

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-26-0003 (OPA) and
D02-02-26-0008 (ZBLA)

Applicant: Mark Ouseley

Applicant E-mail: ouseley@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Owner: Andrew Bernard

Date: February 20, 2026

Comments due date: March 20, 2026

Planner: Margot Linker

Ward: 13 - Rideau-Rockcliffe

Ward Councillor: Rawlson King

Site Location

1052, 1060, 1064 St-Laurent Boulevard, 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 a 30-storey mixed-use building consisting of 401 residential dwelling units, at-grade retail, and three levels of below-grade parking.

Proposal Details

The subject site is an amalgamation of three properties known municipally as 1052, 1060, 1064 St-Laurent Boulevard and is located within the Overbrook neighbourhood. The site is a rectangular lot located mid-block on the west side of St-Laurent Boulevard. It has approximately 80 metres of frontage along St-Laurent Boulevard, a lot depth of 45 metres, and a lot area of approximately 3,560 square metres. The site is currently occupied by a one-storey automobile body shop (1064 St-Laurent Blvd), one-storey restaurant (1060 St-Laurent Blvd), and a two-story commercial building (1052 St-Laurent Blvd).

The site, which is located along an Arterial Road, is surrounded by low-rise commercial, residential and light-industrial uses. To the north, the property abuts the "Kamlo Plaza", a one-storey commercial building with approximately twelve tenants. Further north along St-Laurent Boulevard is low-rise residential, commercial and light-industrial uses. To the east, the property abuts the St-Laurent Blvd Right-of-Way, beyond which are one-storey commercial buildings including large-format retail stores and restaurants and associated surface parking. To the south, the property abuts a small corner lot that fronts St. Laurent Blvd and Queen Mary Street, and contains a convenience store. Further south is a car dealership, restaurant, and the St-Laurent Shopping Centre, O-Train Station, and Highway 417. To the west, the property abuts a single parcel of land occupied by five two-storey residential buildings. Further west is a low-rise residential neighbourhood and Queen Mary Street Public School.

The purpose of the application is to permit the construction of a 30-storey high-rise apartment with a six-storey podium. At the rear, the podium steps down to four storeys. Within the ground floor of the

podium three distinct retail units are proposed. There is a breezeway proposed in the podium, which provides vehicular access to the parking garage entrance at the rear of the site as well as to at-grade visitor parking and loading. All of the existing buildings on the subject lands are proposed to be demolished to accommodate the proposed development.

The applicant proposes 401 residential dwelling units ranging from studio, one-bedroom, and two-bedroom units. Amenity space is located in private balconies as well as in a combination of indoor and outdoor shared amenity areas. A three-level underground parking garage is to contain a total of 231 residential vehicular parking spaces, 30 of which are visitor spaces. A total of 447 bicycle parking spaces are provided within the parking garage and at-grade.

Official Plan Amendment Details

An Official Plan Amendment is proposed to amend Volume 2A, the Inner East Line 1 and 3 Stations Secondary Plan, of the Official Plan to permit a 30-storey height for 1064 St-Laurent Blvd, whereas this property is currently limited to a maximum permitted building height of 20 storeys.

The lands municipally addressed 1052 and 1060 St-Laurent are not within a Secondary Plan area. Additional Official Plan Amendments may be required to permit the proposal.

Zoning By-law Amendment Details

A Zoning By-law Amendment is proposed for the subject lands, which are currently dual zoned: the lands municipally addressed 1064 St-Laurent Blvd is currently zoned AM (Arterial Mainstreet), and the lands municipally addressed 1052 and 1060 St-Laurent Blvd are currently zoned AM10[2199] (Arterial Mainstreet, Subzone 10, Exception 2199). The Zoning By-law Amendment proposes to rezone the lands to AM[xxxx]Syyy (Arterial Mainstreet, Exception xxxx, Schedule yyy). The proposed zoning retains the existing parent zone (AM) and introduces a new site-specific exception and site-specific schedule. The purpose of the exception and schedule will be to address zoning provisions, including, increased building heights and reduced tower setback.

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 3, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

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. D01-01-26-0003 and D02-02-26-0008 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

N^{os} de dossier : D01-01-26-0003 (MPO) et
D02-02-26-0008 (MRZ)

Requérant : Mark Ouseley

Courriel du requérant : ouseley@fotenn.com

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

Propriétaire : Andrew Bernard

Date : 20 février 2026

Date limite des commentaires : 20 mars 2026

Urbaniste : Margot Linker

Quartier : 13 - Rideau-Rockcliffe

Conseiller : Rawlson King

Emplacement

1052, 1060 et 1064, boulevard St-Laurent, comme le montre le plan de localisation ci-joint

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage en vue de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 30 étages abritant 401 logements, des commerces de détail au rez-de-chaussée et un garage de stationnement souterrain sur trois niveaux.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est un regroupement de trois biens-fonds situés aux 1052, 1060 et 1064, boulevard St-Laurent, dans le secteur Overbrook. Il s'agit d'un terrain rectangulaire situé à mi-îlot du côté ouest du boulevard St-Laurent. Présentant une façade d'environ 80 mètres sur le boulevard St-Laurent, pour une profondeur de 45 mètres et une superficie d'environ 3 560 mètres carrés. Il est actuellement occupé par un atelier de carrosserie de plain-pied (le 1064, boulevard St-Laurent), un restaurant de plain-pied également (le 1060, boulevard St-Laurent) et un bâtiment commercial de deux étages (le 1052, boulevard St-Laurent).

L'emplacement, qui longe une artère, est entouré d'utilisations commerciales, résidentielles et d'industrie légère de faible hauteur. Au nord, il est contigu au bâtiment commercial de plain-pied « Kamlo Plaza », qui compte une douzaine de locataires. Plus au nord le long du boulevard St-Laurent, on retrouve des utilisations commerciales, résidentielles et d'industrie légère de faible hauteur. À l'est, l'emplacement longe l'emprise du boulevard St-Laurent, au-delà duquel on peut observer des bâtiments commerciaux de plain-pied, notamment des établissements de détail de grande surface, des restaurants et leur aire de stationnement de surface. Au sud, le bien-fonds est contigu à un petit lot d'angle qui donne sur le boulevard St-Laurent et la rue Queen Mary, occupé par un dépanneur. Plus au sud, on retrouve un concessionnaire automobile, un restaurant et le centre commercial St-Laurent, une station de l'O-Train et l'autoroute 417. À l'ouest, l'emplacement donne

sur une parcelle isolée occupée par cinq immeubles résidentiels de deux étages. Plus à l'ouest, on retrouve un lotissement résidentiel de faible hauteur et la Queen Mary Street Public School.

La demande a pour objet de permettre la construction d'une tour d'habitation de 30 étages surmontant un socle de six étages, qui s'abaisserait à quatre étages à l'arrière. Au rez-de-chaussée de ce socle, il est proposé de créer trois locaux distincts de vente au détail. Un passage couvert traverserait le socle pour permettre aux véhicules d'accéder à l'entrée du garage de stationnement, située à l'arrière de l'emplacement, à l'aire de stationnement de surface pour visiteurs et à l'aire de chargement. Tous les bâtiments se trouvant sur place seraient démolis pour permettre la réalisation de ce projet.

Le requérant souhaite créer 401 logements, c'est-à-dire des studios et des appartements d'une ou deux chambres à coucher. Les aires d'agrément seraient aménagées sous la forme de balcons privés et d'aires intérieures et extérieures communes. Un garage de stationnement souterrain sur trois niveaux pourra accueillir 231 véhicules de résidents, dont 30 pour les visiteurs. Au total, 447 places de stationnement pour vélos seront créées dans le garage de stationnement et au niveau du sol.

Détails de la demande de modification du Plan officiel

Une modification du Volume 2A, Plan secondaire des lignes 1 et 3 des stations du secteur urbain intérieur Est, du Plan officiel est proposée afin de permettre une hauteur de 30 étages au 1064, boulevard St-Laurent, car la hauteur sur cette propriété est actuellement limitée à 20 étages.

Les biens-fonds situés aux 1052 et 1060, boulevard St-Laurent ne se trouvent pas dans un secteur visé par un plan secondaire. D'autres modifications du Plan officiel pourraient être nécessaires pour permettre la réalisation de ce projet.

Détails de la demande de modification du Règlement de zonage

Une modification du Règlement de zonage est proposée pour les terrains visés, qui font actuellement l'objet d'un double zonage. Le terrain situé au 1064, boulevard St-Laurent est actuellement désigné AM (Zone d'artère principale), et celui situé aux 1052 et 1060, boulevard St-Laurent est désigné AM10[2199] (Zone d'artère principale, sous-zone 10, exception 2199). La modification du Règlement de zonage ferait passer ces désignations à AM[xxxx]Syyy (Zone d'artère principale, exception xxxx, annexe yyy). Le zonage proposé conserverait la désignation apparentée (AM) et appliquerait une nouvelle exception et une nouvelle annexe propres à l'emplacement. Cette exception et cette annexe tiendraient compte de dispositions de zonage liées notamment à l'augmentation de la hauteur de bâtiment et à la réduction du retrait de la tour.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 3 juin 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 D01-01-26-0003 et D02-02-26-0008 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

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

