

## Official Plan Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-25-0023

Date: May 5, 2026

Applicant: Tamarack c/o Sarah Al Hajjar

Comments due date: June 2, 2026

Applicant E-mail: [sarah.alhajjar@taggart.ca](mailto:sarah.alhajjar@taggart.ca)

Planner: Jerrica Gilbert

Applicant Phone Number: 613-805-3577

Ward: 21 - Rideau-Jock

Owner: Tamarack (Richmond) Corporation

Ward Councillor: David Brown

---

### Site Location

6038, 6012, & 5970 Ottawa Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application to amend the Village of Richmond Secondary Plan to redesignate portions of the subject lands to Village Residential 1. Amendments may also be required to permit a higher density through the inclusion of back-to-back townhomes within the development.

### Proposal Details

The subject lands are 68.57 hectares in area and located in the south-eastern corner of the Village of Richmond between McBean Street and Eagleson Road and south of Ottawa Street. Surrounding land uses are largely agricultural to the east and south along with commercial and industrial land uses present to the west along McBean Street and residential uses to the north of the site. The Smith Falls Via Rail corridor crosses in the northeastern direction to the north of the site, and a portion of Marlborough Creek travels across the subject lands. The lands are currently vacant and were previously used for agricultural cash crops.

The applicant is proposing to develop the site with a residential subdivision consisting of 536 detached dwellings, 144 semi-detached dwellings, 386 townhouse dwellings, and 106 back-to-back townhouse units complimented by an institutional block proposed to be used as a school site, commercial uses in the north-east portion of the site, a stormwater management facility, and a public park.

An Official Plan Amendment application is required to ensure the orderly development of the community for the Southeastern Development Area. Portions of the site that are currently designated Village Industrial will be redesignated to Village Residential 1, the location of the parkland will be finalized, and a provision permitting back-to-back townhomes and increased density for the site is proposed.

In addition to an Official Plan Amendment application, the applicant has also applied for a Plan of Subdivision application and Zoning By-law Amendment application. The Zoning By-law Amendment proposes to rezone the Subject Site from RG3[385r]-h to Village Residential Third Density, Subzone A (V3A), Parks and Open Space (O1), Rural Commercial (RC), and Rural Institutional (RI) to facilitate the proposed development.

## Related Planning Applications

- D02-02-20-0118 Zoning By-law Amendment
- D07-16-20-0028 Plan of Subdivision

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee, is August 6, 2026.

## Submission Requirements/Appeal Rights

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

1. The applicant;
2. A specified person<sup>[1]</sup> 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. D01-01-25-0023 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](http://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.

**Jerrica Gilbert**, Development Review Planner II  
Planning, Development, and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 16972  
[jerrica.gilbert@ottawa.ca](mailto:jerrica.gilbert@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 Sommaire de la proposition

N° de dossier : D01-01-25-0023

Date : 5 mai 2026

Requérant : Sarah Al Hajjar

Date limite des commentaires : 2 juin 2026

Courriel du requérant : [sarah.alhajjar@taggart.ca](mailto:sarah.alhajjar@taggart.ca)

Urbaniste : Jerrica Gilbert

N° de tél. du requérant : 613-805-3577

Quartier : 21 - Rideau-Jock

Propriétaire : Tamarack (Richmond) Corporation

Conseiller : David Brown

## Emplacement du site

6038, 6012 et 5970, rue Ottawa

## Proposition du requérant

Demande de modification du PO (Plan secondaire du village de Richmond) pour attribuer à des parties des terrains visés la désignation de Zone résidentielle de village 1. D'autres modifications pourraient être nécessaires pour augmenter la densité grâce à la présence d'habitations en rangée dos à dos dans le lotissement.

## Détails de la proposition

Les terrains visés couvrent 68,57 hectares et se trouvent à l'angle sud-est du village de Richmond, entre la rue McBean et le chemin Eagleson, au sud de la rue Ottawa. Aux alentours, on observe essentiellement des terres agricoles à l'est et au sud, des utilisations commerciales et industrielles à l'ouest, le long de la rue McBean, ainsi que des habitations au nord. Le couloir ferroviaire Smith Falls de Via Rail traverse, dans le sens nord-est, la partie nord de l'emplacement, et un tronçon du ruisseau Marlborough traverse l'emplacement. Les terrains visés sont actuellement vacants et servaient auparavant à la culture commerciale.

Le requérant souhaite créer sur l'emplacement un lotissement résidentiel de 536 habitations isolées, 144 habitations jumelées, 386 habitations en rangée et 106 habitations en rangée dos à dos, que viendraient compléter un îlot institutionnel occupé par une école, des commerces dans la partie nord-est de l'emplacement, une installation de gestion des eaux pluviales et un parc public.

Une demande de modification du Plan officiel doit être présentée pour assurer l'aménagement harmonieux de la communauté dans le secteur d'aménagement sud-est. Certaines parties de l'emplacement actuellement désignées secteur industriel de village passeraient à une désignation de Zone résidentielle de village 1. De plus, l'emplacement du parc sera finalisé et une disposition autorisant la présence d'habitations en rangée dos à dos et une augmentation de la densité de l'emplacement est proposée.

Outre cette demande de modification du Plan officiel, le requérant a présenté des demandes de plan de lotissement et de modification du Règlement de zonage. La modification du Règlement de zonage ferait passer la désignation de l'emplacement de RG3[385r]-h à Zone résidentielle de village de densité 3, sous-zone A (V3A), Zone de parc et d'espace vert (O1), Zone de commerces ruraux (RC), et Zone d'institutions rurales (RI), afin de permettre la réalisation de cet aménagement.

## Demandes d'aménagement connexes

- D02-02-20-0118 Modification du Règlement de zonage
- D07-16-20-0028 Plan de lotissement

## 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 l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 4 juin 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<sup>[1]</sup> 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 D01-01-25-0023 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](http://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.

**Sarah McCormick**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 24487  
[sarah.mccormick@ottawa.ca](mailto:sarah.mccormick@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).

