

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Tamarack (Cardinal Creek) Corporation

File N°: D02-02-25-0071

Applicant: Tamarack (Cardinal Creek) Corporation, Sarah Al Hajjar

Comments due date: December 15, 2025

Applicant Address: 3187 Albion Road South, Ottawa, ON, K1V8Y3

Development Review Planner: Phil Castro

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

Ward: Ward 1 - Orléans East-Cumberland

Applicant Phone Number: 613-805-3577

Ward Councillor: Matthew Luloff

Site Location

1201 Old Montreal Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone part of the land from "Environmental Protection Subzone 1" (EP1) to "Development Reserve" (DR) to permit future development.

Proposal Details

The subject site is located in the Cardinal Creek Village community, on the south side of Ottawa Road 174, the north side of Old Montreal Road and the east of Cardinal Creek.

The area is in the "Cardinal Creek Village Concept Plan" area. Phase 7 or Cardinal Creek Village at 1211 Old Montreal Road is located to the west of the site and has been draft approved to permit future residential development. South of the subject site are existing residential buildings which are part of the Cardinal Creek Village - Phase 5. The subject land is approximately 0.45ha and is irregular in shape. Please refer to the attached location map.

Per the Official Plan (2022) the subject site is in the Suburban Transect and designated Greenspace (Schedule A and B8). The subject land partially overlaps with Natural Heritage Overlay on the Natural Heritage System Schedule (Schedule C11-C). Part of the overlay is zoned Environmental Protection Subzone 1" (EP1). The Official Plan notes that *the boundaries of natural heritage features are approximate, except where they align with well-defined natural or physical features*. Furthermore, Section 5.6.4.1. of the Official Plan states that *development or site alteration proposed in or adjacent to natural heritage features shall be supported by an environmental impact study prepared in accordance with the City's guidelines*.

The subject site is situated within the area of the [Cardinal Creek Village Concept Plan \(2013\)](#). The objective of the Cardinal Creek Village Concept Plan (2013) is to provide a detailed land use plan to guide future development in the Concept Plan Area. The Subject Site is designated as Urban Natural Features per the Cardinal Creek Village Concept Plan.

Related Planning Applications

D07-16-13-0024 / Plan of Subdivision

D07-16-23-0004 / Plan of Subdivision Extension

Roadway Modifications

N/A

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 January 23, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

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

1. The applicant;
2. A specified person^[ii] 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. D02-02-25-0071 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.

Phil Castro, MCIP, RPP

Planner III (T) | Urbaniste III (t)

Development Review - East | Examen des projets d'aménagements - Est

Planning, Development and Building Services Department | Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

City of Ottawa | Ville d'Ottawa

Tel.: 613-580-2424 x16616

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 : Tamarack (Cardinal Creek)
Corporation

Requérant : Tamarack (Cardinal Creek)
Corporation, Sarah Al Hajjar

Adresse du requérant : 3187 Albion Road
South, Ottawa, ON, K1V8Y3

Courriel du requérant : sarah.alhajjar@taggart.ca

Nº de tél. du requérant : 613-805-3577

Nº de dossier : D02-02-25-0071

Date limite des commentaires : 15 Décembre 2025

Urbaniste : Phil Castro

Quartier : 1 – Orléans-Est-Cumberland

Conseiller du quartier : Matthew Luloff

Emplacement

1201, chemin Old Montreal

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de faire passer la désignation d'une partie du bien-fonds de « Zone de protection de l'environnement, sous-zone 1 » (EP1) à « Zone d'aménagement futur » (DR) et ainsi permettre un aménagement.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve dans le village de Cardinal Creek, du côté sud de la route Ottawa 174, du côté nord du chemin Old Montreal et à l'est du ruisseau Cardinal.

Le secteur où se trouve l'emplacement est assujetti au Plan conceptuel du village de Cardinal Creek. La Phase 7 du village de Cardinal Creek, située au 1211, chemin Old Montreal, se trouve à l'ouest et a fait l'objet d'une approbation provisoire permettant un aménagement résidentiel. Au sud, on retrouve des immeubles résidentiels faisant partie du village de la Phase 5 du village de Cardinal Creek. L'emplacement visé, de forme irrégulière, couvre environ 0,45 ha. Veuillez vous reporter à la carte de localisation ci-jointe.

Conformément au Plan officiel (2022), l'emplacement se trouve dans le [transect du secteur de banlieue](#) et est désigné [espace vert \(annexes A et B8\)](#). L'emplacement chevauche partiellement la [surzone du patrimoine naturel](#) de l'[annexe C11-C – Réseau du patrimoine naturel](#). Une partie de la zone chevauchant cette surzone est désignée « Zone de protection de l'environnement, sous-zone 1 » (EP1). Le Plan officiel indique que *les limites des caractéristiques du patrimoine naturel sont approximatives, sauf lorsqu'elles coïncident avec des caractéristiques naturelles ou physiques*

bien définies. De plus, l'alinéa 5.6.4.1. du Plan officiel stipule que *les projets d'aménagement ou la transformation du site proposé ou voisin des caractéristiques du patrimoine culturel doivent être justifiés par une étude d'impact environnemental préparée conformément aux directives de la Ville.*

L'emplacement est situé dans le secteur assujetti au [Plan conceptuel du village de Cardinal Creek \(2013\)](#), un document qui a pour fonction d'établir un plan détaillé d'aménagement du territoire afin de guider les travaux projetés d'aménagement dans le secteur visé par le plan conceptuel.

L'emplacement est désigné Caractéristique naturelle urbaine dans le Plan conceptuel du village de Cardinal Creek.

Demandes d'aménagement connexes

D07-16-13-0024 / Plan de lotissement

D07-16-23-0004 / Prolongation du Plan de lotissement

Modifications aux chaussées

S.O.

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 23 janvier 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 précisée¹¹ 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 D02-02-25-0071 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.

Phil Castro, MICU, UPC

Urbaniste III (t)

Examen des projets d'aménagements – Est

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

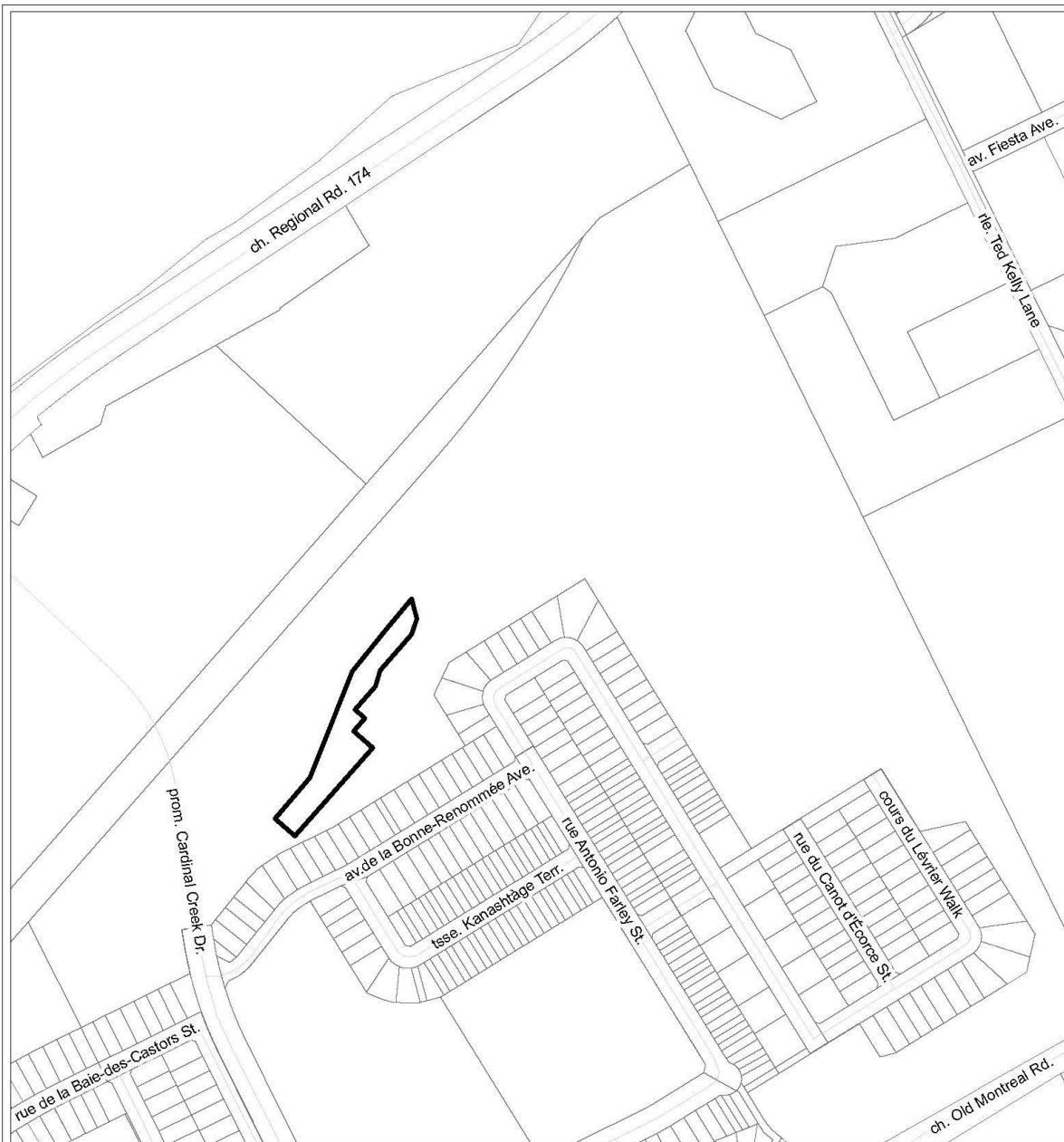
Tél. : 613-580-2424, poste 16616

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	
D02-02-25-0071	25-1432-D		
I:\CO\2025\Zoning\OldMontreal_1201		 1201 ch. Old Montreal Road	
<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 appartiennent 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.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2025 / 11 / 10			