

# Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment

## Proposal Summary

File Number: D07-16-25-0015 & D02-02-25-0061

Date: December 8, 2025

Applicant: Paul Black, Fotenn Planning + Design

Comments due date: January 5, 2026

Applicant E-mail: [black@fotenn.com](mailto:black@fotenn.com)

Planner: Mélanie Gervais

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: 3 - Barrhaven West

Owner: 2436091 Ontario Ltd.

Ward Councillor: David Hill

## Site Location

4497A and 4497B O'Keefe Court.

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an application for a Zoning By-law Amendment and a Plan of Subdivision to rezone the lands to permit the development of an urban subdivision. The proposed subdivision would accommodate approximately 1500 new residential units and include supporting commercial uses and park space.

## Proposal Details

The subject lands are approximately 72 hectares and are located east of Highway 416, north of O'Keefe Court and west of Cedarview Road. A hydro corridor crosses the property, splitting it into two parcels. Parcel 1 is located west of the hydro corridor, adjacent to Highway 416, and Parcel 2 is located south of the hydro corridor, abutting Lytle Park. The subject lands are currently vacant and include an abandoned quarry. Provincially significant Wetlands are located in the northeast corner of Parcel 2, and a Significant Woodland is situated in the southwest corner of the same parcel. Surrounding land uses include Highway 416 north and west of the subject lands, Onassa Springs, Orchard and Cedarhill Estate Subdivisions to the east, and Lytle Park to the south.

An application for an Official Plan Amendment was previously submitted to bring the subject lands within the Urban Boundary. Should these lands be brought into the urban boundary, the Zoning By-law Amendment application seeks to rezone the lands to allow for the establishment of an urban subdivision. Currently, the lands are zoned to permit a previously approved estate lot subdivision. The majority of the lands are zoned Rural Residential, Subzone 4 (RR4) with some areas subject to an exception (RR4[647r], RR4[648r] and RR4[649r]). Other areas are zoned as Parks and Open Space (O1, O1A and O1P) and Environmental Protection Subzone 3 (EP3). The proposal seeks to rezone the lands as follows:

- Residential Third Density, Subzone YY, with Exception XXXX (R3YY[XXXX]) to develop single-detached dwellings and various types of townhouses.
- Residential Fifth Density, Subzone Z, with Exception XXXX (R5Z[XXXX]) to develop various housing types, including stacked dwellings, townhouses, and low-rise apartment dwellings.
- General Mixed Use, with Exception XXXX, Maximum Height 20 metres (GM[XXXX] H(20)), to develop low and mid-rise apartment dwellings and mixed use buildings.
- Parks and Open Space (O1) to be conveyed to the City as parkland dedication and for stormwater management ponds.
- Environmental Protection, Subzone 3 (EP3) to protect wetland and conservation areas.

The proposed subdivision seeks to create 327 single-detached dwellings, 348 townhomes, and 818 apartment units, providing a range of housing types and densities. The plan includes several blocks of parkland, as well as mixed-use blocks that would integrate commercial uses. Access to the subdivision is proposed via the extension of Onassa Circle at the northern end of the site and via a new proposed road through an adjacent private property to the south that would connect to O'Keefe Court.

## Related Planning Applications

D01-01-24-0023 – Official Plan Amendment (appealed to the Ontario Land Tribunal with a hearing scheduled for June 2026)

## Roadway Modifications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Development and Building Services Department on the Plan of Subdivision application is January 1, 2026. On November 28<sup>th</sup>, 2025, the Ontario Land Tribunal deemed the application complete as of September 3<sup>rd</sup>, 2025, when it was first received hence why the “on time decision date” is prior to the end of the circulation period.

The date the associated Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is to be determined. A Zoning By-law Amendment is typically not considered by the Planning and Housing Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

## Submission Requirements (Plan of Subdivision)

If a person or public body would otherwise have the ability to appeal the decision of the City of Ottawa but does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, the person or public body is not entitled to appeal the decision to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, the person or

public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## **Submission Requirements/Appeal Rights (Zoning By-law Amendment)**

Pursuant to subsection 34 (19) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person<sup>[ii]</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. D07-16-25-0015 & D02-02-25-0061 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](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.

**Mélanie Gervais**, Development Review Planner  
Planning, Development and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1

Tel.: 613-282-0508

[melanie.gervais@ottawa.ca](mailto:melanie.gervais@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).

# Plan de Lotissement et Modification du Règlement de Zonage

## Sommaire de la Proposition

Nº de dossier : D07-16-25-0015 & D02-02-25-0061

Requérant : Paul Black, Fotenn Planning + Design

Courriel du requérant : [black@fotenn.com](mailto:black@fotenn.com)

Nº de tél. du requérant : 613-730-5709

Propriétaire : 2436091 Ontario Ltd.

Date : 8 décembre 2025

Date limite des commentaires : 5 janvier 2026

Urbaniste : Mélanie Gervais

Quartier : 3 - Barrhaven-Ouest

Conseiller : David Hill

### Emplacement du site

4497A et 4497B, cour O'Keefe.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement en vue de permettre l'aménagement d'un lotissement urbain. Ce lotissement compterait environ 1 500 nouveaux logements et comprendrait des commerces et des parcs.

### Détails de la proposition

Les biens-fonds visés, d'une superficie d'environ 72 hectares, se trouvent à l'est de l'autoroute 416, au nord de la cour O'Keefe et à l'ouest du chemin Cedarview. Un couloir de transport de l'électricité traverse cet emplacement et le divise en deux parcelles. La parcelle 1 se trouve à l'ouest du couloir de transport de l'électricité, le long de l'autoroute 416, et la parcelle 2 est située au sud de ce couloir de transport de l'électricité et jouxte le parc Lytle. Les biens-fonds visés sont actuellement vacants et sont occupés par une carrière abandonnée. Des terres humides d'importance provinciale s'étendent à l'angle nord-est de la parcelle 2 et un terrain boisé d'importance se trouve à l'angle sud-ouest de cette même parcelle. Aux alentours, on retrouve l'autoroute 416 au nord et à l'ouest, les lotissements Onassa Springs, Orchard et Cedarhill Estate à l'est ainsi que le parc Lytle au sud.

Une demande de modification du Plan officiel a été précédemment présentée en vue d'intégrer les biens-fonds visés dans la limite du secteur urbain. Si cette demande est accordée, la demande de modification du Règlement de zonage aura pour objet de modifier le zonage des terrains afin de permettre la création d'un lotissement urbain. Actuellement, leur désignation permet la présence d'un lotissement rural précédemment approuvé. L'essentiel des terrains est désigné Zone résidentielle rurale, sous-zone 4 (RR4), dont certaines parties sont assujetties à une exception (RR4[647r], RR4[648r] et RR4[649r]). D'autres parties sont désignées Zone de parc et d'espace vert (O1, O1A et O1P) et Zone de protection de l'environnement, sous-zone 3 (EP3). La demande a pour objet de modifier ainsi les désignations :

- Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, assortie d'une exception XXXX (R3YY[XXXX]), afin de permettre la construction d'habitations isolées et divers types d'habitations en rangée.
- Zone résidentielle de densité 5, sous-zone Z, assortie d'une exception XXXX (R5Z[XXXX]), afin de permettre la construction de divers types d'habitation, notamment des habitations superposées et en rangée ainsi que des immeubles résidentiels de faible hauteur.
- Zone polyvalente générale, assortie d'une exception XXXX, hauteur maximale de 20 mètres (GM[XXXX] H(20)), afin de permettre la construction d'immeubles résidentiels de faible et moyenne hauteur ainsi que des immeubles polyvalents.
- Zone de parc et d'espace vert (O1), en vue d'être cédé à la Ville à titre d'affectation de terrains à la création de parcs et pour l'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales.
- Zone de protection de l'environnement, sous-zone 3 (EP3), afin de protéger les terres humides et les zones de conservation de la nature.

Le lotissement proposé comprendrait 327 habitations isolées, 348 habitations en rangée et logements en immeuble résidentiel, offrant ainsi toute une gamme de types d'habitation et de densités. Le plan fait état de plusieurs îlots de parc ainsi que d'îlots polyvalents qu'occuperaient notamment des commerces. On accéderait à ce lotissement par un prolongement du cercle Onassa créé à l'extrémité nord de l'emplacement et par une nouvelle voie de circulation traversant une propriété privée adjacente au sud, qui relierait la cour O'Keefe.

## Demandes d'aménagement connexes

D01-01-24-0023 – modification du Plan officiel (portée en appel devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, audience prévue en juin 2026).

## 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 Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 1er janvier 2026. Le 28 novembre 2025, le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a jugé cette demande complète en date du 3 septembre 2025, date à laquelle elle a été reçue pour la première fois, ce qui explique pourquoi la « date de décision en temps voulu » est avant la date limite des commentaires.

La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification du Règlement de zonage n'est généralement examinée par le Comité de la planification que lorsque le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire.

## Exigences de soumission (Plan de Lotissement)

Si une personne ou un organisme public est en mesure d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa, mais ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique, le cas échéant, ni d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou

l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique, le cas échéant, ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

## **Exigences de soumission (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<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 D07-16-25-0015 & D02-02-25-0061 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](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.

**Mélanie Gervais**, 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. : 613-282-0508

[melanie.gervais@ottawa.ca](mailto:melanie.gervais@ottawa.ca)

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

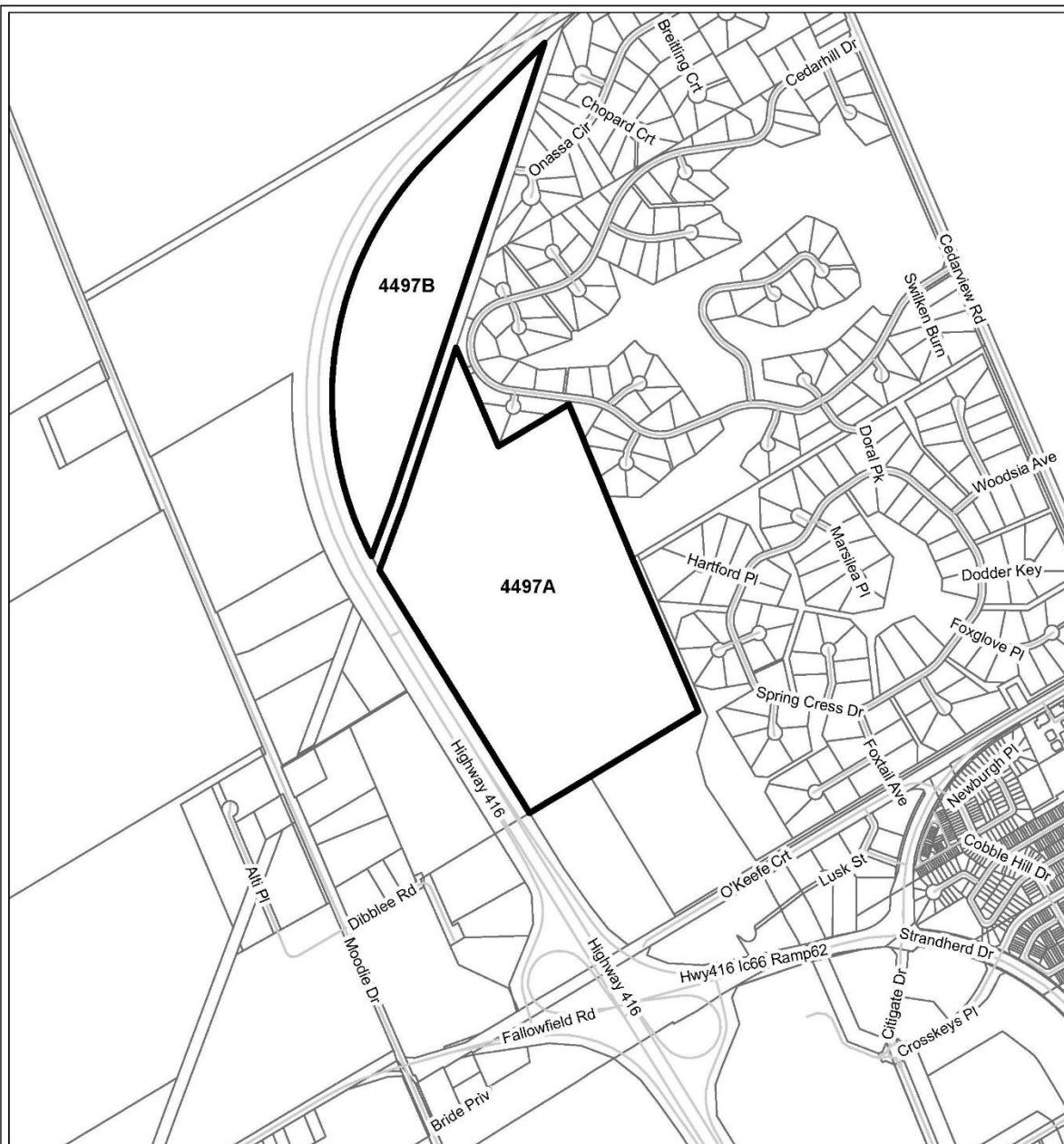
«personne précisée» S'entend :

- (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



 D02-02-25-0061      25-1546-X I:\CO\2025\Zoning_Sub\O_Keefe_4497A_4497B <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 / 12 / 01	<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE PLAN OF PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT</b> <input type="checkbox"/> <b>4497A and / et 4497B cour O'Keefe Court</b>  
---	---