

Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Numbers: D01-01-26-0010 (Official Plan Amendment), D02-02-26-0037 (Zoning By-law Amendment) & D07-12-26-0051 (Site Plan Control)

Date: May 22, 2026

Comments due date: June 19, 2026

Planner: Margot Linker

Applicant: Fotenn Planning + Design (c/o Tamara Nahal)

Ward: 17 - Capital

Ward Councillor: Shawn Menard

Applicant E-mail: nahal@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613.730.5709 x 234

Owner: JB Holdings (c/o John Basi)

Site Location

441 Echo Drive, as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit a six-storey apartment building containing 52 residential units. A three-storey underground parking garage is proposed to contain 54 vehicle parking spaces and 56 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject site is known municipally as 441 Echo Drive and is located in Old Ottawa East neighbourhood. The site is an irregular shape and is a through-lot with approximately 40 metres of frontage on Echo Drive, 3.5 metres of frontage on McGillivray Street, and a depth of approximately 61 metres. The site is approximately 1,394 square metres in area. The site is occupied by a four-storey apartment building and associated surface parking.

The site is on the western edge of the Old Ottawa East neighbourhood, in an area generally characterized by low-rise residential buildings. To the immediate north, the property abuts a two-storey detached dwelling. To the east, due to the irregular lot shape, the property abuts the rear yards of three residential properties, containing a one-storey detached dwelling, a three storey semi-detached dwelling, and a two-storey detached dwelling, as well as directly abutting McGillivray Street. To the south, the property abuts a two-storey semi-detached dwelling. To the west, the property abuts the Echo Drive Right-of-Way, beyond which is NCC-owned Colonel By Drive, the UNESCO designated Rideau Canal, and a pedestrian and cycling bridge that crosses the Rideau Canal called the Flora Footbridge.

The purpose of the applications is to permit a six-storey apartment building with a projecting amenity level above the sixth floor, and a three-storey podium along Echo Drive. The applicant proposes 52 residential dwelling units, provided as a mix of one-bedroom, one-bedroom plus den, two-bedroom, two-bedroom plus den, and three-bedroom units. Three of these units are proposed to be ground-oriented walk-out units. The proposal also includes a three-storey underground parking garage, accessed from Echo Drive, containing 54 vehicular parking spaces, 56 bicycle parking spaces, and a waste storage room. Approximately 230 square metres of communal amenity area is proposed through a rooftop lounge and terrace, as well as 320 square metres of private amenity area through at-grade patios and balconies.

Official Plan Amendment

An Official Plan Amendment is proposed to amend Volume 2C of the Official Plan to add an Area Specific Policy for the lands known as 441 Echo Drive. The proposed Area Specific Policy will provide relief from Official Plan policies, including from Policy 1 of Section 6.6.1 to permit the proposed building height, and from Policy 4 of Section 6.6.2.2 to permit the proposed development, which will differ from the existing massing patterns within the associated streetscape.

Zoning By-law Amendment

A Zoning By-law Amendment is proposed for the subject property. The subject site is currently zoned R4UD – Residential Fourth-Density Subzone UD under Zoning By-law 2008-250, and N4B – Neighbourhood Fourth Density Subzone B within Zoning By-law 2026-50. The Zoning By-law Amendment proposes to rezone the subject site to R5B [xxxx] H(19.5) – Residential Fifth Density, Subzone B, Exception xxxx, Maximum building height 19.5 metres under Zoning By-law 2008-250; and N5B[xxxx] H19.5 – Neighbourhood Fifth Density, Subzone B, Exception xxxx, Maximum building height 19.5 metres under Zoning By-law 2026-50. The proposed Zoning By-law Amendment seeks to permit a mid-rise built form, with a site specific exception that will address zoning provisions including, but not limited to: reductions to the interior side yard setback, permitted projections above the building height under Zoning By-law 2008-250, and to eliminate the requirement for short-term and inclusive bicycle parking as required by Zoning By-law 2026-50.

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 September 2, 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. D01-01-26-0010, D02-02-26-0037, D07-12-26-0051 in the subject line.
2. 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.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
4. 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.
5. 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, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

N^{os} de dossier : D01-01-26-0010 (modification du Plan officiel), D02-02-26-0037 (modification du Règlement de zonage) et D07-12-26-0051 (réglementation du plan d'implantation)

Requérant : Fotenn Planning+Design (c/o Tamara Nahal)

Courriel du requérant : nahal@fotenn.com

N^o de tél. du requérant : 613.730.5709, poste 234

Propriétaire : JB Holdings (a/s de John Basi)

Date : 22 mai 2026

Date limite des commentaires : 19 juin 2026

Urbaniste : Evode Rwagasore

Quartier : 17 - Capitale

Conseiller : Shawn Menard

Emplacement

441, promenade Echo, comme le montre le plan de localisation ci-joint

Proposition du requérant

Demandes de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour la construction d'un immeuble résidentiel de six étages abritant 52 logements. Un garage de stationnement souterrain contiendrait 54 places pour véhicules et 56 pour vélos.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est situé au 441, promenade Echo, dans le secteur du Vieil Ottawa-Est. Ce lot traversant de forme irrégulière présente une façade d'environ 40 mètres sur la promenade Echo et une façade d'environ 3,5 mètres sur la rue McGillivray, pour une profondeur d'environ 61 mètres. Il couvre une superficie d'environ 1 394 mètres carrés et est occupé par un immeuble résidentiel de quatre étages et son aire de stationnement de surface.

L'emplacement se trouve sur la limite ouest du secteur du Vieil Ottawa-Est, où l'on observe essentiellement des habitations de faible hauteur. Immédiatement au nord, le lot est contigu à une habitation isolée de deux étages. À l'est, en raison de sa forme irrégulière, il jouxte les cours arrière de trois propriétés résidentielles occupées par une habitation isolée, une habitation jumelée de trois étages et une autre habitation isolée de deux étages, en plus de donner directement sur la rue McGillivray. Au sud, le lot est contigu à une habitation jumelée de deux étages et, à l'ouest, sur l'emprise de la promenade Echo, au-delà de laquelle on retrouve la promenade Colonel By, qui

appartient à la CCN, le canal Rideau, désigné par l'UNESCO, et une passerelle cyclable, la passerelle Flora, qui traverse le canal Rideau.

Ces demandes ont pour objet de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de six étages, assorti d'une aire d'agrément en saillie au-dessus du sixième étage et surmontant un socle de trois étages donnant sur la promenade Echo. Le requérant souhaite créer 52 logements sous la forme d'appartements d'une chambre à coucher, d'une chambre à coucher avec coin-détente, de deux chambres à coucher, de deux chambres à coucher avec coin-détente et de trois chambres à coucher. Trois de ces logements auraient un accès direct au niveau du sol. Le projet comprend également la construction d'un garage de stationnement souterrain de trois niveaux, accessible depuis la promenade Echo et pouvant accueillir 54 véhicules, 56 vélos ainsi qu'un local de stockage des ordures. Le requérant propose d'aménager environ 230 mètres carrés d'aires d'agrément sous la forme d'un coin-salon et d'une terrasse sur le toit, ainsi que 320 mètres carrés d'aires d'agrément privées sous la forme de terrasses et de balcons.

Modification du Plan officiel

Une modification du volume 2C du Plan officiel permettrait d'ajouter une politique propre au secteur visant le bien-fonds situé au 441, promenade Echo. Cette politique propre au secteur prévoit une dérogation aux dispositions de la politique 1 de la section 6.6.1, qui limite actuellement la hauteur des bâtiments, et à celles de la politique 4 de la section 6.6.2.2, afin de permettre l'aménagement proposé et dont les modèles de volumétrie sont différents au sein du paysage de rue environnant.

Modification du Règlement de zonage

Une modification du Règlement de zonage est également sollicitée. L'emplacement visé est actuellement désigné R4UD – Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD en vertu du *Règlement de zonage 2008-250*, et N4B – Zone de quartier de densité 4, sous-zone B dans le *Règlement de zonage 2026-50*. La modification de zonage ferait passer la désignation de l'emplacement à R5B [xxxx] H(19,5) – Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception xxxx, hauteur de bâtiment maximale de 19,5 mètres dans le *Règlement de zonage 2008-250* et à N5B[xxxx] H19.5 – Zone de quartier de densité 5, sous-zone B, exception xxxx, hauteur de bâtiment maximale de 19,5 mètres dans le *Règlement de zonage 2026-50*. Cette modification de zonage vise à permettre une hauteur de bâtiment moyenne et à ajouter une exception propre à l'emplacement tenant compte de certaines dispositions de zonage, notamment mais sans s'y limiter des réductions de retrait de cour latérale intérieure, des saillies autorisées au-dessus de la hauteur de bâtiment maximale prescrite par le *Règlement de zonage 2008-250*, ainsi que la suppression de l'exigence de places de stationnement pour vélos de courte durée et inclusives, comme le stipule le *Règlement de zonage 2026-50*.

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 2 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 D01-01-26-0010, D02-02-26-0037, D07-12-26-0051 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.

Evode Rwagasore, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa

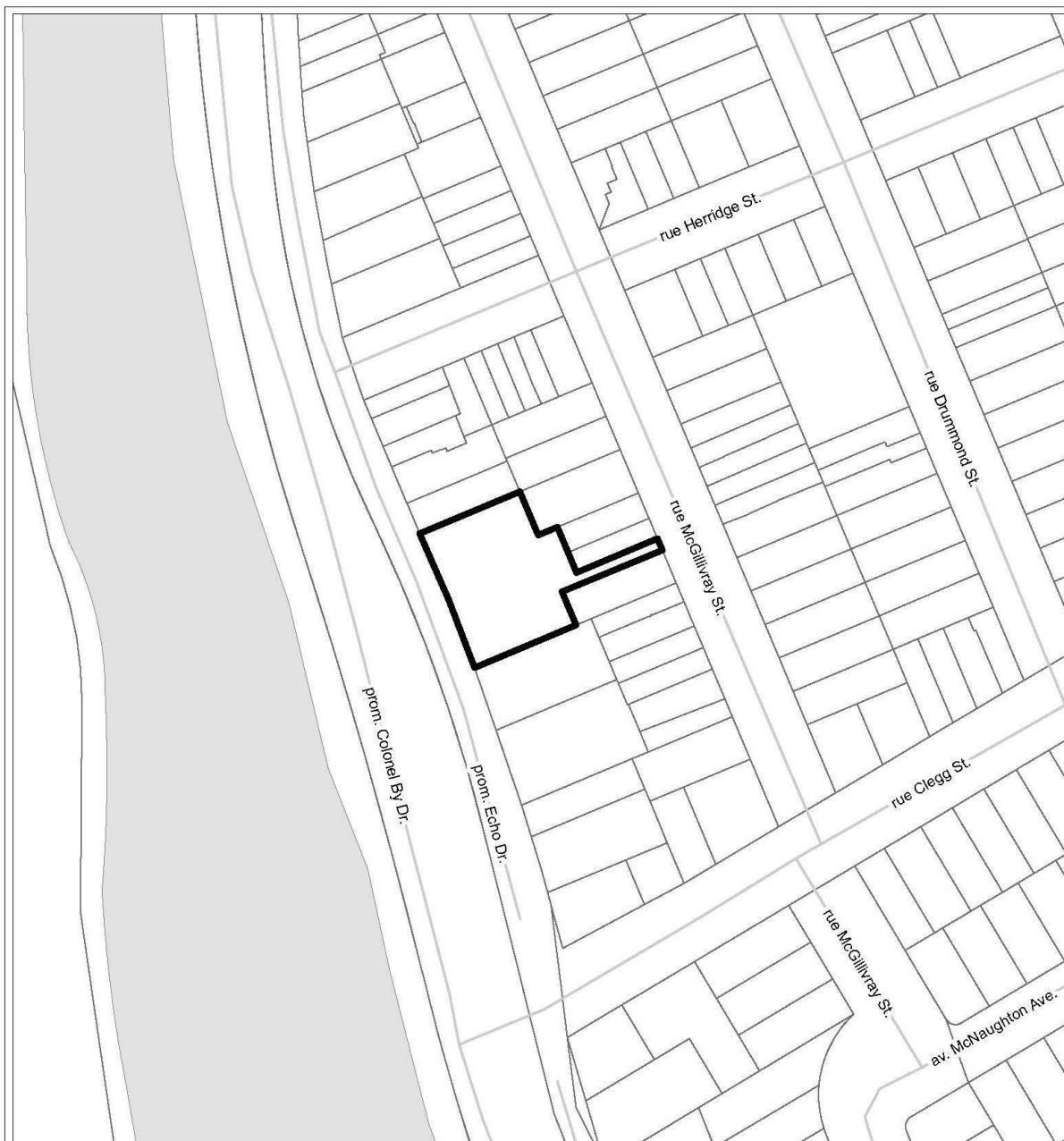
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

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 SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-26-0037 D07-12-26-0051 D01-01-26-0010	26-0557-X	I:\CO\2026\ZKPEcho_441	
©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		411 promenade Echo Drive	
©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises 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 / 19			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

