Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0040 & D07-12-25-0084

Applicant: Miranda Virginillo

Applicant E-mail: m.virginillo@novatech-eng.com

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Owner: SPB Developments Inc.

Date: August 26, 2025

Comments due date: September 9, 2025

Planner: Nishant Dave

Ward: 6 - Stittsville

Ward Councillor: Glen Gower

Site Location

4829 Abbott Street East

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the existing sales centre to remain on site and to be converted to a dwelling unit and office in the future. The City of Ottawa has also received a Site Plan Control application to construct a planned unit development on the subject site.

Proposal Details

The subject property is located on the north side of Abbott Street East and west of Terry Fox Drive in the Fernbank Community. The site is a trapezoid shaped parcel with an area of 1511.69 square metres and 110.04 metres of frontage along Abbott Street East. Surrounding land uses include a mix of detached and townhouse dwellings to the south and west, single detached dwellings under construction to the north, and a stormwater management pond to the east.

Proposed Development

The proposed planned-unit development includes five low-rise buildings conaining stacked dwelling units, with 12 residential units in each. The exisitng sale centre is proposed to remain, and to be converted into a single dwelling unit and an office serving this site. The proposed development includes 328 square metres of communal amenity area . The development proposes to include 114 parking spaces – 87 residential parking spaces, 15 visitor parking spaces and 12 office parking spaces. In addition, 31 outdoor bicycle parking spaces are provided and distributed in-between the five buildings. Access to the site is located on Abbott Street East, using the existing driveway servicing the Sales Centre.

Zoning By-law Amendment

The site is currently zoned as R4S[2351] (Residential Fourth Density, Subzone S, Urban Exception 2351). The proposed development seeks relief from the Zoning By-law to permit the existing sales centre to be converted to a dwelling unit and an office, to permit tandem parking in a driveway leading to a garage parking space, to permit an increased size for the accessory stucture (the communal garage), and to reduce the interior side yard setback to 4.5 along the west interior lot line.

Related Planning Applications

- N/A

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date upon which a recommendation on the applications is to be rendered by the Planning, Development and Building Services Department, via delegated authority, is **November 13, 2025.**

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person[i] 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. **D02-02-25-0040** and **D07-12-25-0084** 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.

Nishant Dave, 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. 26955
nishant.dave@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 Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

N^{os} de dossier : D02-02-25-0040 et D07-12-25-0084

Requérant : Miranda Virginillo

Courriel du requérant : m.virginillo@novatech-eng.com

N^{o} de tél. du requérant : 613-254-9643

Propriétaire : SPB Developments Inc.

Date : 26 août 2025

Date limite des commentaires : 9 septembre 2025

Urbaniste : Nishant Dave

Quartier : 6 - Stittsville

Conseiller : Glen Gower

Emplacement

4829, rue Abbott Est

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage pour permettre la conservation du centre de ventes et sa transformation en immeuble résidentiel et de bureaux, ainsi qu'une demande de réglementation du plan d'implantation devant permettre la création d'un complexe immobilier à cet endroit.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté nord de la rue Abbott et à l'ouest de la promenade Terry Fox, à Fernbank. Cette parcelle de forme trapézoïdale et couvrant 1 511,69 mètres carrés présente une façade de 110,04 mètres sur la rue Abbott Est. Aux alentours, on retrouve une variété d'habitations isolées et en rangée au sud et à l'ouest, des habitations isolées en construction au nord et un bassin de rétention des eaux pluviales à l'est.

Aménagement proposé

Le complexe immobilier proposé comprend cinq immeubles de faible hauteur abritant chacun 12 logements superposés. Le centre de ventes existant serait conservé et transformé en habitation isolée et en bureaux desservant cet emplacement. Le projet comprend une aire d'agrément commune de 328 mètres carrés. Il est prévu de créer 114 places de stationnement, 87 places pour les résidents, 15 pour les visiteurs et 12 pour les locataires des bureaux. De plus, 31 places de stationnement extérieures pour vélos seront réparties entre les cinq immeubles. On accéderait à l'emplacement par la rue Abbott Est, grâce à une entrée desservant déjà le centre de ventes.

Modification du Règlement de zonage

L’emplacement est actuellement désigné R4S[2351] (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone S, exception urbaine 2351). Le requérant souhaite obtenir une dispense de certaines dispositions du Règlement de zonage, afin de permettre la transformation du centre de ventes existant en immeuble résidentiel et de bureaux, de permettre le stationnement en tandem dans une entrée de cour menant à un garage de stationnement, de permettre une augmentation de la superficie d’une structure accessoire (le garage commun), et de permettre une réduction du retrait de cour latérale intérieure à 4,5 mètres le long de la ligne de lot intérieure ouest.

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 Direction générale des services de la planification, de l’aménagement et du bâtiment demande rendra, par pouvoir délégué, une décision relativement à la demande, est fixée au **13 novembre 2025**.

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[i] 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 **D02-02-25-0040** et **D07-12-25-0084** 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 comm uniquer avec moi.

Nishant Dave, 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 26955
nishant.dave@ottawa.ca

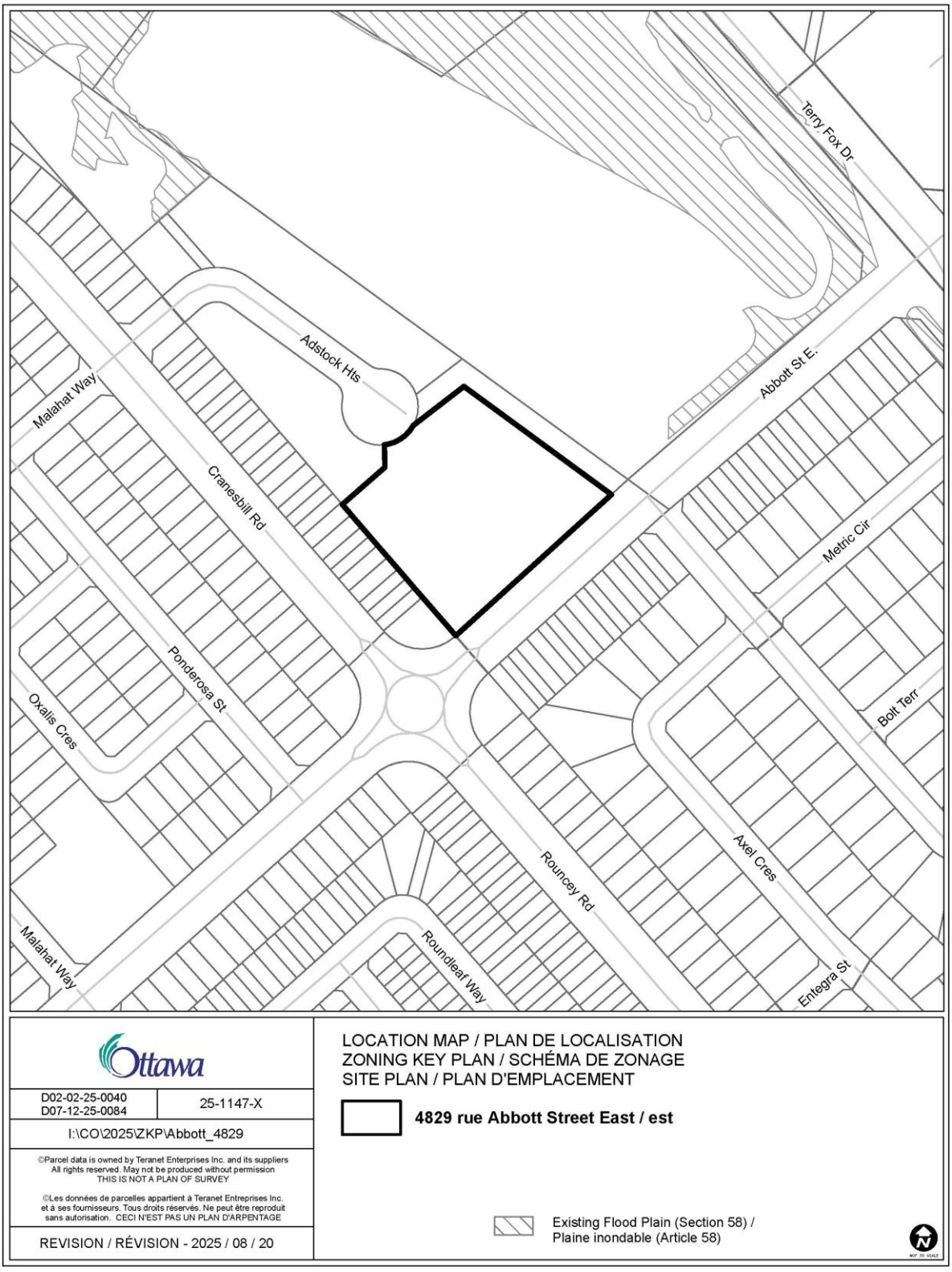
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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



Ottawa

D02-02-25-0040 D07-12-25-0084	25-1147-X

I:\CO\2025\ZKP\Abbott_4829

©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 - 2025 / 08 / 20

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

4829 rue Abbott Street East / est

Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)