



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY STANDARD - NON-RURAL

---

<b>File Number:</b> D07-12-25-0151	<b>Date:</b> December 18, 2025
<b>Applicant:</b> Victoria St Pierre	<b>Comments due date:</b> January 2, 2026
<b>Email:</b> victoria.st.pierre@claridge@claridge.com	<b>Planner:</b> Emily Charby
<b>Phone:</b> 343-998-1267	<b>Ward:</b> 23 - Kanata South
<b>Owner:</b> Claridge Homes (Iron Valley 2) Inc	<b>Councillor:</b> Allan Hubley

---

### Site Location

5331 Fernbank Road, as seen in location map.

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application has been submitted to construct a planned unit development consisting of 16 three-storey low-rise stacked dwellings with 12 units each. A total of 192 units are proposed. 268 surface level parking spaces are proposed, including 230 resident parking spaces and 38 visitor parking spaces.

### Proposal Details

The site is located on the northeast corner of the intersection of Terry Fox Drive and Fernbank Road, with additional frontage on Cope Drive. The subject property is approximately 3.68 hectares in size and is currently vacant. Lands to the north comprise the undeveloped "Van Gaal" holdings, identified for future residential development. To the south and east, the surrounding area is characterized by established low- and medium-density residential neighbourhoods, including the existing SOHO community. To the west, the area transitions to large-format commercial uses and an automobile service station. The southwest corner of the site abuts the urban boundary, which aligns with the intersection of Fernbank Road and Terry Fox Drive and continues parallel to both road corridors.

The applicant has proposed a planned unit development (PUD) consisting of 16 three-storey low-rise apartment buildings, each containing 12 dwelling units, for a total of 192 units and a gross floor area of approximately 20,084 square metres. Communal amenity areas are distributed throughout the development, including spaces adjacent to individual buildings and a private park block oriented toward Terry Fox Drive. A total of 268 surface parking spaces are provided, including 230 resident spaces, 38 visitor spaces, and 96 bicycle parking spaces.

The development originally received Site Plan Approval on June 2, 2022, with an extension granted until June 2, 2025, to execute a Site Plan Agreement; this approval has since lapsed. The current proposal differs from the previous approval through a change in unit type from back-to-back stacked dwellings to stacked dwellings, and a more linear configuration that aligns buildings and pedestrian connections with Terry Fox Drive and Cope Drive. The proposal also reduces parking from 268 to 192 spaces, while maintaining the same total number of dwelling units as previously approved.

### **Related Planning Applications**

Site Plan Control - D07-12-21-0080

Site Plan Control Extension - D07-12-23-0121

### **Roadway Modifications**

N/A

### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through Ottawa.ca/devapps or contact:\*

Emily Charby  
Planner  
Development Review West  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 76243  
Emily.Charby@ottawa.ca

\*Please provide comments by **January 2, 2026**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.



## RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION STANDARD – SECTEUR NON RURAL

**Nº de dossier :** D07-12-25-0151

**Date :** 18 décembre 2025

**Requérant :** Victoria St Pierre

**Date limite des commentaires :** 2 janvier 2026

**Courriel :**

victoria.st.pierre@claridge@claridge.com

**Urbaniste :** Emily Charby

**Téléphone :** 343-998-1267

**Quartier :** 23 - Kanata-Sud

**Propriétaire :** Claridge Homes (Iron Valley 2) Inc

**Conseiller :** Allan Hubley

### Emplacement

5331, chemin Fernbank, comme l'illustre la carte de localisation

### Proposition du requérant

Réglementation du plan d'implantation pour construire un complexe immobilier composé de 16 habitations superposées de trois étages (faible hauteur) abritant 12 logements chacun, pour un total de 192 logements. Il est prévu de créer 268 places de stationnement de surface, soit 230 pour les résidents et 38 pour les visiteurs.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'angle nord-est de la promenade Terry Fox et du chemin Fernbank, et présente également une façade sur la promenade Cope. Couvrant environ 3,68 hectares, il est actuellement vacant. Les terrains au nord, non aménagés, sont constitués des propriétés « Van Gaal », et sont destinés à accueillir des habitations. Au sud et à l'est, on retrouve des secteurs résidentiels établis de faible et moyenne densité, notamment la communauté SOHO. À l'ouest, le secteur effectue une transition vers des utilisations commerciales de grande surface, et on retrouve également une station-service. L'angle sud-ouest de la propriété est contigu à la limite urbaine, qui est à l'aplomb de l'intersection du chemin Fernbank et de la promenade Terry Fox, et se poursuit en parallèle vers ces deux couloirs routiers.

Le requérant souhaite créer un complexe immobilier composé de 16 habitations superposées de trois étages (faible hauteur) abritant 12 logements chacun, pour un total de 192 logements, et couvrant une surface de plancher hors œuvre brute d'environ 20 084 mètres carrés. Des aires d'agrément communes seraient réparties sur l'ensemble de l'aménagement, avec notamment des espaces adjacents à chaque

immeuble et un parc privé orienté vers la promenade Terry Fox. Au total, 268 places de stationnement de surface sont prévues, soit 230 pour les résidents et 38 pour les visiteurs, ainsi que 96 places de stationnement pour vélos.

Cet aménagement a fait l'objet d'une approbation du plan d'implantation le 2 juin 2022, et une prolongation a été accordée jusqu'au 2 juin 2025, afin de permettre la conclusion d'une entente de plan d'implantation. Cette approbation n'est néanmoins plus valide. La proposition actuelle diffère de la précédente par un changement du type de logement, qui passerait d'habitations superposées dos à dos à des habitations superposées, et par une configuration plus linéaire permettant d'aligner les bâtiments et les liens piétonniers avec les promenades Terry Fox et Cope. Le nombre de places de stationnement serait également réduit de 268 à 192, tout en conservant le nombre total de logements approuvé précédemment.

### **Demandes connexes de planification**

Réglementation du plan d'implantation – D07-12-21-0080

Prolongation de la réglementation du plan d'implantation – D07-12-23-0121

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

### **Soumission de commentaires**

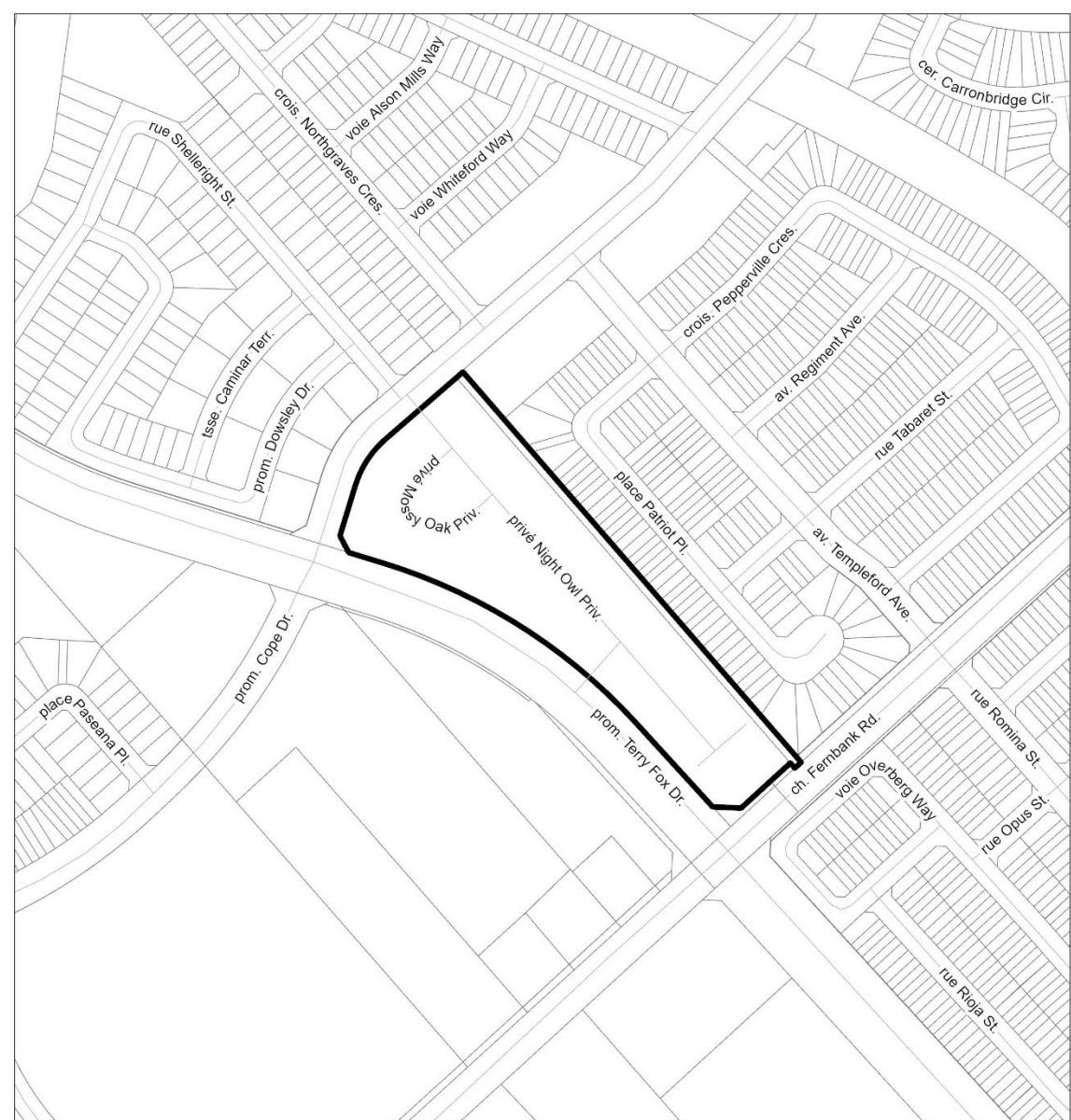
Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Emily Charby  
Urbaniste  
Examen des demandes d'aménagement, Ouest  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 76243  
[Emily.Charby@ottawa.ca](mailto:Emily.Charby@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **2 janvier 2026**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.



## Location Map / Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>
D07-12-25-0151	25-1554-H	
I:\CO\2025\Site\Fernbank_5331		
<small>©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission.  <b>THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</b></small>		
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. <b>CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</b></small>		
REVISION / RÉVISION - 2025 / 12 / 02		