

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 2087875 Ontario Ltd. (Taggart)

File N°: D02-02-26-0002

Applicant: 2087875 Ontario Ltd. c/o Sarah Al Hajjar

Comments due date: April 13, 2026

Applicant Address: 3187 Albion Road South, Ottawa, Ontario, K1V 8Y3

Development Review Planner: Emily Charby

Ward: Ward 6 - Stittsville

Applicant E-mail: sarah.alhajjar@taggart.ca

Ward Councillor: Glen Gower

Applicant Phone Number: 613-805-3577

Site Location

Part of 6015, 6021 and 6041 Fernbank Road, and as seen on Location Map

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to remove Urban Exception 2238 from the subject lands, in order to permit townhouse dwellings within a portion of Idylea Subdivision.

Proposal Details

The subject site is a rectangular parcel of land located in the southwest portion of the Fernbank Community, with frontage along Fernbank Road and Cope Drive. The property forms part of the Idylea Subdivision and is currently vacant and undeveloped, with a total area of approximately 28.91 hectares. The site is bounded by a woodlot and the CardelRec Recreation Complex to the north, existing detached dwellings to the west, and the future Shea Village residential subdivision to the east. To the south, across Fernbank Road, is the Edenwylde residential subdivision.

A Zoning By-law Amendment application has been submitted to remove Urban Exception 2238 from the existing Residential Third Density Zone, Subzone Z (R3Z) under Zoning By-law 2008-250, as well as from the proposed Neighbourhood Zone 3, Subzone B (N3B) under the draft Zoning By-law 2026-50. The removal of the Urban Exception would permit townhouse dwellings as an additional permitted use. The proposed townhouse units are to be centrally located within the subdivision.

Related Planning Applications

- Plan of Subdivision - D07-16-13-0003
- Plan of Subdivision (Extension) - D07-16-17-0029
- Plan of Subdivision (Extension) - D07-16-24-0028
 - o The related subdivision application has been draft approved. The subdivision proposes to include a total of 605 residential units, consisting of 277 detached dwellings, 156 semi-

detached dwellings, and 170 townhouse dwellings. The subdivision will also include a central neighbourhood park, and linear urban greenspace along the west side of the subdivision.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is May 27, 2026.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Zoning By-law Amendment

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. D02-02-26-0002 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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.

Emily Charby, 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. 76243
Emily.Charby@ottawa.ca

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

Propriétaire : 2087875 Ontario Ltd. (Taggart)

N° de dossier : D02-02-26-0002

Requérant : Sarah Al Hajjar

Date limite des commentaires : Le 13 avril, 2026.

Adresse du requérant : 3187, rue Albion Sud,
Ottawa (Ontario) K1V 8Y3

Urbaniste : Jocelyn Cadieux

Courriel du requérant : sarah.alhajjar@taggart.ca

Quartier : 6 - Stittsville

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

Conseiller du quartier : Glen Gower

Emplacement

Partie des 6015, 6021 et 6041, chemin Fernbank, comme l'illustre la carte de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de supprimer l'exception urbaine 2238 appliquée aux terrains visés et ainsi permettre la présence d'habitations en rangée sur une partie du lotissement Idylea.

Détails de la proposition

Le bien-fonds en question est une parcelle rectangulaire située dans la partie sud-ouest du secteur Fernbank, qui présente une façade sur le chemin Fernbank et la promenade Cope. Ce terrain vague et vacant fait partie du lotissement Idylea, et couvre environ 28,91 hectares. Il est délimité par un boisé et le Complexe récréatif CardelRec au nord, des habitations isolées à l'ouest et le futur lotissement résidentiel Shea Village à l'est. Au sud, de l'autre côté du chemin Fernbank, on retrouve le lotissement résidentiel Edenwyld.

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue de supprimer l'exception urbaine 2238 de la désignation actuelle de Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z) dans le *Règlement de zonage 2008-250*, et de la désignation de Zone de quartier 3, sous-zone B (N3B) dans la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage 2026-50*. La suppression de cette exception urbaine permettrait la présence d'habitations en rangée en tant qu'utilisation autorisée supplémentaire. Ces habitations en rangée seraient construites au centre du lotissement.

Demandes d'aménagement connexes

- Plan de lotissement – D07-16-13-0003
- Plan de lotissement (prolongation) – D07-16-17-0029
- Plan de lotissement (prolongation) – D07-16-24-0028
 - o La demande connexe de lotissement a fait l'objet d'une approbation provisoire. Le lotissement comprendrait au total 605 logements, soit 277 habitations en rangée, 156 logements jumelés

et 170 logements en rangée. Ce lotissement comprendra en outre un parc de quartier central ainsi qu'un espace vert urbain linéaire qui longera sa limite ouest.

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 27 mai 2026.

Appel au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34 (19) 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 D02-02-26-0002 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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.

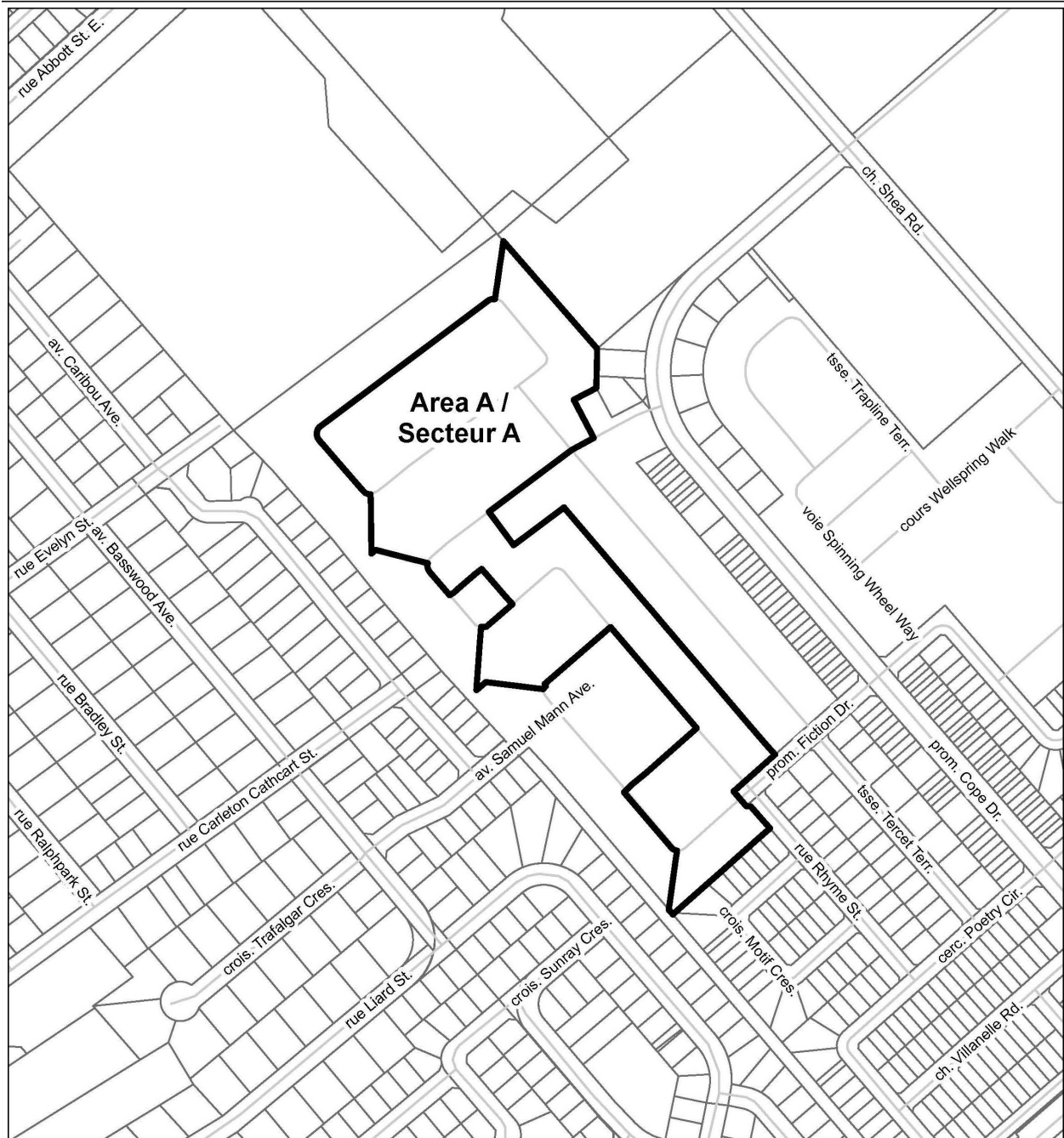
Jocelyn Cadieux, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 62930
jocelyn.cadieux@ottawa.ca

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	
D02-02-26-0002	26-0250-X	6015, 6021, 6041 chemin Fernbank Road	
I:\CO\2026\ZKPI\Fernbank_6015_6021_6041\...NZBL			
<small>©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</small>			
<small>©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</small>			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 03 / 09		Area A to be rezoned from N3B[2238] to N3B Le zonage du secteur A sera modifié de N3B[2238] à N3B	

