

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

**Owner:** Bayview Ottawa Holdings Ltd., c/o Alnoor Gulamani, President

**Applicant:** Holzman Consultants Inc., c/o Bill Holzman

**Applicant Address:** 1076 Castle Hill Crescent

**Applicant Email:** holzman@rogers.com

**Applicant Phone Number:** 613-226-1386

**File N°:** D02-02-18-0071

**Date Submitted:** July 27, 2018

**Comments due date:** September 14, 2018

**Planner:** Kimberley Baldwin

**Ward Number - Name:** 12 – Rideau-Vanier

**Ward Councillor:** Mathieu Fleury

### Site Location

116 York Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit development of a 17-storey hotel. The application seeks to amend the maximum building height, heritage overlay and loading space provisions for this site.

### Proposal Details

The subject property, known municipally as 116 York Street, is located in the Byward Market neighbourhood. The site is approximately 60 metres east of the intersection of Dalhousie Street and York Street. This 1,016 square metre rectangular parcel, has 20.1 metres of frontage on York Street and a depth of 50.5 metres. The site is currently occupied by a surface parking lot accessed from York Street.

The site is surrounded by a mix of land uses and building heights. Immediately east of the property is a five-storey office building with ground floor commercial uses. Immediately west is a two-storey brick building that houses a nightclub. Further west, at the southwest corner of Dalhousie and York Streets, is the 15-storey Andaz Hotel. Both abutting properties to the south are currently occupied by surface parking lots. The properties to the north across York Street are two and three-storey buildings occupied by a variety of commercial and residential uses. Further northeast of the property, at 135 York Street, is a ten-storey residential tower.

The property is designated Central Area on Schedule B and within an Area of Background Height Control in Annex 8A of the Official Plan. The site is located in the Lowertown Character Area within the Central Area Secondary Plan and also situated within the Byward Market Heritage Conservation District.

The site is currently zoned as Mixed-Use Downtown Zone, Subzone 2, Urban Exception 113, Schedule 74 in the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250. A hotel, restaurant and parking garage are permitted uses on the property. This application seeks to amend the maximum building height, heritage overlay and loading space provisions.

Schedule 74 establishes the maximum permitted height at this location, which includes an angular plane. The zoning permits a maximum height of 11 metres within 6 metres of the York Street lot line. The angular plane begins beyond the first 6 metres of the York Street lot line at a maximum height of 21.5 metres transitioning to a higher maximum height of 50 metres at the rear property line. The front podium portion of the proposed



building complies with the maximum building height of 11 metres identified in Schedule 74. The applicant seeks to amend the maximum building height for the tower component of the building to 59.6 metres, with no angular plane.

The property is also subject to a heritage overlay. The provisions of this section require buildings to be rebuilt with the same character, at the same scale, massing, volume, floor area and in the same location as existed prior to its removal or destruction. The proposed development requires relief from this section because there was a two-storey house on this property (demolished over 30 years ago).

Lastly, the hotel proposes to have one loading space, whereas the bylaw requires two loading spaces for this use.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is November 13, 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 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 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 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 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. D02-02-18-0071 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.

**Kimberley Baldwin**, 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 23032 | Fax: 613-580-6006  
[Kimberley.Baldwin@ottawa.ca](mailto:Kimberley.Baldwin@ottawa.ca)

## Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

**Propriétaire :** Bayview Ottawa Holdings Ltd., c/o  
Alnoor Gulamani, President  
**Requérant :** Bill Holzman, Holzman Consultants  
**Adresse du requérant :** 1076, croissant Castle Hill  
**Courriel du requérant :** holzman@rogers.com  
**N° de tél. du requérant :** 613-226-1386  
**N° de dossier :** D02-02-18-0071

**Date de soumission :** 27 juillet 2018  
**Date limite des commentaires :** 14 septembre  
2018  
**Urbaniste :** Kimberley Baldwin  
**Quartier :** 12 – Rideau-Vanier  
**Conseiller du quartier :** Mathieu Fleury

### Emplacement

116, rue York

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage visant à permettre la construction d'un hôtel de 17 étages. Cette demande a pour objet de modifier la hauteur de bâtiment maximale ainsi que les dispositions relatives à la désignation patrimoniale et aux espaces de chargement sur cet emplacement.

### Détails de la proposition

La propriété visée, dont l'adresse municipale est le 116, rue York, se trouve dans le secteur du marché By. Située à environ 60 mètres à l'est de l'intersection des rues Dalhousie et York, elle est de forme rectangulaire et couvre une superficie de 1 016 mètres carrés. Elle présente une façade de 20,1 mètres sur la rue York et une profondeur de 50,5 mètres. Cet emplacement est actuellement occupé par une aire de stationnement de surface accessible depuis la rue York.

L'emplacement est entouré par diverses utilisations du sol et des bâtiments de hauteurs variées. Tout juste à l'est de la propriété, on retrouve un immeuble de bureaux abritant des commerces au rez-de-chaussée. Immédiatement à l'ouest se trouve un immeuble en brique de deux étages occupé par une boîte de nuit. Plus à l'ouest, à l'angle sud-ouest des rues Dalhousie et York, on retrouve l'hôtel Andaz, haut de 15 étages. Les deux terrains contigus au sud sont actuellement occupés par des aires de stationnement de surface. Les bâtiments de deux et trois étages situés au nord, de l'autre côté de la rue York, sont occupés par diverses utilisations commerciales et résidentielles. Plus au nord-est de la propriété visée, au 135, rue York, s'élève une tour d'habitation de dix étages.

La propriété visée est réputée appartenir au Secteur central dans l'annexe B et à un secteur de régulation de la hauteur des constructions en arrière-plan dans l'appendice 8A du Plan officiel. Elle se trouve 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.

La désignation actuelle de l'emplacement est Zone de centre-ville polyvalent, sous-zone 2, exception urbaine 113, annexe 74, dans le Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. Un hôtel, un restaurant et un garage de stationnement sont des utilisations autorisées sur la propriété visée. La présente demande a pour

objet de modifier la hauteur de bâtiment maximale ainsi que les dispositions relatives à la désignation patrimoniale et aux espaces de chargement.

L'annexe 74 établit la hauteur maximale autorisée à cet endroit, y compris en présence d'un plan incliné. Le zonage autorise une hauteur maximale de 11 mètres à moins de 6 mètres de la ligne de lot donnant sur la rue York. Le plan incliné commence au-delà des 6 premiers mètres de la ligne de lot donnant sur la rue York, à une hauteur maximale de 21,5 mètres, pour présenter une transition vers une hauteur maximale supérieure s'établissant à 50 mètres sur la limite arrière de la propriété. La partie avant du socle de l'immeuble proposé respecte la hauteur de bâtiment maximale, qui est fixée à 11 mètres dans l'annexe 74. Le requérant souhaite faire modifier la hauteur maximale autorisée de la tour, qui serait de 59,6 mètres, sans plan incliné.

La propriété est par ailleurs visée par une désignation patrimoniale, dont les dispositions exigent que les bâtiments soient reconstruits en respectant le caractère, l'échelle, la masse, le volume et la surface de plancher d'origine, et être situé au même endroit qu'avant son enlèvement ou sa destruction. L'aménagement proposé doit être exempté de ces dispositions puisqu'une habitation de deux étages occupait à une époque cette propriété (elle fut démolie il y a plus de 30 ans).

Finalement, l'hôtel disposerait d'un espace de chargement, alors que le règlement exige la présence de deux espaces de chargement pour ce type d'utilisation.

### **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 13 novembre 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 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 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 saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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 au 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 n° de dossier D02-02-18-0071 dans la ligne objet.

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 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 Steve Gauthier, urbaniste responsable des projets d'aménagement.

Kimberley Baldwin

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 23032

Télécopieur : 613-580-6006

[Kimberley.Baldwin@ottawa.ca](mailto:Kimberley.Baldwin@ottawa.ca)

# Location Map / Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-18-0071	18-0999-X		<b>116 rue York Street</b>
I:\CO\2018\Zoning\York_116			Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
<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>		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 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 - 2018 / 08 / 01		 <small>NOT TO SCALE</small>	