

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-26-0008 & D02-02-26-0034

Date: May 20, 2026

Applicant: FoTenn Consultants Inc.

Comments due date: June 17, 2026

Applicant E-mail: aird@fotenn.com

Planner: Shoma Murshid

Applicant Phone Number: 613.447.6565

Ward: 15 - Kitchissippi

Owner: Centretown Citizens Ottawa Corporation

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

287, 289, 291, 293 and 299 Loretta Avenue and 157 and 153 Hickory Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to permit a 12-storey apartment building with between 124 and 128 units.

Proposal Details

The subject site is located on the northeast corner of Loretta Avenue and Hickory Street.

The proposed development will occupy the parcels municipally known as 287, 289, 291, 293 and 299 Loretta Avenue and 157 and 153 Hickory Street ('subject site'). The subject site is generally rectangular in size, with approximately 56.77 metres of frontage on Loretta Avenue and a frontage of 36.1 metres on Hickory Street. The total area of all parcels combined is approximately 2,015.3 square metres. There is an additional city-owned laneway remnant parcel at the rear of 287 Loretta Avenue with an area of 33.5 square metres which may be added to the property to create a regular rectangular parcel.

The subject site is currently occupied by multiple buildings. 287 Loretta Avenue is a two-storey multi-unit residential building on the north side of the lot and the townhouse building to the south is addressed as 289, 291 and 293 Loretta Avenue. A drive aisle between the buildings leads to a surface parking lot in the rear yard, and one parking space is provided in the front yard. 299 Loretta Avenue, 157 Hickory Street, and 153 Hickory Street are each occupied by a detached dwelling.

The subject property is located in a block with three high-rise buildings and one low-rise apartment building.

Located in the Civic Hospital neighbourhood in the City of Ottawa, the subject site is close to transit, commercial businesses and services, community services and outdoor recreation.

The proposed development is a 12-storey, mixed market rental apartment building consisting of a 4-storey podium and a tower. The development will create mixed affordability rental housing owned and operated by CCOC, and would replace the existing townhomes and single-family homes on the site. The proposed Official Plan and Zoning By-law Amendments support the strategic purposes of hubs, by increasing the residential density, and housing options in proximity to transit stations and other daily needs.

An Official Plan Amendment is required to amend Schedule E and Policy 4.1.1.8 of the West Downtown Secondary Plan to permit a 12-storey building on the subject property. This height is consistent with the existing surrounding development to the north, east and south, and slightly lower than the 15-storey height permissions for those abutting properties.

The proposed increase in building height will allow for more residential units in one of the areas of the City best served by transit, employment access and 15-minute neighbourhood features. The impacts of increased height on both the adjacent low-rise neighbourhood and abutting high-rise developments are mitigated by the site conditions and building design, as further discussed below.

For this Zoning By-law Amendment changes to By-law 2026-50 and 2008-250 are also sought.

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 July 8, 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^[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. D01-01-26-0008 & D02-02-26-0034 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.

Shoma Murshid, 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. 15430
Shoma.Murshid@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 : D01-01-26-0008 et D02-02-26-0034

Date : 20 mai 2026

Date limite des commentaires : 17 juin 2026

Urbaniste : Shoma Murshid

Requérant : FoTenn Consultants Inc.

Quartier : 15 - Kitchissippi

Courriel du requérant : aird@fotenn.com

Conseiller : Jeff Leiper

N^o de tél. du requérant : 613.447.6565

Propriétaire : Corporation des citoyens d'Ottawa centre-ville

Emplacement

287, 289, 291, 293 et 299, avenue Loretta, et 157 et 153, rue Hickory

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de 12 étages abritant entre 124 et 128 logements.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-est de l'avenue Loretta et de la rue Hickory.

L'aménagement proposé occupera les parcelles ayant pour adresses municipales les 287, 289, 291, 293 et 299, avenue Loretta, et les 157 et 153, rue Hickory (le « bien-fonds visé »). Cet emplacement rectangulaire présente une façade d'environ 56,77 mètres sur l'avenue Loretta et une façade d'environ 36,1 mètres sur la rue Hickory. La superficie totale de toutes les parcelles combinées s'élève à environ 2 015,3 mètres carrés. Une autre parcelle résiduelle appartenant à la Ville, située à l'arrière du 287, avenue Loretta, d'une superficie de 33,5 mètres carrés, pourrait être rattachée à la propriété afin de former une parcelle rectangulaire régulière.

L'emplacement visé est occupé par de nombreux immeubles. Le 287, avenue Loretta est occupé par un immeuble résidentiel à logements multiples du côté nord, et l'habitation en rangée située au sud porte pour adresses municipales les 289, 291 et 293, avenue Loretta. Une allée de circulation entre ces immeubles mène à une aire de stationnement de surface située dans la cour arrière. On retrouve également une place de stationnement dans la cour avant. Le 299, avenue Loretta, le 157, rue Hickory et le 153, rue Hickory sont tous occupés par une habitation isolée.

L'emplacement visé se trouve dans un îlot qu'occupent trois immeubles de grande hauteur et un immeuble résidentiel de faible hauteur.

Situé dans le secteur de l'Hôpital Civic à Ottawa, l'emplacement est à proximité d'installations de transport en commun, d'entreprises commerciales et de service, de services communautaires et d'aires de loisirs extérieurs.

Le projet consiste à construire un immeuble résidentiel locatif à marché mixte de 12 étages, constitué d'un socle de quatre étages et d'une tour. Il est prévu de créer des logements locatifs à loyers modérés, détenus et exploités par la CCOC, et remplacera les habitations en rangée et isolées occupant actuellement les lieux.

Les modifications du Plan officiel et du Règlement de zonage viendraient soutenir les objectifs stratégiques liés aux carrefours, en augmentant la densité résidentielle et en diversifiant l'offre de logements à proximité des stations de transport en commun et d'autres besoins du quotidien.

Une modification du Plan officiel est nécessaire pour modifier l'annexe E et la politique 4.1.1.8 du Plan secondaire du centre-ville ouest, permettant ainsi la présence d'un immeuble de 12 étages sur l'emplacement visé. Cette hauteur s'harmonise avec les constructions existantes au nord, à l'est et au sud, et est légèrement inférieure à la hauteur autorisée de 15 étages pour les terrains adjacents.

L'augmentation de la hauteur de bâtiment proposée permettra de créer davantage de logements dans l'un des quartiers de la ville les mieux desservis par les transports en commun, offrant un accès à l'emploi et les avantages d'un quartier du quart d'heure. Les répercussions de cette augmentation de hauteur, tant sur le quartier de faible hauteur adjacent que sur les immeubles de grande hauteur voisins, sont atténuées par les caractéristiques de l'emplacement et la conception des immeubles, comme il est expliqué plus en détail ci-dessous.

La demande de modification du Règlement de zonage concerne les règlements 2026-50 et 2008-250.

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 8 juillet 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 D01-01-26-0008 et D02-02-26-0034 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.

Shoma Murshid, 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 15430
Shoma.Murshid@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 PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-26-0034	26-0563-X	287-299 avenue Loretta Avenue, 153, 157 rue Hickory Street	
D01-01-26-0008			
I:\CO\2026\ZKPI\Loretta_287_299_Hickory_153_157			
<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 / 15			



LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
 ZONING PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE
 OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL

D02-02-26-0034 26-0563-X
 D01-01-26-0008



287-299 avenue Loretta Avenue, 153, 157 rue Hickory Street

I:\CO\2026\ZKP\Loretta_287_299_Hickory_153_157

©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 - 2026 / 05 / 15

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)

