

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

Owner: 109-115 Dalhousie Holdings Inc.

File N°: D07-12-22-0034/ D02-02-22-0020

Applicant: Rosaline J. Hill Architect Inc.

Comments due date: June 9, 2022

Applicant Address: 414 Churchill Avenue North,  
Ottawa, Ontario

Development

Review Planner: Nader Kadri

Applicant E-mail: jonathan@rjhill.ca

Ward: 12 – Rideau-Vanier

Applicant Phone Number: 613-853-2822

Ward Councillor: Mathieu Fleury

---

### Site Location

109-115 Dalhousie Street, Ottawa, Ontario.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to restore the two existing heritage buildings on site and construct a four-storey apartment building, resulting in a total of 27 dwelling units. No parking is proposed.

### Proposal Details

The subject property has a frontage of 20.31 metres on Dalhousie Street and a depth of 30.3 metres. Currently, a two-story semi-detached brick building and a one-and-a-half-story semi-detached brick structure occupy the site. An accessory structure and landscaped outdoor area are located in the subject site's rear yard. Within the Lowertown West Heritage Conservation District, the two extant buildings have been designated as contributing properties.

The area surrounding the property is characterized by a broad mix of uses and building typologies. North of the subject site are two-storey residential buildings and institutional buildings, including the Embassy of the United Arab Emirates, and Global Affairs Canada and National Research Council of Canada along Sussex Drive. The Macdonald-Cartier Bridge provides access onto Dalhousie Street just north of the subject site. Immediately east of the subject site is generally characterized by low-rise residential buildings. Further east is the Embassy of Korea, Cathcart Park and Cumberland Park. Immediately west the subject site across Dalhousie Street are two high-rise residential apartment buildings. South of this is Bingham Park and the Hospital Elisabeth Bruyere Hospital. To the south, there are low-rise residential buildings, with some commercial and mixed-use buildings along Dalhousie Street.

The proposed development seeks to retain the existing heritage buildings on site. The development involves the preservation and repair of the two (2) existing heritage buildings at 109 and 115 Dalhousie Street, as well as the construction of a four-story low-rise residential structure in the existing back yard

with apartment units. There will be a total of 27 units in the proposed development, with two units within the existing two-story building to the north and 25 units within the proposed extension. A combination of 10 studio flats, nine one-bedroom units, and eight two-bedroom units is proposed for the development. Private balconies, an interior amenity area, and public back yard amenity space create a total of 230 square metres of amenity space. The apartment building is proposed to complement existing buildings adjacent to the subject site by referencing their design and scale in the façade.

The majority of the frontage along Dalhousie Street will be occupied by the existing historic buildings. The remaining frontage along Dalhousie Street at the subject site's southern corner will provide access to the apartment's main accessible entrance. No residential parking is intended for the site, as permitted by the Zoning By-law, and 12 bicycle storage spaces are provided in the back yard.

### Zoning By-law Amendment

The application for a Zoning-By Law Amendment proposes to seek relief from provisions within the (TM12 H[14.5]) zone in the City of Ottawa Zoning By-law 2008-250. The purpose for this minor rezoning is to allow for an increase in the front yard setback from 2 metres to 3.75 metres, a decrease to the minimum rear yard setback from 7.5 metres to 6.95 metres, a decrease in visitor parking from two spaces to zero, and an increase in permitted projections into required yards from a minimum of 9.6 metres to the lot line to 0.9 metres.

## **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 Insert scheduled Committee date that is earlier than or on the date of the MAP task “Committee Meeting”. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law 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. D07-12-22-0034/ D02-02-22-0020 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.

**Nader Kadri**, Development Review Planner II  
Planning, Real Estate 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. 25193  
[Nader.Kadri@ottawa.ca](mailto:Nader.Kadri@ottawa.ca)

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

Propriétaire : 109-115 Dalhousie Holdings Inc.

N<sup>os</sup> de dossier : D07-12-22-0034/ D02-02-22-0020

Requérant : Rosaline J. Hill Architect Inc.

Date limite des commentaires : 9 juin 2022

Adresse du requérant : 414, avenue Churchill Nord, Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Nader Kadri

Courriel du requérant : jonathan@rjhill.ca

Quartier : 12 – Rideau-Vanier

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-853-2822

Conseiller du quartier : Mathieu Fleury

---

### Emplacement

109-115, rue Dalhousie, Ottawa (Ontario)

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de restaurer les deux édifices historiques présents sur place et de construire un immeuble résidentiel de quatre étages, abritant au total 27 logements. Aucune place de stationnement ne serait créée.

### Détails de la proposition

La propriété présente une façade de 20,31 mètres sur la rue Dalhousie, pour une profondeur de 30,3 mètres. Un immeuble d'habitations jumelées de deux étages en brique et une structure en brique d'un étage et demi occupent actuellement les lieux. Une structure accessoire et une aire paysagée se trouvent dans la cour arrière. Situés dans le district de conservation du patrimoine de la Basse-Ville Ouest, ces deux édifices ont été désignés comme bien-fonds contributifs.

Le secteur environnant se caractérise par la présence d'une vaste gamme d'utilisations et de typologies de bâtiment. Au nord de l'emplacement, on retrouve des immeubles résidentiels de deux étages et des bâtiments institutionnels, dont l'ambassade des Émirats arabes unis, Affaires mondiales Canada et le Conseil national de recherches du Canada le long de la promenade Sussex. Le pont Macdonald-Cartier donne sur la rue Dalhousie juste au nord de l'emplacement. Immédiatement à l'est, on retrouve essentiellement des habitations de faible hauteur. L'ambassade de Corée, le parc Cathcart et le parc Cumberland se trouvent plus à l'est. Immédiatement à l'ouest, de l'autre côté de la rue Dalhousie, on aperçoit deux tours résidentielles. Au sud de ces tours, on retrouve le parc Bingham et l'hôpital Élisabeth-Bruyère. Des habitations de faible hauteur et quelques immeubles commerciaux ou polyvalents s'élèvent au sud de l'emplacement, le long de la rue Dalhousie.

Le promoteur prévoit conserver les édifices historiques présents sur place. L'aménagement consiste à préserver et à réparer les deux (2) édifices historiques situés aux 109 et 115, rue Dalhousie, et à construire un immeuble résidentiel de quatre étages (faible hauteur) dans la cour arrière. Au total, 27 logements seraient créés, soit deux logements dans le bâtiment de deux étages existant au nord et 25 dans le rajout proposé. Il est prévu de créer dix studios, neuf logements d'une chambre à coucher et huit logements de deux chambres à coucher. Des balcons privés, une aire d'agrément intérieure et un espace d'agrément public dans la cour arrière totaliseraient 230 mètres carrés d'espace d'agrément. L'immeuble résidentiel viendrait compléter les bâtiments existants contigus à l'emplacement en tenant compte de la conception et de l'échelle de leur façade.

La plus grande partie de la façade donnant sur la rue Dalhousie sera occupée par les édifices historiques existants. Le reste de cette façade et l'angle sud de l'emplacement donneront accès à l'entrée principale de l'immeuble résidentiel. Aucune place de stationnement résidentielle ne sera aménagée sur l'emplacement, comme l'autorise le Règlement de zonage, et 12 places de stationnement pour vélos seront créées dans la cour arrière.

### Modification du Règlement de zonage

La demande de modification du Règlement de zonage vise à obtenir une dispense des dispositions applicables à la zone (TM12 H[14.5]) du Règlement de zonage 2008-250 de la Ville d'Ottawa. Cette modification mineure permettrait une augmentation de 2 mètres à 3,75 mètres du retrait minimal de cour avant, une diminution de 7,5 mètres à 6,95 mètres du retrait minimal de cour arrière, une diminution de deux places à aucune du nombre de places de stationnement pour visiteurs et une augmentation des saillies autorisées dans les cours requises, qui passeraient de 9,6 mètres de la ligne de lot au minimum à 0,9 mètre.

## **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 Insert scheduled Committee date that is earlier than or on the date of the MAP task "Committee Meeting".. 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**

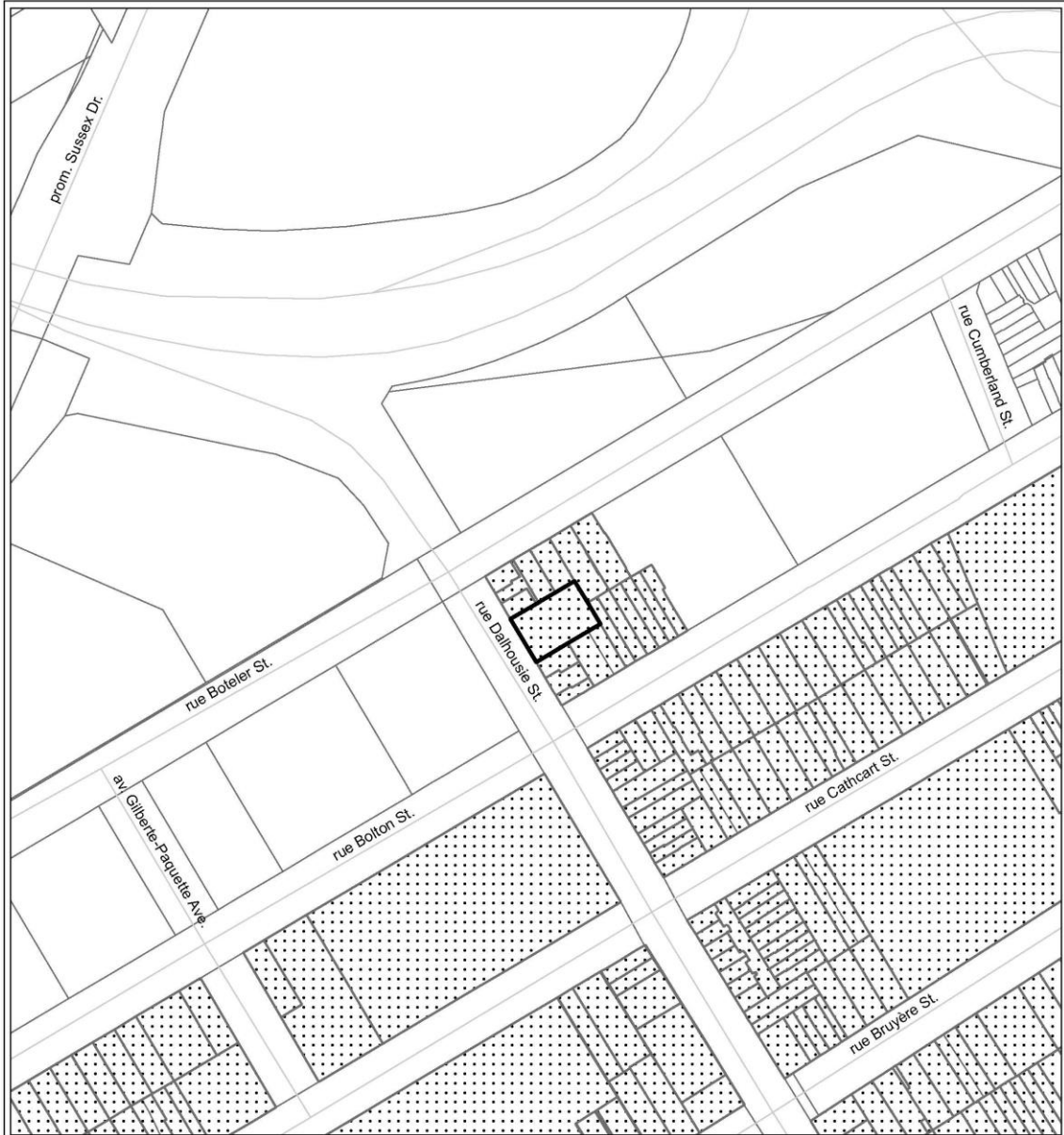
#### **Restez informé et participez**

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 D07-12-22-0034 / D02-02-22-0020 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.

Nader Kadri, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers 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 25193  
[Nader.kadri@ottawa.ca](mailto:Nader.kadri@ottawa.ca)



# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D07-12-22-0034 D02-02-22-0020	22-0347-Y		
I:\CO\2022\Zoning\Dalhousie109			
©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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 04 / 20		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)	

**109, 111, 113, 115 rue Dalhousie Street**

Heritage (Section 60)  
 Patrimoine (Article 60)

NOT TO SCALE