SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY
COMPLEX

File Number: D07-12-22-0156	**Date:** January 28, 2026
Applicant: J.L Richards and Associates Limited (c/o Connor Joy)	**Comments due date:** February 11, 2026
Email: cjoy@jlrichards.ca	**Planner:** Jean-Charles Renaud
Phone: 613-728-3571	**Ward:** 14 - Somerset
Owner: 3N Group Holdings Inc.	**Councillor:** Ariel Troster

Site Location

245, 249, 261, 263 Rochester Street and 27 Balsam Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to construct a 9-storey mixed-use building with a commercial component at grade and 130 purpose-built rental units, ranging in type and size. Underground parking with 32 parking spaces is also proposed.

Proposal Details

The proposal was originally circulated to residents in November 2022. Staff have received comments from the community and various stakeholders, which have been summarized and sent back to the applicant at the time. Second and third submissions were received in April 2023 and May 2023 respectively. A 2026 resubmission has been received, and no changes to the scope of the developement are propsoed. A full recirculation is required due to the two-year period since the last submission. Any comments which staff have already received are still valid.

The site is found at the northeast corner of the intersection of Rochester Street and Balsam Street, within the Dalhousie Community, between the Little Italy and Centretown West Neighbourhoods. The site is approximately 1,832 square metres in size and is currently vacant. To the north of the site is a two storey commercial building; to the east is a 7-storey mid-rise apartment building and a site zoned to permit a building height of four storeys; to the south are a 6 storey Ottawa Community Housing development, a 21-storey high-rise building and two mid-rise residential apartments; and to the west are low-density residential dwelling types.

The applicant is proposing to redevelop the property with a 9-storey mixed-use, mid-rise building, with a commercial (retail) component at-grade and 130 purpose-built rental units ranging from studio units to two-bedroom units. Storage, including waste removal storage for the property will be contained within the building. All parking, loading and building servicing will be located underground and accessed from Balsam Street via a proposed two-way ramp. 30 vehicle parking spaces and 105 bike parking spaces are proposed. The proposed development will also include two private outdoor amenity areas: an at-grade courtyard and a communal roof-top terrace.

Zoning By-law Amendment and Official Plan Amendment

The Zoning By-law Amendment and Official Plan Amendment was approved by Council in August 2023. The lands are currently zoned R5B[2895] S477 -c - Residential Fifth Density, Subzone B, Urban Exception 2895, Schedule 477 -c.

Related Planning Applications

D02-02-22-0102 – Zoning By-law Amendment
D01-01-23-0007 – Official Plan Amendment

Roadway Modifications
N/A

How to Provide Comments
For additional information or to provide your comments go through Ottawa.ca/devapps or contact:*

Jean-Charles Renaud, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 27629
jean-charles.renaud@ottawa.ca

*Please provide comments by **February 11, 2026**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION
COMPLEXE

Nº de dossier : D07-12-22-0156	**Date :** 28 janvier 2026
Requérant : J.L Richards and Associates Limited (a/s de Connor Joy)	**Date limite des commentaires :** 11 février 2026
Courriel : cjoy@jlrichards.ca	**Urbaniste :** Jean-Charles Renaud
Téléphone : 613-728-3571	**Quartier :** 14 - Somerset
Propriétaire : 3N Group Holdings Inc.	**Conseillère :** Ariel Troster

Emplacement
245, 249, 261 et 263, rue Rochester, et 27, rue Balsam

Proposition du requérant
La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction d'un immeuble polyvalent de neuf étages abritant des commerces au rez-de-chaussée et 130 locaux destinés à la location, de types et de superficies variées. Une aire de stationnement souterraine de 32 places est proposée.

Détails de la proposition
Cette demande a été initialement diffusée auprès des résidents en novembre 2022. Le personnel a reçu des commentaires des membres du public et de diverses parties prenantes, qui ont été résumés et renvoyés au requérant à l'époque. Les deuxième et troisième soumissions ont été reçues respectivement en avril et mai 2023, respectivement. Une nouvelle soumission a été reçue en 2026 et aucune modification n'est proposée quant à la portée du projet. Une nouvelle diffusion complète est nécessaire en raison du délai de deux ans écoulé depuis la dernière soumission. Les commentaires déjà reçus par le personnel restent valables.

L'emplacement se trouve à l'angle nord-est des rues Rochester et Balsam, dans le secteur Dalhousie, entre le quartier de la Petite Italie et celui de l'ouest du centre-ville. S'étendant sur une superficie d'environ 1 832 mètres carrés, il est actuellement inoccupé. Il est délimité au nord par un immeuble commercial de deux étages, à l'est par un immeuble résidentiel de hauteur moyenne de sept étages et par un emplacement dont le zonage autorise la construction d'un bâtiment de quatre étages, au sud par un complexe immobilier de six étages de Logement communautaire d'Ottawa, par une tour de 21 étages et par deux immeubles résidentiels de hauteur moyenne, et à l'ouest par des habitations de faible densité.

Le requérant propose de réaménager l'emplacement en construisant un immeuble polyvalent de hauteur moyenne (neuf étages), abritant des commerces (de détail) au rez-de-chaussée et 130 logements locatifs construits à cette fin, constitués aussi bien de studios que de logements de deux chambres à coucher. L'immeuble disposera de locaux d'entreposage, notamment pour l'enlèvement des ordures de la propriété. Toutes les places de stationnement, les zones d'embarquement et les services du bâtiment seront aménagés en sous-sol et accessibles par la rue Balsam grâce à la rampe d'accès à double sens proposée. On propose de créer 30 places de stationnement pour les voitures et 105 places de stationnement pour les vélos. L'aménagement devrait comprendre deux aires d'agrément privées en plein air : une cour-jardin au niveau du sol et une terrasse communale sur le toit.

Modification du Règlement de zonage et modification du Plan officiel

La modification du Règlement de zonage et la modification du Plan officiel ont été approuvées par le Conseil en août 2023. Les terrains sont actuellement désignés R5B[2895] S477 -c – Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception urbaine 2895, annexe 477 -c.

Demandes connexes de planification
D02-02-22-0102 – modification du Règlement de zonage
D01-01-23-0007 – modification du Plan officiel

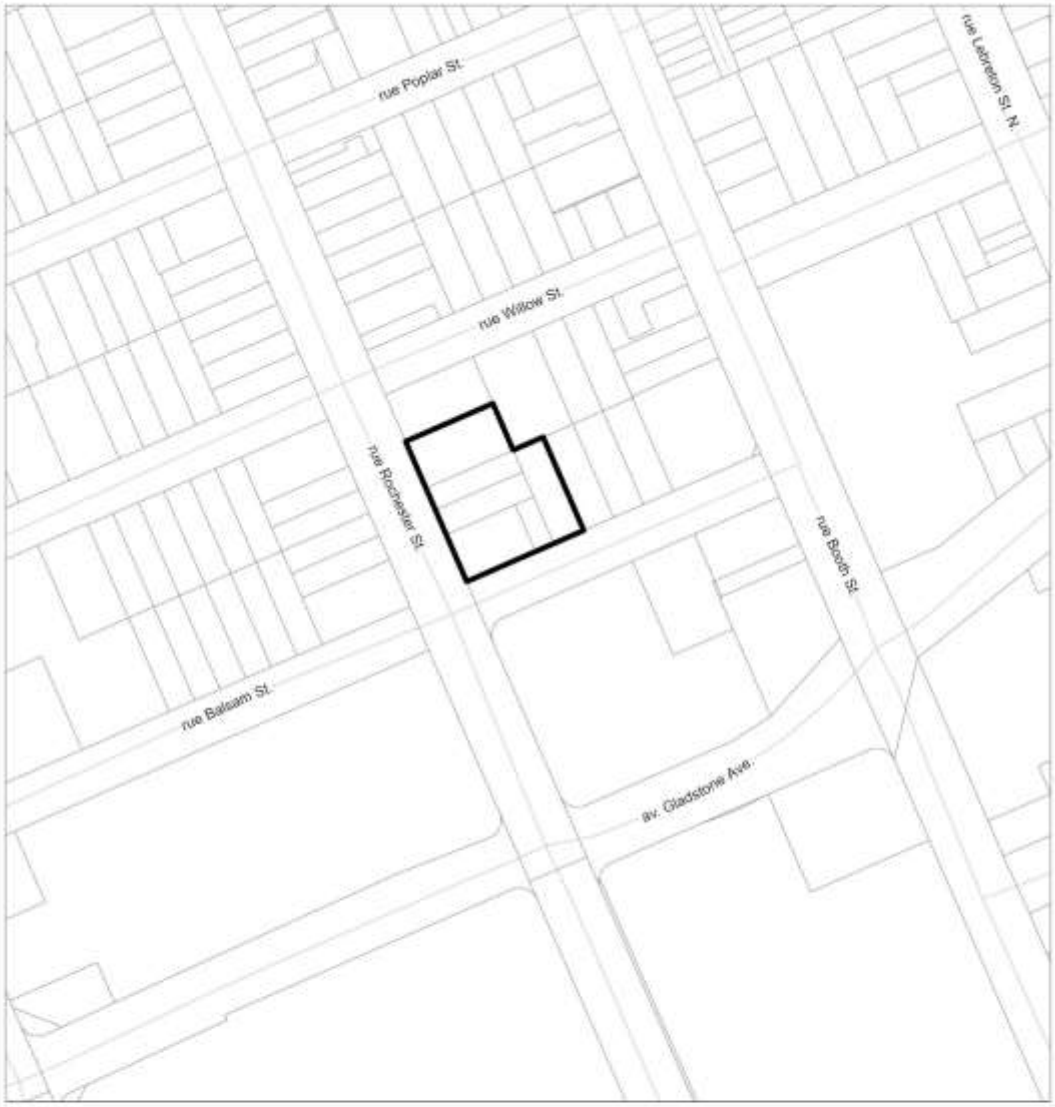
Modifications aux chaussées
S.O.

Soumission de commentaires
Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Jean-Charles Renaud
Urbaniste responsable des projets d'aménagement
Examen des demandes d'aménagement
110, avenue Laurier Ouest, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 27629
jean-charles.renaud @ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **11 février 2026**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map / Carte de l'emplacement



Ottawa

D07-12-22-0156	25-1385-H
I:\CO\2025\Site\Balsam_27_Rochester_245_267	

REVISION / RÉVISION - 2025 / 10 / 21

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

27 rue Balsam St.
245 - 267 rue Rochester St.