d'une aire d'agrément est également proposé dans la cour arrière.

Une dérogation au zonage est sollicitée afin de permettre une augmentation de la hauteur maximale de bâtiment, une réduction des retraits de cour arrière et latérale intérieure, et afin de tenir compte de l'état actuel des édifices historiques.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D07-12-24-0175 (réglementation du plan d'implantation)

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La demande sera examinée par la Ville conformément au nouveau processus de délégation des pouvoirs pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Si la conseillère retire les pouvoirs délégués, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement. 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 examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 16 juillet 2025.

## **Exigences de soumission**

Conformément au paragraphe 17 (24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée<sup>[1]</sup> qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 **D02-02-24-0081 et D07-12-24-0175** 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 I

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)

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du *Règlement de l'Ontario 211/01* (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité* si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;

- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la *Loi sur l'aéronautique* (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-24-0081	25-0631-X		<b>168-174 rue Murray Street</b>
I:\CO\2025\ZKP\Murray_168_174			
<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>			Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
<small>©Les données de parcelles appartient 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>		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 - 2025 / 05 / 28			

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

