

Official Plan and Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Complex Proposal Summary

File Number: D01-01-25-0009 (OPA), D02-02-25-0020 (ZBLA), D07-12-25-0038 (SPC)

Date: September 8, 2025

Comments due date: October 6, 2025

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (Genessa Bates)

Planner: Ann O'Connor

Applicant E-mail: bates@fotenn.com

Ward: 12 - Rideau-Vanier

Applicant Phone Number: 613-730-5709
ext.288

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Owner: Claridge Homes

Site Location

110, 116 York Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit a 17-storey high-rise hotel addition containing assembly space and approximately 154 hotel rooms.

Proposal Details

The subject block is bounded by York Street to the north, Cumberland Street to the east, George Street to the south, and Dalhousie Street to the west. The subject site is known municipally as 110 and 116 York Street is in the by-ward market, mid-block, on the south side of York Street. Combined, the lots have approximately 40 metres of frontage along York Street. 110 York Street is vacant and was previously occupied by a two-storey heritage building used as a night-club ("The Whiskey Bar") that has since been demolished. 116 York Street is currently occupied by a surface parking lot.

The surrounding area includes a mix of low- and high-rise commercial, residential or mixed-use buildings. Specifically:

- North: The York Street Right-of-Way abuts the site to the north. Just north and east of the subject site York Street widens to a 39-metre right-of-way, divided by a central treed boulevard. The north side of York Street is mainly low-rise two to three-storey commercial and residential structures, some with individual heritage designations.
- East: East of the subject site is a 22-storey hotel and apartment building located at 126 York Street and 151 George Street. This property is a through-lot, with frontage on both York Street and George

Street. The building has significant step-backs in height from York Street, with most of the tower height located on the southern half of the site, fronting George Street. The building is also setback 13 metres and 8.5 metres from the shared property line with 116 York Street. There is an approximately 5 metre wide Public Access Easement across a pedestrian connection that runs from York Street through to George Street, along the property line that abuts 116 York Street.

- South: The properties west and south of the subject site are currently owned by the same property owner (Claridge). Abutting the subject site to the south is 137, 141 George Street, which is currently undergoing construction for a 22-storey residential building.
- West: To the west of the subject site is 321, 325 Dalhousie Street, which is a corner lot occupied by the existing 17-storey Andaz Hotel. The proposed building will be an addition to this existing hotel.

The proposal seeks to permit a 17-storey addition to the existing Andaz hotel. The proposal contains approximately 1,570 square metres of assembly space located in the first three floors and 154 hotel rooms located in the upper 14 floors. An underground parking garage constructed on both 137, 141 George Street and 110 and 116 York Street will be shared between the Andaz hotel, the Andaz hotel addition, and the residential building at 137, 141 George Street. This parking garage is accessed from Dalhousie Street. Both 110 and 116 York Street are within the Byward Market Heritage Conservation District (HCD). A related heritage application (File No. D09-04-25-0038) has also been submitted and is under review.

Official Plan Amendment Details

An Official Plan Amendment is proposed to amend Volume 2C of the Official Plan to add site-specific policies for lands known as 110 and 116 York Street. The proposed site-specific policy will provide relief from Section 6.6.1(1)(d) to allow for additional building height. The subject property is within the Byward Market Special District and is not subject to any Secondary Plan. As per Official Plan Section 6.6.1(1)(d), the permitted building height is limited to the existing zoning in place at the time of adoption of the Official Plan. The proposal is to permit a podium height of 12.6m and a tower height of 55 metres (approximately 17-storeys).

Zoning By-law Amendment Details

A Zoning By-law Amendment is also proposed for 1822 Bank Street. The subject property is currently dual zoned. 110 York Street is zoned MD2[2919] S489 - Mixed-Use Downtown, Subzone 2, Exception 2919, Schedule 489 and 116 York Street is zoned MD2[113] S74 – Mixed-Use Downtown, Subzone 2, Exception 113, Schedule 74. Both properties are subject to the Heritage Overlay. The Zoning By-law Amendment application proposes to rezone the lands to MD2[xxxx] Syyyy – Mixed-Use Downtown, Subzone 2, Exception xxxx, Schedule yyyy. The proposed zoning retains the existing parent and subzone MD2 and introduces a new site-specific exception and site-specific schedule. The site-specific exception will address zoning provisions, including: increased maximum building height, reduced minimum drive aisle width, provisions related to buildings 10 storeys and higher (Section 77), and relief from the Heritage Overlay.

Site Plan Control Details

The Site Plan Control Complex application is intended to facilitate the development of the lands following the Zoning By-law Amendment.

Related Planning Applications

D07-12-24-0116 – Site Plan Revision

D09-04-25-0038 – Heritage application

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is December 3, 2025.

Submission Requirements

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

1. The applicant;
2. A specified person^[1] 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. D01-01-25-0009 or D02-02-25-0020 or D07-12-25-0038 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**.
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.

Ann O'Connor, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 72658
ann.oconnor@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 Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

N^{os} de dossier : D01-01-25-0009 (MPO), D02-02-25-0020 (MRZ), D07-12-25-0038 (RPI)

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (Genessa Bates)

Courriel du requérant : bates@fotenn.com

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 288

Propriétaire : Claridge Homes

Date : 5 septembre 2025

Date limite des commentaires : 3 octobre 2025

Urbaniste : Ann O'Connor

Quartier : 12 - Rideau-Vanier

Conseillère : Stéphanie Plante

Emplacement

110 et 116, rue York

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un rajout de 17 étages à un hôtel, qui abriterait un lieu de rassemblement et environ 154 chambres d'hôtel.

Détails de la proposition

L'îlot visé par ces demandes est délimité par la rue York au nord, la rue Cumberland à l'est, la rue George au sud et la rue Dalhousie à l'ouest. L'emplacement, qui porte pour adresses municipales les 110 et 116, rue York, se trouve dans le marché By, à mi-pâté, du côté sud de la rue York. Ces lots présentent une façade combinée d'environ 40 mètres sur la rue York. Le 110, rue York est vacant et était auparavant occupé par un édifice patrimonial de deux étages abritant une boîte de nuit (« The Whiskey Bar »), qui a été démolie. Le 116, rue York est actuellement occupé par une aire de stationnement de surface.

Aux alentours, on retrouve divers bâtiments commerciaux, résidentiels et polyvalents de faible et grande hauteur :

- Au nord : L'emprise de la rue York longe l'emplacement au nord. Juste au nord et à l'est de l'emplacement, l'emprise de la rue York s'élargit à 39 mètres et est séparée par un terre-plein central arboré. Le côté nord de la rue York est principalement longé d'immeubles commerciaux et

résidentiels de deux à trois étages (faible hauteur), dont certains portent une désignation patrimoniale individuelle.

- À l'est : À l'est de l'emplacement visé, on retrouve un immeuble de 22 étages abritant un hôtel et des logements, situé au 126, rue York et au 151, rue George. Le lot traversant qu'il occupe présente des façades sur les rues York et George. Cet immeuble présente dans sa partie élevée d'importantes marges de recul par rapport à la rue York, la plus grande partie de la tour étant située sur la moitié sud de l'emplacement, face à la rue George. L'immeuble présente en outre des retraits de 13 mètres et de 8,5 mètres depuis la limite de propriété partagée avec le 116, rue York. On retrouve une servitude d'accès public large d'environ 5 mètres de l'autre côté d'un lien piétonnier qui relie la rue York à la rue George, le long de la limite de propriété contiguë au 116, rue York.
- Au sud : Les biens-fonds situés à l'ouest et au sud de l'emplacement visé appartiennent au même propriétaire (Claridge). Les 137 et 141, rue George longent l'emplacement au sud et on y construit un immeuble résidentiel de 22 étages.
- À l'ouest : À l'ouest de l'emplacement visé, on retrouve les 321 et 325, rue Dalhousie, qui constituent un lot d'angle occupé par l'hôtel Andaz, un établissement de 17 étages. L'immeuble proposé sera un rajout à cet hôtel.

La demande vise à permettre la construction d'un rajout de 17 étages à l'hôtel Andaz, qui abriterait un lien de rassemblement d'environ 1 570 mètres carrés sur les trois premiers étages et 154 chambres d'hôtel aux 14 étages supérieurs. Un garage de stationnement souterrain situé aux 137 et 141, rue George et aux 110 et 116, rue York sera partagé entre l'hôtel Andaz, le rajout proposé et l'immeuble résidentiel situé aux 137 et 141, rue George. Ce garage de stationnement est accessible par la rue Dalhousie. Les 110 et 116, rue York se trouvent dans le district de conservation du patrimoine (DCP) du marché By. Une demande patrimoniale connexe (dossier n° D09-04-25-0038) a également été présentée et est en cours d'examen.

Détails de la modification du Plan officiel

Une demande de modification vise le volume 2C du Plan officiel afin d'ajouter une politique propre à l'emplacement situé aux 110 et 116, rue York. Cette politique propre à l'emplacement accordera une dispense de la section 6.6.1(1)(d) du Plan officiel afin de permettre une hauteur de bâtiment supérieure. L'emplacement visé se trouve dans le DCP du marché By et ne fait l'objet d'aucun plan secondaire. Conformément à la section 6.6.1(1)(d) du Plan officiel, la hauteur de bâtiment autorisée est limitée en vertu du zonage en vigueur au moment de l'adoption du Plan officiel. La demande vise à autoriser un socle d'une hauteur de 12,6 mètres et une tour de 55 mètres (environ 17 étages).

Détails de la modification du Règlement de zonage

Une demande de modification du Règlement de zonage est également proposée au 1822, rue Bank, qui est actuellement visé par deux désignations de zonage. Le 110, rue York est désigné MD2[2919] S489 – Zone de centre-ville polyvalent, sous-zone 2, exception 2919, annexe 489, et le 116, rue York est désigné MD2[113] S74 – Zone de centre-ville polyvalent, sous-zone 2, exception 113, annexe 74. Ces deux biens-fonds sont situés dans un secteur désigné à valeur patrimoniale. La demande de modification du Règlement de zonage permettrait d'attribuer à l'emplacement une désignation MD2[xxxx] Syyyy – Zone de centre-ville polyvalent, sous-zone 2, exception xxxx, annexe yyyy. Ce zonage conserverait sa désignation apparentée et la sous-zone MD2, et mettrait en place une exception et une annexe propres à l'emplacement. Cette exception propre à l'emplacement concernera certaines

dispositions de zonage : augmentation de la hauteur de bâtiment maximale, réduction de la largeur minimale d'allée de circulation automobile, dispositions portant sur les immeubles de dix étages et plus (article 77) et dispense de la mention de secteur désigné à valeur patrimoniale.

Détails de la réglementation du plan d'implantation

La demande de réglementation complexe du plan d'implantation vise à permettre l'aménagement du terrain par suite de la modification du Règlement de zonage.

Demandes d'aménagement connexes

D07-12-24-0116 – Révision du plan d'implantation

D09-04-25-0038 – Demande patrimoniale

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle les demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage seront examinées par le Comité de la planification et du logement de la Ville est fixée au 3 décembre 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^[1] 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 les n^{os} de dossier D01-01-25-0009, D02-02-25-0020 ou D07-12-25-0038 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**.
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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
evode.rwagasore@ottawa.ca

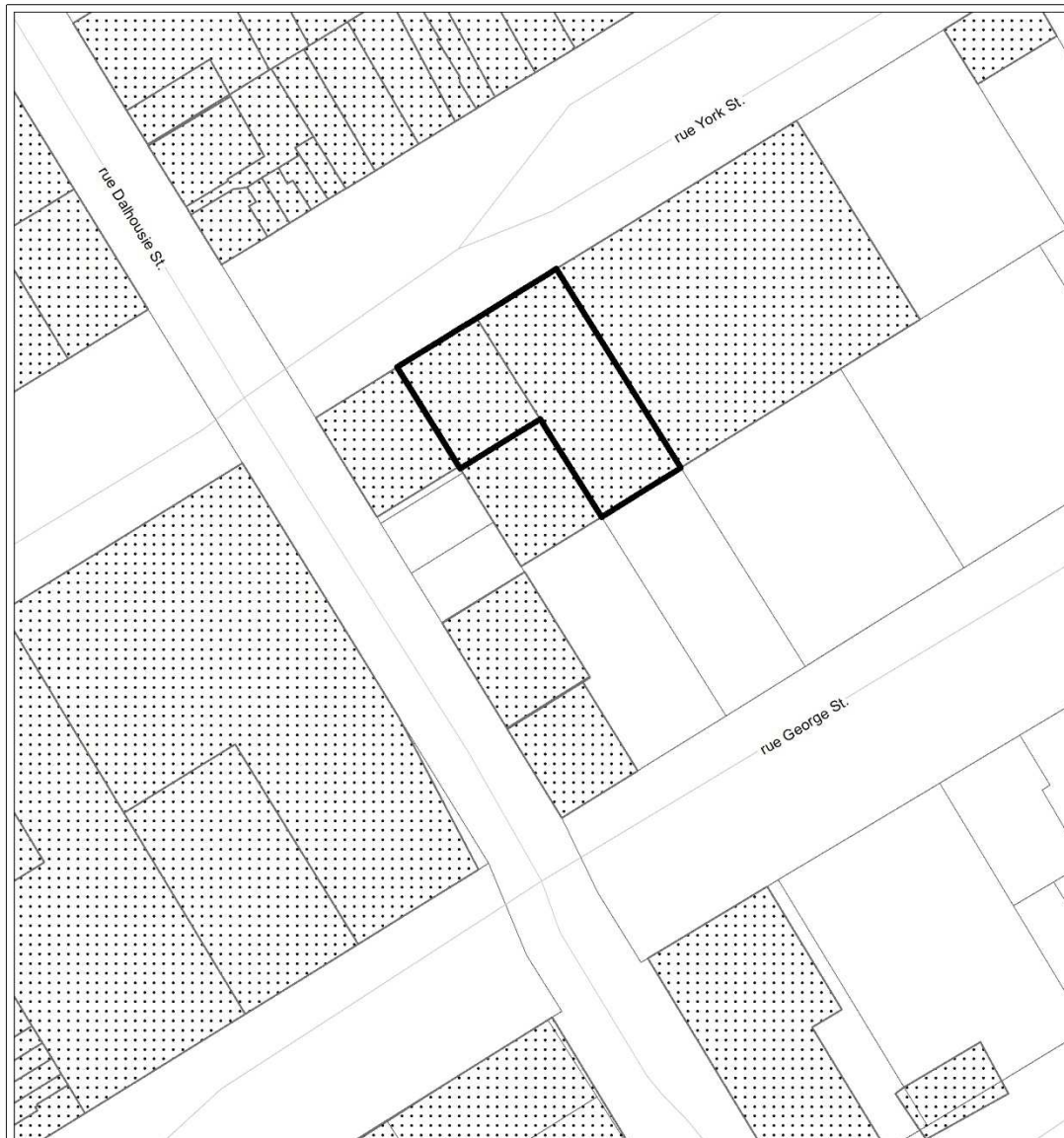
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D01-01-25-0009 D02-02-25-0020 D07-12-25-0038	2025-0482-A		
I:\CO\2025\ZKP\York_110_116			
©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.		 110 and/et 116 rue York Street	
©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CEI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE		 Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
REVISION / RÉVISION - 2025 / 04 / 28		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)	



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

