

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-24-0026 (OPA) and D02-02-24-0079 (ZBLA)

Date: December 31, 2025

Comments due date: February 5, 2026

Planner: Margot Linker

Ward: 14 - Somerset

Ward Councillor: Ariel Troster

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (c/o Tim Beed)

Applicant E-mail: beed@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Owner: Heritage Investments Limited (owns 593 Laurier Ave W), Dalhousie Non-Profit Housing Co-Operative Inc (owns 601 Laurier Avenue West).

Site Location

593 and 601 Laurier Avenue West, as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to permit the construction of a 28-storey high-rise apartment building comprising of 326 residential units and 94 underground vehicular parking spaces adjacent to the existing heritage building (Alexander Fleck House).

Proposal Details

The subject site, which consolidates 593 and 601 Laurier Avenue, is located in the Dalhousie neighbourhood. The site is an irregular shape and is located on a corner lot, on the north-west corner of Laurier Avenue West and Bronson Avenue. The site is approximately 2,840 square metres in size, with approximately 104 metres of frontage along Laurier Avenue West and 40 metres of frontage along Bronson Avenue. The site is located at the top of an escarpment and its northern property line abuts a decommissioned portion of Slater Street. The site slopes down from the southeast corner towards the escarpment to the northwest. The subject site is occupied by the Alexander Fleck House at 593 Laurier Avenue West, which contains residential dwelling units and is an Individually Designated Property property under Part IV of the *Ontario Heritage Act*, while 601 Laurier Avenue West is occupied by a two-storey low-rise apartment building and a three-storey low-rise apartment building.

To the north of the subject site is an escarpment geological feature and a low-rise apartment building. Due to the slope (which lowers north of the site), the roof of the low-rise apartment building north of the site is generally level with the rear yard of 593 Laurier Avenue West. Further north is a range of mostly residential low-rise and high-rise buildings, several detached heritage buildings, and the new

Ottawa Public Library and Archives Canada joint facility. North-west of the site is Lebreton Flats. To the east is the Nanny Goat Hill Community Garden, and further east is generally characterized by high-rise residential buildings in this area of Centretown. The Lyon O-Train Station is approximately 450 metres east of the subject site. The area to the south of the subject site is generally characterized by low-rise residential buildings with mid- and high-rise buildings interspersed, as well as non-residential buildings such as the Saint-Vincent Hospital and the Bronson Centre. West of the subject site, at the bottom of the escarpment, is generally characterized by low-rise residential buildings. The Pimisi O-Train Station is located approximately 350 metres west of the subject site, or approximately 600 metres walking distance.

The purpose of the application is to permit the construction of a 28-storey high-rise apartment with a six-storey podium adjacent to the Alexander Fleck House. The applicant proposes 326 residential dwelling units ranging from studio to two-bedroom plus den units, and a combination of indoor and outdoor shared amenity areas in addition to private balconies. A total of 94 vehicular parking spaces are proposed, 31 of which are for visitors, in addition to 302 bicycle parking spaces within a three-level underground parking garage accessed from Laurier Avenue West. The existing two- and three-storey low-rise apartment buildings located on 601 Laurier Avenue West are proposed to be demolished to accommodate the proposed development, and the heritage building at 593 Laurier Avenue West will be retained with the modern additions being removed.

Official Plan Amendment Details

An Official Plan Amendment is proposed to amend Volume 2C of the Official Plan to add an Area Specific Policy for the lands known as 593 and 601 Laurier Avenue West. The proposed Area Specific Policy will provide relief from Official Plan policies, including Section 5.1.4(4) to allow for additional building height, which is limited to a maximum building height of nine storeys for lots designated Mainstreet Corridor within the Downtown Core Transect. The Official Plan Amendment will also seek permit the active entrance to the development from a local road (Laurier Avenue West) rather than a Mainstreet (Bronson Street), as the existing heritage building at 593 Laurier Avenue West will be retained.

Zoning By-law Amendment Details

A Zoning By-law Amendment is also proposed for 601 and 593 Laurier Avenue West. The subject site is currently dual-zoned. 593 Laurier Avenue West is zoned R5Q[2683] S429 (Residential Fifth Density Zone, Subzone Q, Exception 2683, Schedule 429) and 601 Laurier Avenue West is zoned R4UD (Residential Fourth Density, Subzone UD). The zoning application proposes that both properties be rezoned R5Q[xxxx] Syyy Residential Fifth Density Zone, Subzone Q, with a new site-specific exception and site-specific schedule. The site specific exception will address zoning provisions, including, but not limited to: increased maximum building height, reduced yard setbacks, and reduced parking requirements.

Related Planning Applications

D09-04-25-0060 – Heritage Application: The Alexander Fleck House located at 593 Laurier Avenue West is designated under Part IV of the Ontario Heritage Act. A Heritage Permit will be submitted concurrently with the Official Plan and Zoning By-law amendment applications.

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 March 4, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 34 (19) 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. D01-01-24-0026, D02-02-24-0079 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.

Margot Linker, 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. 22555
margot.linker@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 et du Règlement de zonage

Nº de dossier : D01-01-24-0026 (OPA) and D02-02-24-0079 (ZBLA)

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (a/s de Tim Beed)

Courriel du requérant : beed@fotenn.com

Nº de tél. du requérant : 613-730-5709

Propriétaires : Heritage Investments Limited (propriétaire du 593, av. Laurier O.), Dalhousie Non-Profit Housing Co-Operative Inc (propriétaire du 601, av. Laurier O.)

Date : 31 décembre 2025

Date limite des commentaires : 5 février 2026

Urbaniste : Margot Linker

Quartier : 14 - Somerset

Conseillère : Ariel Troster

Emplacement

593 et 601, avenue Laurier Ouest, comme l'illustre la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage devant permettre la construction d'une tour d'habitation de 28 étages abritant 326 logements et assortie de 94 places de stationnement souterraines, qui serait érigée à côté d'un édifice historique (maison Alexander-Fleck).

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé, qui réunit les 593 et 601, avenue Laurier Ouest, se trouve dans le secteur Dalhousie. Il s'agit d'un lot de forme irrégulière situé à l'angle nord-ouest des avenues Laurier Ouest et Bronson. Couvrant environ 2 840 mètres carrés, il présente une façade d'environ 104 mètres sur l'avenue Laurier Ouest et une façade d'environ 40 mètres sur l'avenue Bronson. Surmontant un escarpement, il est contigu sur sa limite nord à un tronçon désaffecté de la rue Slater. Il présente une pente descendante depuis l'angle sud-est vers l'escarpement au nord-ouest. Ce bien-fonds est occupé par la maison Alexander-Fleck, qui porte pour adresse municipale le 593, avenue Laurier Ouest et qui abrite des logements. Cette maison est désignée à titre individuel aux termes de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, tandis que le 601, avenue Laurier Ouest est occupé par un immeuble résidentiel de deux étages (faible hauteur) et un immeuble résidentiel de trois étages (faible hauteur).

Au nord de l'emplacement, on retrouve un escarpement géologique et un immeuble résidentiel de faible hauteur. En raison de la pente (en descente vers le nord), le toit de l'immeuble résidentiel de

faible hauteur situé au nord du site est globalement au même niveau que la cour arrière du 593, avenue Laurier Ouest. Plus au nord, on peut apercevoir divers immeubles, essentiellement résidentiels, de faible et grande hauteur, plusieurs édifices historiques isolés ainsi que la nouvelle installation partagée par la Bibliothèque publique d'Ottawa et Bibliothèque et Archives Canada. Les plaines LeBreton s'étendent au nord-ouest de l'emplacement. On retrouve à l'est le Jardin communautaire Nanny Goat Hill et, plus à l'est, ce secteur du centre-ville est essentiellement caractérisé par la présence de tours d'habitation. La station Lyon de l'O-Train Station se trouve à environ 450 mètres à l'est. Le secteur au sud de l'emplacement est généralement caractérisé par la présence d'immeubles résidentiels de faible hauteur, intercalés d'immeubles de moyenne et grande hauteur, ainsi que par des bâtiments non résidentiels, comme l'hôpital Saint-Vincent et le Centre Bronson. À l'ouest, au pied de l'escarpement, on retrouve essentiellement des habitations de faible hauteur. La station Pimisi de l'O-Train se trouve à environ 350 mètres à l'ouest de l'emplacement visé, soit environ 600 mètres à pied.

La demande a pour objet de permettre la construction d'une tour d'habitation de 28 étages comprenant un socle de six étages à côté de la maison Alexander-Fleck. Le projet consisterait à créer 326 logements allant du studio à l'appartement de deux chambres à coucher avec salon, et à aménager une variété d'aires d'agrément intérieures et extérieures communes, en plus de balcons privés. Au total, 94 places de stationnement pour véhicules, dont 31 pour les visiteurs, seraient créées, en plus de 302 places de stationnement pour vélos aménagées dans un garage souterrain accessible depuis l'avenue Laurier Ouest. Les immeubles résidentiels de deux et trois étages occupant actuellement le 601, avenue Laurier Ouest seraient démolis pour permettre la réalisation du projet. L'édifice historique situé au 593, avenue Laurier Ouest sera conservé et ses rajouts modernes seront supprimés.

Détails de la modification du Plan officiel

Une modification du volume 2C du Plan officiel permettrait d'ajouter une politique propre au secteur applicable aux biens-fonds situés aux 593 et 601, avenue Laurier Ouest. Cette politique propre au secteur prévoirait une dispense de certaines politiques du Plan officiel, notamment l'alinéa 5.1.4(4), permettant une hauteur de bâtiment supplémentaire, hauteur actuellement limitée à neuf étages sur les lots situés dans un couloir de rue principale du Transect du cœur du centre-ville. La modification du Plan officiel visera également à autoriser une entrée active donnant accès à l'aménagement à partir d'une route locale (avenue Laurier Ouest) plutôt que d'une rue principale (rue Bronson), puisque l'édifice historique du 593, avenue Laurier Ouest sera conservé.

Détails de la modification du Règlement de zonage

Une modification du Règlement de zonage est également proposée aux 601 et 593, avenue Laurier Ouest. La propriété en question est actuellement soumise à un double zonage. Le 593, avenue Laurier Ouest est désigné R5Q[2683] S429 (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone Q, exception 2683, annexe 429) et le 601, avenue Laurier Ouest et désigné R4UD (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD). La demande a pour objet de désigner les deux biens-fonds R5Q[xxxx] Syyy (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone Q) un zonage assorti d'une nouvelle exception et d'une nouvelle annexe propres à l'emplacement. L'exception propre à l'emplacement tiendra compte de dispositions de zonage, notamment mais sans s'y limiter une augmentation de la hauteur de bâtiment maximale, une réduction des retraits de cour et une réduction des exigences de stationnement.

Demandes d'aménagement connexes

D09-04-25-0060 – demande patrimoniale : La maison Alexander-Fleck, située au 593, avenue Laurier Ouest, est désignée aux termes de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Une demande de permis patrimonial a été déposée en même temps que les demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage.

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 4 mars 2026.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 34 (19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée¹¹ 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°s de dossier D01-01-24-0026 et D02-02-24-0079 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.

Margot Linker, 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 22555

margot.linker@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



