

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-25-0027 and D02-02-25-0103

Date: March 6, 2026

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (attn. Paul Black)

Comments due date: April 3, 2026

Planner: Jack Smith

Applicant E-mail: black@fotenn.com

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Jeff Leiper

Owner: 13272681 Canada Inc. (attn. Tanya Chowieri)

Site Location

116 Beech Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment applications to permit a 25-storey high-rise mixed-use building with 392 residential units, 30 visitor and 113 residential vehicular parking spaces located in two levels of underground parking, 200 bicycle parking spaces and 500 sqm. of parkland.

Proposal Details

The subject site is located in the Downtown Core Transect, as per Schedule A of the Official Plan and is designated Hub, with the evolving neighbourhood overlay, as per Schedule B1 of the Official Plan. The site is located in the Civic Hospital Neighbourhood within Ward 15 – Kitchissippi.

The subject lands are approximately 4984 metres square in size with approximately 72 metres of frontage along Beech Street to the north, approximately 57 metres of frontage along Loretta Avenue South to the west, approximately 72 metres of frontage along the properties 285 Loretta Street South and 90 Champaign Avenue South to the south, and approximately 69 metres of frontage along Champaign Avenue South to the east. There is a significant grade change, sloping from the highest elevation point on the west side of the property to the lowest elevation point on the east side of the property, with a retaining wall within the public ROW along Loretta Avenue South. There currently exists a 40 unit, three-storey low-rise apartment dwelling on the property with surface parking.

The surrounding area contains a mix of uses. To the north and west exists a primarily low-rise residential Civic Hospital neighbourhood with a mix of detached and semi-detached dwellings, low-rise apartment buildings and some institutional (Heritage Academy, Public Elementary School Louise-Arbour and St. Mary's Parish) and commercial uses (Di Rienzo's Grocery). Further to the north the Ontario 417 Highway bounds the neighbourhood. To the east exists the Ev Tremblay Park, the

Trillium multi-use pathway (MUP) and the O-Train Line 2 (Trillium Line) corridor. Further to the east exists the southern portion of the Little Italy neighbourhood including Preston Street designated a Mainstreet – Corridor. To the immediate south exists a number of detached dwellings and mid- and high-rise apartment dwellings. Further to the south there exists some low- mid- and high-rise office and commercial uses (Anytime Fitness, Dow's Lake Court Conference Centre and the Canadian Medical Protective Association), detached dwellings, low- and mid-rise apartment dwellings, the Dow's Lake O-Train Station and Carling Avenue designated a Mainstreet – Corridor. Finally, beyond Carling Avenue there exists the site of The Ottawa Hospital's (TOH) future campus.

The proposed redevelopment consists of a high-rise, mixed-use building consisting of a 25-storey tower with a six-storey podium. Due to the grade changes on the site, as noted above, the podium steps down to a four-storey height towards Loretta Avenue South to the west. Four studio, 254 one-bedroom and 134 two-bedroom units are proposed, resulting in a total of 392 dwelling units. A total of 143 parking spaces are proposed with 131 spaces located in two levels of underground parking accessed from Champaign Avenue South and 12 at-grade spaces accessed from Loretta Avenue South, resulting in 0.36 spaces per unit. A total of 200 bicycle parking spaces are proposed with 190 located in the underground garage and 10 located at grade, resulting in approximately 0.5 spaces per unit. One, 217 square metre commercial unit is proposed along Champaign Avenue South. A municipal park is proposed at the north-east corner of the subject site representing 10% of the overall site area amounting to approximately 500 square metres.

Official Plan and Zoning By-law Amendments

The applications have been submitted to amend the West Downtown Core Secondary Plan and the Zoning By-law in order to permit an increased building height, non-residential uses and a reduction to the minimum rear yard setback. The Dow's Lake Station District Area Schedule E – Maximum Building Height and Tower Location currently permits a maximum building height of 6 storeys on the subject property. The current zoning, R5B H(18) (Residential Fifth Density Zone, Subzone B, Height limit 18 metres), restricts building heights over 18 metres, does not permit the non-residential uses of “retail store, convenience store, and personal service business” and requires a minimum rear yard setback equal to 25% of the lot depth but need not exceed 7.5 metres. The amendments propose site specific increase in maximum building height of 25 storeys to the above-noted Schedule E, an exception to the R5B zoning to permit the above-noted non-residential uses and a zoning schedule to permit a maximum rear yard setback of two metres and a maximum building height of 78 metres.

Related Planning Applications

N/A

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 June 17, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 17 (24) and 34 (19) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;

2. A specified person^[i] 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. D01-01-25-0027 and D02-02-25-0103 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.

Jack Smith, 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. 21786
jack.smith@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 de modification du Règlement de zonage

N^{os} de dossier : D01-01-25-0027 et D02-02-25-0103

Date : 6 mars 2026

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (a/s de Paul Black)

Date limite des commentaires : 3 avril 2026

Courriel du requérant : black@fotenn.com

Urbaniste : Jack Smith

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

Quartier : 15 - Kitchissippi

Propriétaire : 13272681 Canada Inc. (a/s de Tanya Chowieri)

Conseiller : Jeff Leiper

Emplacement

116, rue Beech

Proposition du requérant

Demandes de modification du PO et du RZ pour la construction d'une tour polyvalente de 25 étages abritant 392 logements et assortie de 30 places de stationnement pour les visiteurs et de 113 places pour les résidents sur deux niveaux souterrains, ainsi que de 200 places de stationnement pour vélos et d'un parc de 500 m².

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve dans le transect du centre-ville à l'annexe A du Plan officiel, et est désigné Carrefour de surzone de quartier évolutif à l'annexe B1 du Plan officiel. Il est situé dans le secteur de l'Hôpital Civic (quartier 15 – Kitchissippi).

Couvrant environ 4 984 mètres carrés, il présente des façades d'environ 72 mètres sur la rue Beech au nord, d'environ 57 mètres sur l'avenue Loretta Sud à l'ouest, d'environ 72 mètres sur les propriétés situés au 285, rue Loretta Sud et au 90, avenue Champaign Sud au sud, et d'environ 69 mètres sur l'avenue Champaign Sud à l'est. On observe un dénivellement important entre le point le plus élevé du côté ouest vers le côté est, ainsi que la présence d'un mur de soutènement dans l'emprise publique le long de l'avenue Loretta Sud. Le bien-fonds est actuellement occupé par un immeuble résidentiel de trois étages (faible hauteur) abritant 40 logements et assorti d'une aire de stationnement de surface.

Aux alentours, on retrouve diverses utilisations du sol : au nord et à l'ouest, le secteur résidentiel de faible hauteur de l'Hôpital Civic avec ses habitations isolées et jumelées, ses immeubles résidentiels de faible hauteur et quelques édifices institutionnels (Heritage Academy, école primaire publique

Louise-Arbour et paroisse St. Mary's) et commerciaux (épicerie Di Rienzo); plus au nord, l'autoroute 417 délimite le secteur; à l'est, le parc Ev-Tremblay, le sentier polyvalent Trillium et le couloir de la Ligne 2 de l'O-Train (Ligne Trillium); plus à l'est, le secteur sud de la Petite Italie et la rue Preston, désignée couloir de rue principale; immédiatement au sud, un certain nombre d'habitations isolées et d'immeubles résidentiels de moyenne et grande hauteur; plus au sud, des immeubles de bureaux et commerciaux de faible, moyenne et grande hauteur (Anytime Fitness, Centre de conférences Dow's Lake et Association canadienne de protection médicale), des habitations isolées, des immeubles résidentiels de faible et moyenne hauteur, la station Lac Dow de l'O-Train et l'avenue Carling, désignée couloir de rue principale. De l'autre côté de l'avenue Carling, on peut apercevoir l'emplacement du futur campus de l'Hôpital d'Ottawa.

Le réaménagement proposé consisterait à construire une tour polyvalente de 25 étages comprenant un socle de six étages. Compte tenu du dénivellement de l'emplacement, décrit plus haut, le socle serait abaissé à quatre étages à l'ouest, du côté de l'avenue Loretta Sud. Il est prévu de créer quatre studios, 254 logements d'une chambre à coucher et 134 logements de deux chambres à coucher, pour un total de 392 logements. La création de 143 places de stationnement est prévue, dont 131 sur deux niveaux d'une aire souterraine accessible par l'avenue Champaign Sud et 12 au niveau du sol accessibles par l'avenue Loretta Sud, pour un taux de stationnement de 0,36 place par logement. Il est également prévu d'aménager au total 200 places de stationnement pour vélos, dont 190 dans le garage souterrain et dix au niveau du sol, soit un taux de stationnement d'environ 0,5 place par logement. Un local commercial de 217 mètres carrés serait créé face à l'avenue Champaign Sud. Un parc municipal est par ailleurs proposé à l'angle nord-est de l'emplacement, d'une superficie correspondant à dix pour cent de l'ensemble de l'emplacement, soit environ 500 mètres carrés.

Modifications du Plan officiel et du Règlement de zonage

Les demandes ont été présentées afin de modifier le Plan secondaire du centre-ville ouest et le Règlement de zonage afin de permettre une augmentation de la hauteur de bâtiment, la présence d'utilisations non résidentielles et une réduction du retrait minimal de cour arrière. L'Annexe E – Hauteur et emplacement des tours du secteur de la station Lac Dow autorise actuellement une hauteur de bâtiment maximale de six étages sur le bien-fonds visé. Le zonage actuel, R5B H(18) (Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, limite de hauteur de 18 mètres), interdit les immeubles de plus de 18 mètres ainsi que les utilisations non résidentielles de « magasins de détail, dépanneur et entreprise de services personnels », et exige un retrait minimal de cour arrière correspondant à 25 pour cent de la profondeur du lot, jusqu'à concurrence de 7,5 mètres. Les modifications concerneraient une augmentation de hauteur propre à l'emplacement de 25 étages dans l'annexe E susmentionnée, une exception au zonage R5B afin de permettre les utilisations non résidentielles susmentionnées et une annexe de zonage permettant un retrait maximal de cour arrière de deux mètres et une hauteur de bâtiment maximale de 78 mètres.

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 les demandes seront examinées par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 17 juin 2026.

Exigences de soumission

Conformément aux paragraphes 17 (24) et 34 (19) 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 D01-01-25-0027 et D02-02-25-0103 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.

Jack Smith, 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 21786
jack.smith@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 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-25-0103 D01-01-25-0027		26-0002-X	
I:\CO\2025\ZKP\Beech_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			
©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises 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 - 2026 / 01 / 08		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)	

 116 rue Beech Street



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

LEGEND

- 1 Masonry
- 2 Aluminum Panel
- 3 Window Wall
- 4 Aluminum and Glass Railing
- 5 Aluminum and Glass Railing (Fritted)

