

Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment

Proposal Summary

File Number: D01-01-24-0027 (OPA) &

Date: August 5, 2026

D02-02-24-0088 (ZBLA)

Comments due date: September 2, 2026

Applicant: Fotenn Planning and Design (c/o Mark Ouseley)

Planner: Niki Van Vugt

Applicant E-mail: ouseley@fotenn.com

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Jeff Leiper

Owner: 729685 Ontario Inc. (The Estate of Carson Unsworth)

Site Location

75 Breezehill Avenue North and 35 Laurel Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment application to permit a 33-storey mixed-use building and a 31-storey residential building. The proposal also includes the creation of a municipal park, two privately-owned-public spaces, and two multi-use pathways.

Proposal Details

The subject property is located in the Hintonburg neighbourhood and is known municipally as 75 Breezehill Avenue North and 35 Laurel Street. The property is approximately 6,175 square metres in size and is an irregular L-shaped lot with 20 metres of frontage on Breezehill Avenue North and 77 metres of frontage on Laurel Street. The site is occupied by a two-storey building that contains various commercial and light industrial uses, such as a coffee shop ("Happy Goat Coffee") and warehouse ("Capital Self Storage"), and a surface parking area.

The surrounding area includes a mix of light industrial, institutional, commercial, and low- and high-rise residential uses. To the north, the site abuts a two-storey office building. Further north is Somerset Street W, a Minor Corridor. A 30-storey mixed-use building is currently under construction at 1040 Somerset Street West, at the corner of Somerset Street W and the O-Train Trillium Line corridor.

To the east, the site abuts the O-Train Trillium Line corridor. Beyond the transit corridor to the east, are the lands known as Gladstone Village, which are presently vacant but are designed for a

mixed-use area consisting of a variety of buildings, with heights up to 95 metres (or 31 storeys). Additionally, beyond the transit corridor to the east, there is the Little Italy neighbourhood and Preston Street, which is a Mainstreet Corridor and contains a number of mixed-use, commercial, and residential uses.

To the south, the site abuts the Laurel Street Right-of-Way, beyond which is a one-storey Canadian Bank Note (CBN) Company building. One block south-east of the site is Gladstone Avenue (a Minor Corridor) and the Corso Italia O-Train Station for Trillium Line. Adjacent to this O-Train station is a mixed-use development with three high-rise towers at 30, 33, and 35 storeys in height. Two blocks south of the site is Highway 417.

To the west, due to the L-shaped irregular lot shape, the majority of the subject property's western lot line abuts the rear property lines of four properties that front onto Breezehill Avenue North. These four properties are occupied by one- and two-storey buildings containing a mix of residential, office and light industrial uses. Approximately 20 metres of the subject property (the tail end of the L-shape) has frontage directly on Breezehill Avenue North, beyond which is Devonshire Community Public School. Further west and south-west of the site is predominately low-rise residential.

The application has been submitted to allow for a redevelopment that includes a 33-storey mixed-use building and a 31-storey residential building, each atop a six storey podium. a municipal park, two Privately-Owned-Public Spaces (POPS) and two multi-use pathways. The two towers have a 23metre separation distance and the two podiums are 6-storeys in height and are 11 metres apart at-grade. Within the two buildings, a total of 543 dwelling units and 424.5 square metres of at-grade commercial space is proposed.

The 33-storey building, referred to as Building B, is located on the southern side of the property, adjacent to Laurel Street. This establishes the higher heights on the property to be closer the Gladstone O-Train Station. This 33-storey building has 279 dwelling units and 424,5 square metres of at-grade commercial space. The 31-storey building, referred to as Building A, is located further north on the property and provides direct access to at-grade residential uses from the Multi-Use Pathway proposed along the eastern edge of the property. This 31-storey building has 264 dwelling units. The proposed development includes a range of unit types, incorporating bachelor, 1-bedroom, 2-bedroom and 3-bedroom apartment units. Approximately 3,818 square metres of communal amenity space is provided throughout the redevelopment.

The redevelopment includes the creation of a 3.5 metre wide through-block pedestrian connection via the public access easement running along the north property line. This through-block connection will be next to a new municipal park that will be 617 square metres in area, located along Breezehill Avenue North. The through-block connection will then extend through a Privately Owned Public Space (POPS) 200 square metres in area, which abuts the park to the east. Lastly, the through-block connection will then connect with a new 3.5 metre Multi-Use-Pathway (MUP) that will run north-south along the eastern edge of the property, parallel to the O-Train corridor. In addition to the POPS that connects the park to the MUP, there is also another POPS located on site in the south-east corner.

Two levels of underground parking, containing a total of 124 vehicular spaces is proposed to be accessed from Laurel Street and shared by both buildings. A total of 681 bicycle parking spaces are

proposed to be located on the ground floors of each building and within the underground parking garage.

Official Plan Amendment

The purpose of the Official Plan Amendment is to amend OP Volume 2A – Urban Secondary Plans, #22 West Downtown Core Secondary Plan, Chapter 3: Corso Italia Station District to allow for greater heights. Specifically, Schedule M – Maximum Building Height and Tower Location of the West Downtown Core Secondary Plan is proposed to be amended from permitting a maximum 18 storeys to permit maximum building heights of 33 and 31 storeys.

Zoning By-law Amendment

The purpose of the Zoning By-law Amendment is to rezone the property from IG1 H(11) – General Industrial Zone, Subzone 1, Height Limit 11m to MC [XXXX] SYYY - Mixed-Use Centre Zone with a site specific exception and height schedule under Zoning By-Law 2008-50. Similarly, the proposed amendment is to rezone the property from H2 H(20) – Hub Zone 2, Height Limit 20m to H2 (XXXX) SYYY – Hub Zone 2 with a site specific exception and height schedule under Zoning By-Law 2026-50. The site specific exceptions and height schedule will address design considerations, such as height and setbacks.

Noise By-law Amendment

Further to the above applications, to permit this redevelopment, an amendment to the City's Noise By-law is requested to re-designate the subject lands to a Class 4 noise receptor area classification.

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 November 4, 2026.

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. D01-01-24-0027 or D02-02-24-0088 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.

Niki Van Vugt, 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. 12474
Niki.vanvugt@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D01-01-24-0027 (MPO) et

Date : 5 août 2026

D02-02-24-0088 (MRZ)

Date limite des commentaires: 2 septembre 2026

Requérant: Fotenn Planning and Design (a/s de Mark Ouseley)

Urbaniste: Jean-Charles Renaud

Courriel du requérant : ouseley@fotenn.com

Quartier : 15 - Kitchissippi

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

Conseiller : Jeff Leiper

Propriétaire : 729685 Ontario Inc. (succession de Carson Unsworth)

Emplacement

75, avenue Breezehill Nord et 35, rue Laurel

Proposition du requérant

Demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage pour la construction d'une tour polyvalente de 33 étages et d'une tour résidentielle de 31 étages. Le projet comprend la création d'un parc municipal, de deux espaces publics appartenant à des intérêts privés et de deux sentiers polyvalents.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve dans le secteur Hintonburg, au 75, avenue Breezehill Nord et au 35, rue Laurel. Couvrant environ 6 175 mètres carrés et en forme de « L » irrégulier, il présente une façade de 20 mètres sur l'avenue Breezehill Nord et une façade de 77 mètres sur la rue Laurel. Il est occupé par un bâtiment de deux étages abritant diverses utilisations commerciales et d'industrie légère, notamment un bar à café (« Happy Goat Coffee ») et un entrepôt (« Capital Self Storage »), ainsi qu'une aire de stationnement de surface.

Aux alentours, on retrouve diverses utilisations d'industrie légère, institutionnelles, commerciales et résidentielles de faible et grande hauteur. Au nord, l'emplacement est contigu à un immeuble de bureaux de deux étages. Plus au nord, on retrouve la rue Somerset Ouest, un couloir mineur. Une tour polyvalente de 30 étages est en construction au 1040, rue Somerset Ouest, à l'angle de la rue Somerset Ouest et du couloir de la Ligne Trillium de l'O-Train.

À l'est, l'emplacement donne sur la Ligne Trillium de l'O-Train. Au-delà de ce couloir de transport en commun à l'est, on peut apercevoir les terrains appelés Village Gladstone, actuellement inoccupés mais destinés à devenir un secteur polyvalent constitué de divers immeubles pouvant

atteindre 95 mètres (31 étages). Au-delà du couloir de transport en commun vers l'est, on retrouve le quartier de la Petite Italie et la rue Preston, un couloir de rue principale longé de nombreuses utilisations polyvalentes, commerciales et résidentielles.

Au sud, l'emplacement jouxte l'emprise de la rue Laurel, au-delà de laquelle se trouve un bâtiment de plain-pied de la Compagnie canadienne des billets de banque. À un îlot au sud-est de l'emplacement, on retrouve l'avenue Gladstone (un couloir mineur) et la station Corso Italia de l'O-Train, qui dessert la Ligne Trillium. Un aménagement de trois tours de 30, 33 et 35 étages se trouve tout juste à côté de cette station. L'autoroute 417 s'étend deux îlots au sud.

À l'ouest, compte tenu de la forme irrégulière en « L » du terrain, la plus grande partie de la ligne de lot ouest de l'emplacement est contiguë aux limites de propriété arrière de quatre biens-fonds donnant sur l'avenue Breezehill Nord. Ces quatre biens-fonds sont occupés par des immeubles de plain-pied et de deux étages abritant diverses utilisations résidentielles, de bureau et d'industrie légère. Une partie représentant environ 20 mètres du bien-fonds visé (l'extrémité du « L ») présente une façade directement sur l'avenue Breezehill Nord, au-delà de laquelle on peut apercevoir la Devonshire Community Public School. Plus à l'ouest et au sud-ouest, on retrouve essentiellement des habitations de faible hauteur.

Ces demandes ont été présentées afin de permettre le réaménagement de l'emplacement en y construisant une tour polyvalente de 33 étages et une tour résidentielle de 31 étages, surmontant toutes les deux un socle de six étages. Cet aménagement sera accompagné d'un parc municipal, de deux espaces publics appartenant à des intérêts privés et de deux sentiers polyvalents. Les deux tours seront séparées de 23 mètres et les deux socles s'élèveront à six étages et seront distants de 11 mètres au niveau du sol. Les deux tours abriteront au total 543 logements et 424,5 mètres carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

La tour de 33 étages, le bâtiment B, sera érigée du côté sud de la propriété, le long de la rue Laurel. Ainsi, la partie de cette propriété où la hauteur de bâtiment sera la plus importante sera celle située la plus près de la station Gladstone de l'O-Train. Cette tour abritera 279 logements et 424,5 mètres carrés de locaux commerciaux en rez-de-chaussée. La tour de 31 étages, appelée bâtiment A, sera construite plus au nord et ses logements au niveau du sol seront directement accessibles depuis le sentier polyvalent dont l'aménagement est proposé sur la limite est de la propriété. Cette tour abritera 264 logements. L'aménagement proposé comprendra divers types de logement, soit des studios et des appartements d'une, deux et trois chambres à coucher. Il est prévu de créer environ 3 818 mètres carrés d'aires d'agrément sur l'ensemble de cette propriété.

Le projet de réaménagement comprend la création d'un lien piétonnier large de 3,5 mètres, qui traversera l'îlot sur une servitude publique longeant la limite de propriété nord. Ce lien traversant l'emplacement sera situé à proximité d'un nouveau parc municipal qui s'étendra sur 617 mètres carrés, aménagé le long de l'avenue Breezehill Nord. Ce lien piétonnier se poursuivra pour traverser un espace public appartenant à des intérêts privés de 200 mètres carrés, contigu au parc du côté est. Ce lien reliera enfin un nouveau sentier polyvalent large de 3,5 mètres qui sera orienté dans un axe nord-sud sur la limite est de la propriété, parallèle au couloir de l'O-Train. Outre l'espace public appartenant à des intérêts privés qui reliera le parc au sentier polyvalent, un autre espace public appartenant à des intérêts privés s'étendra à l'angle sud-est de l'emplacement.

Il est prévu de créer une aire de stationnement souterraine à deux niveaux, comprenant au total 124 places de stationnement pour véhicules, accessible depuis la rue Laurel et commun aux deux immeubles. Au total, 681 places de stationnement pour vélos seraient créées au rez-de-chaussée de chaque tour et dans le garage souterrain.

Modification du Plan officiel

La modification du Plan officiel a pour objet de modifier le volume 2A – Plans secondaires urbains, du PO, n° 22 Plan secondaire du centre-ville ouest, chapitre 3 : secteur de la station Corso Italia, afin de permettre des hauteurs plus élevées. Plus précisément, l'annexe M – Secteur de la station Corso Italia – Hauteur maximum des bâtiments et emplacement des tours – du Plan secondaire du centre-ville ouest serait modifiée de manière à autoriser des hauteurs maximales de 33 et 31 étages au lieu de 18 étages au maximum.

Modification du Règlement de zonage

La modification du Règlement de zonage ferait passer la désignation du bien-fonds visé de IG1 H(11) – Zone d'industrie générale, sous-zone 1, limite de hauteur de 11 m, à MC [XXXX] SYYY – Zone de centres d'utilisations polyvalentes assortie d'une exception propre à l'emplacement et d'une annexe de hauteur en vertu du *Règlement de zonage 2008-50*. De la même manière, la modification proposée ferait passer la désignation du bien-fonds visé de H2 H(20) – Zone de carrefour 2, limite de hauteur de 20 m à H2 (XXXX) SYYY – Zone de carrefour 2 assortie d'une exception propre à l'emplacement et d'une annexe de hauteur en vertu du *Règlement de zonage 2026-50*. Les exceptions propres à l'emplacement et les annexes de hauteur tiendront compte de considérations de conception, notamment la hauteur et les retraits.

Modification du Règlement sur le bruit

Compte tenu des demandes susmentionnées, et afin de permettre ce réaménagement, il est demandé de modifier le Règlement municipal sur le bruit afin de reclasser les terrains concernés en zone réceptrice de bruit de catégorie 4.

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 4 novembre 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^[i] qui, avant l'adoption de la modification, a déposé un mémoire de vive voix à une assemblée publique ou par écrit auprès du Conseil municipal;

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 D01-01-24-0027 ou D02-02-24-0088 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.

Jean-Charles Renaud, 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. : 613-223-7273
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-24-0088	25-0061-X	 75 avenue Breezehill Avenue and 35 rue Laurel Street	
D01-01-24-0027			
I:\CO\2025\ZKP\Breezehill_75_Laurel_35			
©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. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2025 / 01 / 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)	



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

