

# Zoning By-law Amendment and Site Plan Control

## Proposal Summary

Owner: 165177 Canada Inc.

File N°: D02-02-21-0085 & D07-12-21-0128

Applicant: Momentum Planning and Communications (c/o Dennis Jacobs)

Comments due date: October 8, 2021

Applicant Address: 1165 Greenlawn Crescent

Development Review Planner: Seana Turkington

Applicant E-mail:  
djacobs@momentumplancom.ca

Ward: Rideau-Vanier

Ward Councillor: Mathieu Fleury

Applicant Phone Number: 613-729-3773

---

### Site Location

275 King Edward Avenue (comprised of 257, 261, 269 and 277 King Edward Avenue and 260 Murray Street), as shown on the Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Minor Zoning By-law Amendment application, as well as a Site Plan Control application to permit the construction of an 8-storey, 121-suite hotel with floors 5 through 8 intended as residential condominium units, with the balance being standard hotel suites. A total of 120 square metres of commercial space at grade along King Edward Avenue is also proposed.

### Proposal Details

The subject property has a total lot area of approximately 1,574 square metres with 61 metres of frontage on King Edward Avenue, 30.2 metres of frontage on Murray Street, and 20.2 metres of frontage on Clarence Street. The property is largely vacant, save and except for a two-storey apartment building on the northern portion of the property (257 King Edward Avenue). The area surrounding the property has a range of uses, including (but not limited to) low-rise residential, office, and commercial uses.

The subject property is currently zoned Traditional Mainstreet Zone (TM) and Traditional Mainstreet Zone, Subzone 12 (TM12), which permits a broad range of uses, including: hotel, retail, service commercial, office, residential and institutional uses. The applicant has submitted a Minor Zoning By-law Amendment seeking relief from the following zoning provisions:

- To permit a reduced interior side yard setback of 0 metres whereas the By-law required a 3 metre setback from a residential zone;

- To permit a 3-metre corner side yard setback at-grade with no stepback, whereas the By-law requires a 2-metre stepback if the building is taller than 15 metres in height;
- To permit a reduced rear yard setback of 6.2-metres, whereas the By-law requires a minimum of 7.5 metres for lots abutting a residential zone;
- To permit a maximum height of 25.7- metres (8 storeys) whereas the By-law permits a maximum height of 20-metres (6 storeys) with step-backs of 2 metres above 15-metres in height;
- To permit projections into the angular plane, whereas the By-law permits no projections into a 45-degree angular plane measured at a height of 15 metres from a point of 7.5 metres from the rear lot line projecting upwards towards the front lot line; and,
- To permit a 0-metre setback for an accessory structure, whereas the Zoning By-law requires a minimum setback of 0.6-metres from a residential zone.

The proposed structure would also include 87 underground parking spaces with vehicular access off of Clarence Street, and access for service vehicles off of Murray Street.

## 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 Committee, is November 25, 2021. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

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 is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land 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 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. D02-02-21-0085 and/or D07-12-21-0128 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 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.

**Seana Turkington**, 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. 27790  
[Seana.turkington@ottawa.ca](mailto:Seana.turkington@ottawa.ca)

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

Propriétaire : 165177 Canada Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0085 et D07-12-21-0128

Requérant : Momentum Planning and Communications (att. : Dennis Jacobs)

Date limite des commentaires : 8 octobre 2021

Adresse du requérant : 1165, croissant Greenlawn

Urbaniste : Steve Gauthier

Courriel du requérant :  
djacobs@momentumplancom.ca

Quartier : Rideau-Vanier

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-729-3773

---

### Emplacement du site

275, avenue King Edward (comprenant les 257, 261, 269 et 277, avenue King Edward et le 260, rue Murray), comme l'illustre la carte de localisation.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification mineure du Règlement de zonage ainsi qu'une demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un hôtel de huit étages et 121 suites, dont les étages cinq à huit abriteront des logements en copropriété et les autres étages des suites d'hôtel classiques. Au total, 120 mètres carrés de locaux commerciaux seraient aménagés au rez-de-chaussée le long de l'avenue King Edward.

### Détails de la proposition

Couvrant une superficie totale d'environ 1 574 mètres carrés, la propriété visée présente une façade de 61 mètres sur l'avenue King Edward, de 30,2 mètres sur la rue Murray et de 20,2 mètres sur la rue Clarence. Elle est globalement inoccupée à l'exception d'un immeuble résidentiel de deux étages sur la partie nord (257, avenue King Edward). On retrouve aux alentours diverses utilisations, notamment (mais sans s'y limiter) des habitations de faible hauteur, des bureaux et des commerces.

La propriété est actuellement désignée Zone de rue principale traditionnelle (TM) et Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 12 (TM12), une désignation qui permet une grande variété d'utilisations, comme des hôtels, des commerces de détail, des services commerciaux, des bureaux, des habitations et des institutions. Le requérant a présenté une demande de modification mineure du Règlement de zonage afin d'obtenir la dispense des dispositions de zonage suivantes :

- Permettre la réduction du retrait de la cour latérale intérieure à 0 mètre, alors que le Règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 3 mètres le long d'une zone résidentielle;
- Permettre un retrait de cour latérale d'angle de 3 mètres au niveau du sol et sans aucune marge de recul, alors que le Règlement exige une marge de recul de 2 mètres si la hauteur du bâtiment est supérieure à 15 mètres;
- Permettre la réduction du retrait de la cour arrière à 6,2 mètres, alors que le Règlement exige un retrait de cour arrière d'au moins 7,5 mètres dans le cas des lots donnant sur une zone résidentielle;
- Permettre une hauteur maximale de 25,7 mètres (huit étages), alors que le Règlement autorise une hauteur maximale de 20 mètres (six étages) avec des marges de recul de 2 mètres au-delà d'une hauteur de 15 mètres;
- Permettre les saillies dans le plan angulaire, alors que le Règlement n'autorise aucune saillie dans un plan angulaire de 45 degrés calculé à partir d'une hauteur de 15 mètres depuis un point situé à 7,5 mètres de la ligne de lot arrière, montant vers la ligne de lot avant; et
- Permettre un retrait de 0 mètre pour une structure accessoire, alors que le Règlement exige un retrait d'au moins 0,6 mètre le long d'une zone résidentielle.

La structure proposée serait assortie de 87 places de stationnement souterraines accessibles depuis la rue Clarence; un accès pour les véhicules de service donnerait sur la rue Murray.

## **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 de la Ville, est fixée au 25 novembre 2021. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

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, 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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 que l'approbation ne soit accordée, 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 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

### 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 les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-21-0085 et/ou D07-12-21-0128 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 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.

**Steve Gauthier**, urbaniste responsable des projets 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 27889

[steve.gauthier@ottawa.ca](mailto:steve.gauthier@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



|  |           |  |  |
|--|-----------|--|--|
|  |           | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION<br>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE<br>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT  |  |
| D02-02-21-0085   | 21-1154-J |  | <b>257, 261, 269, 275 277 av King Edward Ave</b><br><b>260 rue Murray Street</b> |
| D07-12-21-0128   |           |  |  |
| I:\CO\2021\Zoning\King_Edward_275  |           |  |  |
| <small>Parcel data is owned by Teraviva Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small>                               |           |  |  |
| <small>Les données de parcelles appartiennent à Teraviva 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 / REVISION - 2021 / 08 / 26   |           | 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) |  |

