

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File No.: D01-01-26-0015 & D02-02-26-0069

Date: September 28, 2026

Applicant: Tamara Nahal

Comments due date: October 26, 2026

Applicant E-mail: nahal@fotenn.com

Planner: Kelby Lodoen Unseth

Applicant Phone No.: 613-730-5709 ext. 234

Ward: 18 - Alta Vista

Owner: Rohit at Tremblay Ltd.

Ward Councillor: Marty Carr

Site Location

466 Tremblay Road and 1440 St. Laurent Boulevard.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for an Official Plan and Zoning By-law Amendment to increase the maximum permitted building height from 6 to 9 storeys and to seek relief from zoning provisions to transition to Zoning By-law 2026-50.

Proposal Details

The subject site is located on the South side of Tremblay Road, immediately south of Highway 417 and west of St. Laurent Boulevard. The site measures approximately 0.8 hectares in area with 37.95 metres of frontage on Tremblay Road, and is occupied by a single-storey office building and surface parking.

The surrounding area is characterized by a mix of land uses, including commercial and retail uses beyond the Highway 417 corridor to the north, vacant lands owned by the Canada Lands Corporation immediately to the east, employment and transportation related uses associated with the OC Transpo Belfast Yards to the south, and a low-rise residential neighbourhood immediately to the west.

The concept plan proposes the development of two mid-rise apartment buildings with 560 dwelling units. Vehicle and bicycle parking is proposed on the surface for visitors and one level of underground parking is proposed for residents. A setback at the sixth and eighth storey is proposed for each apartment building, each setback and rooftop will contain amenity space. In addition, one private approach via Tremblay Road is proposed.

An Official Plan Amendment application has been submitted to amend the Inner East Lines 1 and 3 Stations Secondary Plan to increase the maximum permitted building height from six (6) storeys to nine (9) storeys.

The site is currently zoned Hub 2 Subzone F, Urban Exception 1993, Height Suffix 20 – H2F[1993] H(20) in Zoning By-law 2026-50.

The proposed Zoning By-law Amendment seeks to:

- Increase the permitted building height from 20 metres to 28.4 metres;
- Reduce the minimum ground floor height;
- Reduce the minimum width of landscape area;
- Reduce the minimum setback for any garage or carport entrance from a private way;
- Reduce the minimum soft landscaped area;
- Reduce the minimum required long-term bicycle parking spaces;
- Reduce the minimum required horizontal bicycle parking spaces;
- Reduce the minimum required short-term bicycle parking spaces;
- Reduce the minimum required inclusive bicycle parking spaces;
- Increase the maximum number of visitor parking spaces;
- Permit a hardscaped pedestrian pathway between the perimeter of a parking lot and a lot line; and
- Reduce the minimum percentage of soft landscaping in a parking lot.

Related Planning Applications

N/A.

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The target date the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications will be considered by the City's Planning and Housing Committee, is to be determined.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 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. D01-01-26-0015 & D02-02-26-0069 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.

Kelby Lodoen Unseth, 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. 72852
Kelby.LodoenUnseth@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).

Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

Sommaire de la proposition

N° de dossier : D01-01-26-0015 & D02-02-26-0069

Date : 28 septembre 2026

Requérant : Tamara Nahal

Date limite des commentaires : 26 octobre 2026

Courriel du requérant : nahal@fotenn.com

Urbaniste : Kelby Lodoen Unseth

N° de tél. du requérant : No.: 613-730-5709
poste 234

Quartier : 18 - Alta Vista

Conseillère : Marty Carr

Propriétaire : Rohit at Tremblay Ltd.

Emplacement du site

466, chemin Tremblay, et 1440, boulevard St-Laurent.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes visant à modifier le Plan officiel et le *Règlement de zonage* afin de faire passer la hauteur maximale autorisée des bâtiments de 6 à 9 étages et d'obtenir une dérogation aux dispositions de zonage pour faciliter la transition vers le *Règlement de zonage 2026-50*.

Détails de la proposition

Le site en question est situé du côté sud du chemin Tremblay, immédiatement au sud de l'autoroute 417 et à l'ouest du boulevard St-Laurent. D'une superficie d'environ 0,8 hectare, il présente une façade de 37,95 mètres donnant sur le chemin Tremblay et est occupé par un immeuble de bureaux de plain-pied et un stationnement en surface.

Le secteur environnant se caractérise par une mixité d'utilisations des terrains, comprenant notamment des activités commerciales et de vente au détail au-delà du couloir de l'autoroute 417 au nord, des terrains vacants appartenant à la Société immobilière du Canada immédiatement à l'est, des activités liées à l'emploi et aux transports associées à la cour Belfast d'OC Transpo au sud ainsi qu'un ensemble résidentiel de faible hauteur immédiatement à l'ouest.

Le plan conceptuel propose l'aménagement de deux immeubles d'appartements de hauteur moyenne comprenant 560 logements. Un stationnement en surface est prévu pour les visiteurs. Un stationnement souterrain à un étage est proposé pour les résidents. Un recul est prévu aux sixième et huitième étages de chaque immeuble; chaque recul et chaque toit abriteront des installations récréatives. De plus, un accès privé par le chemin Tremblay est proposé.

Une demande de modification du Plan officiel a été déposée afin de modifier le Plan secondaire des Lignes 1 et 3 des stations du secteur urbain intérieur est pour faire passer la hauteur maximale autorisée des bâtiments de six (6) étages à neuf (9) étages.

Le zonage actuel du site est sous-zone F de la zone de carrefour 2, exception urbaine 1993, suffixe de hauteur 20 — H2F [1993] H (20) dans le *Règlement de zonage 2026-50*.

La modification proposée au *Règlement de zonage* vise :

- à faire passer la hauteur de bâtiment autorisée de 20 à 28,4 mètres;
- à réduire la hauteur minimale du rez-de-chaussée;
- à réduire la largeur minimale de la zone d'aménagement paysager;
- à réduire le retrait minimal pour toute entrée de garage ou d'abri à vélos depuis une voie privée;
- à réduire la superficie minimale de la zone d'aménagement paysager végétalisé;
- à réduire le nombre minimal requis de places de stationnement de longue durée pour vélos;
- à réduire le nombre minimal requis de places de stationnement horizontales pour vélos;
- à réduire le nombre minimal requis de places de stationnement de courte durée pour vélos;
- à réduire le nombre minimal requis de places de stationnement pour vélos inclusives;
- à augmenter le nombre maximal de places de stationnement pour visiteurs;
- à autoriser la création d'un sentier piétonnier avec revêtement dur entre le périmètre d'un terrain de stationnement et une limite de terrain;
- à réduire le pourcentage minimal d'aménagements paysagers végétalisés dans un terrain de stationnement.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La date limite à laquelle la modification au Plan officiel et la modification du Règlement de zonage seront considérées par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est à déterminer.

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 le n° de dossier D01-01-26-0015 & D02-02-26-0069 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.

Evide Rwagasore, urbaniste

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

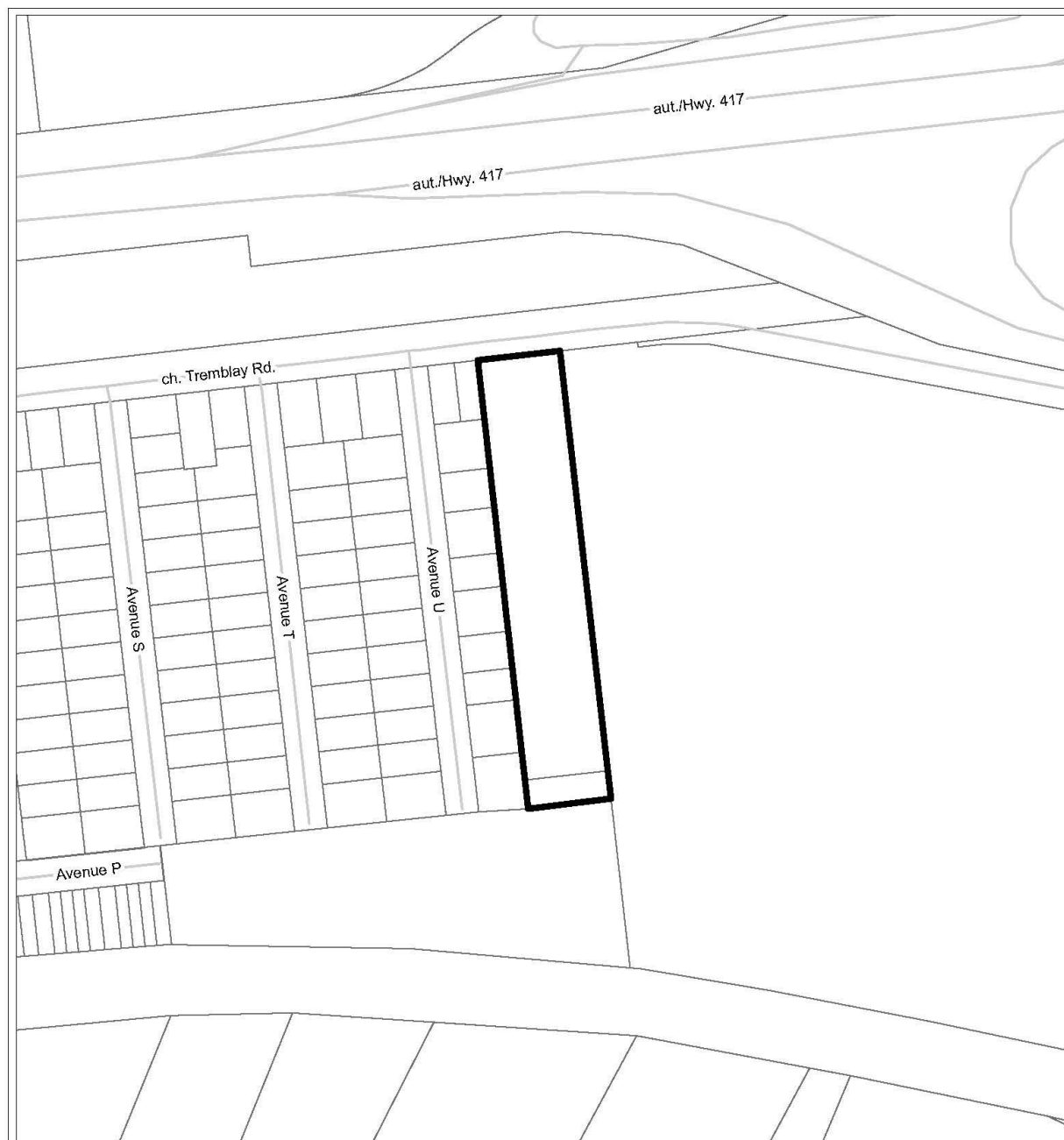
Evide.Rwagasore@ottawa.ca

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



D02-02-26-0069
D01-01-26-0015

26-1027-X

I:\CO\2026\ZKPI\Tremblay_466_St_Laurent_1440

©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 / 09 / 14

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



466 chemin Tremblay Road, 1440 boulevard St. Laurent Boulevard

