

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-26-0007 & D02-02-26-0031

Date: June 19, 2026

Applicant: Gillian Henderson

Comments due date: July 17, 2026

Applicant E-mail: henderson@fotenn.com

Planner: Craig Hamilton

Applicant Phone Number: 613-627-2105

Ward: 11 - Beacon Hill-Cyrville

Owner: His Majesty the King in Right of Canada
(c/o Inside Edge Properties)

Ward Councillor: Tim Tierney

Site Location

1209 Michael Street & Part Lots 26 and 27, Concession 2 Gloucester (Ottawa Front), designated as Part 7 on Plan 4R-16632, Save and Except Parts 1 and 7 on Plan 4R-17189

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to permit a 30-storey and 28-storey tower connected by a 6-storey podium. Commercial units are proposed at grade along Michael Street and Labelle Street.

Context

The subject property is located at 1209 Michael Street North in the Overbrook neighbourhood within 600-metre radius of both the Cyrville LRT Station and the St. Laurent LRT Station. Given its proximity to rapid transit, the site is identified as an appropriate location for transit-oriented intensification and higher-density mixed-use development. The site has an area of approximately 5,428.5 square metres and is currently occupied by a low-rise office building and associated surface parking.

The lands immediately north of the subject property are occupied by a low-rise single-storey commercial building with an associated at-grade parking lot. Further north is a Place of Worship, a mid-rise residential apartment building currently under construction, and a 35-storey high-rise residential apartment building. To the south is an at-grade parking lot associated with one low-rise office building, one mid-rise office building, and one large single-storey warehouse. To the east, a low-rise office building and commercial uses with an associated at-grade parking lot, a mid-rise apartment building and stacked townhouse dwellings along Villeneuve Private. To the west, there is a mid-rise hotel with an associated at-grade parking lot.

Proposal Details

Applications have been submitted to facilitate the redevelopment of the site with a mixed-use residential development consisting of two high-rise residential towers of 30 and 28 storeys connected

by a 6-storey podium. The proposal includes approximately 597 residential dwelling units, five ground-floor commercial units at grade fronting Labelle Street providing approximately 482 square metres of commercial floor area, and a total of 240 parking spaces, including 207 resident spaces, 30 visitor spaces, and 3 lay-by spaces. In addition, 340 bicycle parking spaces are proposed, including 326 resident and 14 commercial bicycle parking spaces to support active transportation. The development also includes approximately 585 square metres of open space at the northeast corner of the site, landscaped amenity areas, pedestrian connections throughout the property, and site improvements intended to support transit-oriented development and enhance the public realm.

Official Plan Designation

The site is within the Inner Urban Transect and designated as Hub per Schedule [A](#) and [B2](#) of the Official Plan (2022) and is also within Evolving Neighbourhood overlay on Schedule B2. Hubs (or Protected Major Transit Stations Areas (PMTSAs) per Schedule [C1](#)) are areas centred on planned or existing rapid transit stations and/or frequent street transit stops. The planned function of Hubs is to concentrate a diversity of functions, a higher density of development, a greater degree of mixed uses and a higher level of public transit connectivity than the areas abutting and surrounding the Hub.

Secondary Plan

The [Inner East Lines 1 and 3 Stations Secondary Plan](#) applies to the subject property, which provides direction on maximum building heights and minimum densities.

Official Plan Amendment

An Official Plan Amendment is required to amend the Inner East Lines 1 and 3 Station Secondary Plan in order to permit a maximum building height of 30 storeys as Secondary Plan currently permits 20 storeys and Minimum density of 250 units per net hectare.

Zoning By-law Amendment

The subject property is currently zoned Mixed-Use Centre, Maximum Floor Space Index 2.0, Height Suffix of 100 metres (MC F(2.0) H(100)) under current Zoning By-law 2008-250 and zoned Hub Zone 2, Maximum Floor Space Index 2.0, Height Suffix of 48 metres (H2 F(2.0) H(48)) under New Zoning By-law 2026-50.

A Zoning By-law Amendment application is required to increase the maximum permitted building height to 100 metres under the New Zoning By-law 2026-50.

Related Planning Applications

D01-01-26-0007 – Official Plan Amendment

D02-02-26-0031 – Zoning By-law Amendment

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment & Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is September 16, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 17 (24) 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

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. D01-01-26-0007 & D02-02-26-0031.

1. 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.

Craig Hamilton, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1

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

N^{os} de dossier : D01-01-26-0007 et D02-02-26-0031

Date : 19 juin 2026

Requérant : Gillian Henderson

Date limite des commentaires : 17 juillet 2026

Courriel du requérant : henderson@fotenn.com

Urbaniste : Craig Hamilton

N^o de tél. du requérant : 613-627-2105

Quartier : 11 - Beacon Hill-Cyrville

Propriétaire : Sa Majesté le Roi du chef du Canada (a/s de Inside Edge Properties)

Conseiller : Tim Tierney

Emplacement

1209, rue Michael et partie des lots 26 et 27, concession 2 Gloucester (façade rivière des Outaouais), désigné comme constituant la partie 7 sur le plan 4R-16632, à l'exception des parties 1 et 7 sur le plan 4R-17189

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage afin de permettre la construction d'une tour de 30 étages et d'une tour de 28 étages reliées par un socle de six étages. Des commerces seraient implantés au niveau du sol le long des rues Michael et Labelle.

Contexte

L'emplacement visé se trouve au 1209, rue Michael Nord, dans le secteur Overbrook, dans un rayon de moins de 600 mètres des stations Cyrville et St-Laurent du TLR. Compte tenu de sa proximité avec des installations de transport en commun rapide, l'emplacement est adéquat pour une densification axée sur le transport en commun et des aménagements polyvalents de plus forte densité. Couvrant environ 5 428,5 mètres carrés, il est occupé par un immeuble de bureaux de faible hauteur et son aire de stationnement de surface.

Les terrains contigus au nord sont occupés par un bâtiment commercial de plain-pied et son aire de stationnement de surface. Un lieu de culte, un immeuble résidentiel de hauteur moyenne en construction et une tour résidentielle de 35 étages s'élèvent plus au nord. Au sud, on retrouve une aire de stationnement de surface associée à un immeuble de bureaux de faible hauteur, un immeuble de bureaux de hauteur moyenne et un grand entrepôt de plain-pied. À l'est, on peut apercevoir un immeuble de bureaux de faible hauteur et des commerces et leur aire de stationnement de surface, un immeuble résidentiel de hauteur moyenne et des habitations en rangée superposées qui longent

le privé Villeneuve. À l'ouest, on observe un hôtel de hauteur moyenne et son aire de stationnement de surface.

Détails de la proposition

Ces demandes ont été présentées en vue de permettre le réaménagement de l'emplacement en y créant un aménagement résidentiel et polyvalent, constitué de deux tours résidentielles de 30 et 28 étages reliées par un socle de six étages. Le projet comprend environ 597 logements, cinq commerces en rez-de-chaussée donnant sur la rue Labelle et répartis sur environ 482 mètres carrés d'espace commercial, ainsi qu'un total de 240 places de stationnement, dont 207 pour les résidents, 30 pour les visiteurs et trois zones d'arrêt. Il est également prévu de créer 340 places de stationnement pour vélos, soit 326 pour les résidents et 14 desservant les commerces et favorisant le transport actif. L'aménagement disposera en outre d'environ 585 mètres carrés d'espace ouvert à l'angle nord-est de l'emplacement, d'aires d'agrément paysagées, de liens piétonniers traversant la propriété et de divers éléments permettant de favoriser l'utilisation du transport en commun et de mettre en valeur le domaine public.

Désignation du Plan officiel

L'emplacement se trouve dans le transect urbain intérieur et est désigné Carrefour dans les annexes [A](#) et [B2](#) du Plan officiel (2022). Il est par ailleurs visé par une surzone de quartier évolutif dans l'annexe B2. Les carrefours (ou zones protégées des grandes stations de transport en commun) aux termes de l'annexe [C1](#)) sont des secteurs centrés sur les stations de transports en commun rapides planifiées ou existantes et sur les arrêts de transport en commun sur les circuits dont le service est fréquent. La fonction planifiée des carrefours consiste à concentrer différentes fonctions, une plus grande densité de travaux d'aménagement et un degré supérieur de vocations polyvalentes, ainsi qu'un niveau supérieur de connectivité des transports en commun par rapport aux secteurs jouxtant et entourant les carrefours.

Plan secondaire

L'emplacement visé est assujéti au [Plan secondaire des Lignes 1 et 3 des stations du secteur urbain intérieur](#), qui fournit des orientations quant aux hauteurs de bâtiment maximales et aux densités minimales.

Modification du Plan officiel

Une modification doit être apportée au Plan officiel afin de modifier le Plan secondaire des Lignes 1 et 3 des stations du secteur urbain intérieur et ainsi permettre une hauteur de bâtiment maximale de 30 étages, alors que le Plan secondaire limite cette hauteur à 20 étages et la densité minimale à 250 logements par hectare net.

Modification du Règlement de zonage

L'emplacement visé est actuellement désigné Zone de centres polyvalents, rapport plancher-sol maximal de 2,0, suffixe de hauteur de 100 mètres (MC F(2.0) H(100)) en vertu du *Règlement de zonage 2008-250* actuel, et Zone de carrefour 2, rapport plancher-sol maximal de 2,0, suffixe de hauteur de 48 mètres (H2 F(2.0) H(48)) en vertu du nouveau *Règlement de zonage 2026-50*. Une modification du Règlement de zonage est sollicitée afin d'accroître la hauteur de bâtiment maximale autorisée à 100 mètres en vertu du nouveau *Règlement de zonage 2026-50*.

Demandes d'aménagement connexes

D01-01-26-0007 – Modification du Plan officiel

D02-02-26-0031 – Modification 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 16 septembre 2026.

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 D01-01-26-0007 & D02-02-26-0031 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.

Craig Hamilton, 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 23502
Craig.hamilton@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	
D02-02-26-0031 D01-01-26-0007	26-0587-X	1209 rue Michael Street	
I:\CO\2026\ZKP\Michael_1209			
<small>©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.</small>			
<small>©Les données de parcelles appartient 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.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 05 / 22			

