

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Claridge Homes (325 Dalhousie) LP

File N°: D02-02-18-0038

Applicant: Fotenn Consultants Inc.

Date Submitted: April 17, 2018

Applicant Address: 223 McLeod Street

Comments due date: June 6, 2018

Applicant E-mail: morris@fotenn.com

Development Review Planner: Erin O'Connell

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: 12 – Rideau Vanier

Ward Councillor: Mathieu Fleury

---

### Site Location

110 York Street and 137 George Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to permit a 19-storey addition to the existing Andaz hotel located at 325 Dalhousie Street.

### Proposal Details

The subject site abuts York Street to the north, with the Andaz Hotel and Dalhousie Street to the west, a vacant site and George Street to the south, and a parking lot adjacent to the east. The surrounding area includes low-rise commercial uses, high-rise, and mixed-use buildings.

The property is approximately 520 square metres in area, with 20 metres of frontage on York Street. The proposed development is an addition to the existing hotel located to the west, which would replace the site of the existing two-storey building and an interior parking courtyard previously approved. The addition will include 136 hotel units and a street-facing great room/ballroom. The tower portion of the addition is proposed to be setback 16.45 metres from the podium. The parking for the proposed addition is to be underground and within the same structure as the previously approved building at 137 George Street, which has not yet been constructed. Access for underground parking would be from George Street, while loading and garbage access will be from Dalhousie Street.

The site is designated 'Central Area' pursuant to the City of Ottawa Official Plan. The fronting portion of the property is currently zoned 'Mixed-Use Downtown, Subzone 2, Schedule 74' (MD2 S74). The remainder of the site is zoned 'Mixed-Use Downtown, Subzone 2, Exception 2031, Schedule 307 (MD2 [2031] S307), pursuant to Zoning By-law 2008-250. The zoning amendment is requesting relief from the heritage overlay and

performance standards associated with the existing zoning. The site is also within the Lowertown Character Area of the Central Area Secondary Plan, and within the ByWard Market Heritage Conservation District.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 28, 2018.

## 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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, 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 zoning by-law amendment, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-18-0038 in the subject line.
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 of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Erin O’Connell**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure and Economic Development Department, City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 27967  
[erin.oconnell@ottawa.ca](mailto:erin.oconnell@ottawa.ca)

## Modification du *Règlement de zonage* – Résumé de la proposition

Propriétaire : Claridge Homes (325, rue Dalhousie) LP

N° de dossier : D02-02-18-0038

Requérant : Fotenn Consultants Inc.

Date de soumission : 17 avril 2018

Adresse du requérant : 223, rue McLeod

Date limite pour les commentaires : 6 juin 2018

Courriel du requérant : morris@fotenn.com

Urbaniste responsable des demandes d'aménagement : Erin O'Connell

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

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

Conseiller de quartier : Mathieu Fleury

---

### Emplacement du site

110, rue York et 137, rue George

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du *Règlement de zonage* visant à autoriser l'ajout d'un bâtiment de 19 étages à l'hôtel Andaz, situé au 325, rue Dalhousie.

### Détails de la proposition

L'emplacement en question est délimité par la rue York au nord, l'hôtel Andaz et la rue Dalhousie à l'ouest, un emplacement vacant et la rue George au sud, et un parc de stationnement adjacent à l'est. Le secteur est composé d'utilisations commerciales de faible hauteur, d'immeubles de grande hauteur et d'immeubles polyvalents.

La propriété s'étend sur une superficie d'environ 520 mètres carrés et comporte 20 mètres de façade sur la rue York. L'aménagement proposé est une annexe à l'hôtel situé à l'ouest, qui viendra remplacer le bâtiment de deux étages qui s'y trouve actuellement, et un parc de stationnement intérieur, déjà approuvé. L'annexe accueillera 136 chambres d'hôtel et une grande salle (salle de bal) donnant sur la rue. Pour la tour de l'annexe, on prévoit un retrait de 16,45 mètres par rapport au socle. Le stationnement de l'annexe proposée sera souterrain et s'intégrera à la structure de l'édifice du 137, rue George, précédemment approuvé mais pas encore construit. On accédera au stationnement par la rue George, et les déchargements et la collecte des déchets se feront par la rue Dalhousie.

Cet emplacement est désigné comme secteur central dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa. La partie en façade de la propriété est actuellement classée zone de centre-ville polyvalent, sous-zone 2, annexe 74 (MD2 S74). Le reste est classé zone de centre-ville polyvalent, sous-zone 2, exception 2031 et annexe 307 (MD2

[2031] S307), conformément au *Règlement de zonage* (n° 2008-250). La modification du zonage demandée vise à retirer la propriété du secteur désigné à valeur patrimoniale et à l'exempter des normes fonctionnelles associées au zonage actuel. La propriété est également située dans le secteur distinctif de la Basse-Ville (Plan secondaire de l'Aire centrale), ainsi que dans le district de conservation du patrimoine du marché By.

## 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 l'urbanisme, est fixée au 28 août 2018.

## 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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de modification du *Règlement de zonage* 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 numéro de dossier D02-02-18-0038 dans la ligne d'objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).
3. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification du *Règlement de zonage*, 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.

**Jean-Charles Renaud**, urbaniste responsable des demandes d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 27629  
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

## Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-18-0038	18-0563-X	<b>110 rue York Street, 137 rue George Street</b>	
I:\CO\2018\Zoning\York_110			
©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			
©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			
REVISION / RÉVISION - 2018 / 05 / 03		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)	
		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	