

Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D07-16-24-0020 (Subdivision) and
D02-02-24-0042 (Zoning By-Law Amendment)

Date: June 5, 2025

Comments due date: July 3, 2025

Applicant: Daniel Rokin

Planner: Stream Shen

Applicant E-mail: daniel.rokin@caivan.com

Ward: 21 - Rideau-Jock

Applicant Phone Number: 6147-927-1649

Ward Councillor: David Brown

Owner: Caivan (Stittsville South) Inc. and
Caivan (Stittsville West) Ltd.

Adjacent to Ward 6 – Stittsville (Councillor Glen
Gower)

Site Location

5993, 6115, 6141 and 6159 Flewellyn Road and 6070 Fernbank Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Plan of Subdivision and Zoning By-Law amendment applications to develop a residential subdivision comprised of approximately 1,700 dwelling units, including detached, townhouse and stacked dwellings, a park, a natural heritage/municipal drain block, and open space blocks.

Proposal Details

The subject lands are located north of Flewellyn Road, and west of Shea Road, within the Stittsville South Urban Expansion Area (W4). The lands are approximately 54 hectares (133 acres) in size, with approximately 460 metres of Frontage on Flewellyn Road, and 103 on Shea Road. A Hydro Corridor traverses the site from northeast to southwest, and the Davidson Stormwater Management Pond is located central to the site.

Surrounding land uses consist of a rural residential subdivision to the west, a residential subdivision to the north, vacant rural lands to the east, and rural residential and agricultural lands to the south.

Zoning By-Law Amendment

A Zoning By-law Amendment application has been received to accommodate the proposed land uses. The subject lands are currently zoned Rural Countryside Zone (RU), with a portion of the Hydro Corridor zoned Parks and Open Space Hydro Corridor Subzone 1 (O1P). The RU zone permits a range of rural uses including agricultural, forestry, and country residential uses. The O1P zone accommodates the Hydro corridor use.

The proposed Zoning By-law Amendment seeks to rezone the subject lands to:

- R3YY [XXXX] (Residential Third Density, Subzone YY, Urban Exception XXXX) to permit a range of low-rise, low-density residential uses, with site-specific zoning provisions
- O1 (Parks and Open Space), to permit parks, Hydro Corridor, natural heritage corridor, and stormwater management facility uses.
- R4Z (Residential Fourth Density, Subzone Z), to permit medium-density residential uses including stacked townhomes.

Plan of Subdivision

The applicant is proposing a new low-rise residential subdivision consisting of approximately 1700 dwelling units, multiple low-rise, low-density housing typologies, consisting of 615 detached dwellings and 527 standard townhome dwellings, with medium-density residential uses consisting of 550 stacked townhome dwellings. Supporting land uses include a proposed park adjacent to the Hydro Corridor, a natural heritage block adjacent to the Faulkner Drain, and stormwater management facility blocks. The plan includes new local roads, with the primary accesses proposed from Flewellyn Road and Shea Road, with a new collector road connection. New multi-use pathways are proposed along the Hydro Corridor and adjacent to Faulkner Drain.

Related Planning Applications

- Official Plan Amendment (Future Neighbourhood Overlay) – D01-01-24-0024

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 September 19, 2025. The Zoning By-law Amendment application will be considered by Council following draft approval of the plan of subdivision application.

The Official Plan Amendment to lift the Future Neighbourhood Overlay through the Council approval of the W4 Concept Plan is a pre-requisite to the applications. A decision will not be rendered on the two applications until the Official Plan Amendment is approved by Council.

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.

Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 17 (24) 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. D07-16-24-0020 and D02-02-24-0042 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.

Stream Shen, 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. 24488
stream.shen@ottawa.ca

Résumé de la proposition de plan de lotissement et de modification du Règlement de zonage

N^{os} de dossier : D07-16-24-0020 (lotissement)
et D02-02-24-0042 (modification du
Règlement de zonage)

Requérant : Daniel Rokin

Courriel du requérant : daniel.rokin@caivan.com

N^o de tél. du requérant : 6147-927-1649

Propriétaire : Caivan (Stittsville-Sud) Inc. et
Caivan (Stittsville-Ouest) Ltd.

Date : 5 juin 2025

Date limite des commentaires : 3 juillet 2025

Urbaniste : Stream Shen

Quartier : 21 - Rideau-Jock

Conseiller : David Brown

Adjacent au quartier 6 – Stittsville (conseiller Glen
Gower)

Emplacement

5993, 6115, 6141 et 6159, chemin Flewellyn et 6070, chemin Fernbank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de plan de lotissement et de modification du Règlement de zonage visant à permettre la création d'un lotissement résidentiel composé d'environ 1 700 logements isolés, en rangée et superposés, d'un parc d'un îlot de drain municipal et de patrimoine naturel et d'îlots d'espaces ouverts.

Détails de la proposition

Les terrains visés se trouvent au nord du chemin Flewellyn et à l'ouest du chemin Shea, dans la zone d'expansion urbaine de Stittsville-Sud (W4). Couvrant environ 54 hectares (133 acres), ils présentent des façades d'environ 460 mètres sur le chemin Flewellyn et d'environ 103 mètres sur le chemin Shea. Un couloir de transport de l'électricité traverse l'emplacement du nord-est au sud-ouest, et le bassin de rétention des eaux pluviales occupe le centre des lieux.

Aux alentours, on retrouve un lotissement résidentiel rural à l'ouest, un lotissement résidentiel au nord, des terrains ruraux inoccupés à l'est ainsi que des terrains résidentiels ruraux et agricoles au sud.

Modification du Règlement de zonage

Une demande de modification du Règlement de zonage a été reçue en vue de permettre les utilisations du sol proposées. Les terrains visés sont actuellement désignés Zone d'espace rural (RU), et une partie du couloir de transport de l'électricité est désignée Zone de parc et d'espace vert,

sous-zone 1 (O1P). La zone RU permet la présence diverses utilisations rurales, notamment des lots agricoles, boisés et résidentiels ruraux. La zone O1P est liée au couloir de transport de l'électricité.

La modification proposée au Règlement de zonage vise à faire en sorte que les terrains soient désignés :

- R3YY [XXXX] (Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, exception urbaine XXXX], afin de permettre diverses utilisations résidentielles de faible hauteur et de faible densité, assortie de dispositions de zonage propres à l'emplacement;
- O1 (Zone de parc et d'espace vert), afin de permettre la présence de parcs, d'un couloir de transport de l'électricité, d'un couloir du patrimoine naturel et d'un bassin de rétention des eaux pluviales;
- R4Z (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z), afin de permettre des utilisations résidentielles de densité moyenne, y compris des logements superposés.

Plan de lotissement

Le requérant souhaite créer un lot résidentiel de faible hauteur composé d'environ 1 700 logements multiples de faible hauteur, de typologie de faible densité. Il s'agirait de 615 habitations isolées et de 527 habitations en rangée standards. Les utilisations résidentielles de densité moyenne seraient représentées par 550 logements en rangée superposés. Parmi les utilisations annexes, mentionnons un parc qui serait adjacent au couloir de transport de l'électricité, un îlot du patrimoine naturel longeant le drain Faulkner ainsi que des îlots qu'occuperait un bassin de rétention des eaux pluviales. Le plan comprend de nouvelles rues locales, dont les principaux accès relieraient les chemins Flewellyn et Shea, ainsi qu'une nouvelle route collectrice. De nouveaux sentiers polyvalents seraient aménagés le long du couloir de transport de l'électricité et du drain Faulkner.

Demandes d'aménagement connexes

- Modification du Plan officiel (surzone des quartiers projetés) – D01-01-24-0024

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 19 septembre 2025. La demande de modification au Règlement de zonage sera étudiée par le Conseil après l'approbation provisoire de la demande de plan de lotissement.

La modification du Plan officiel permettant de supprimer la surzone des quartiers projetés par le biais de l'approbation du Conseil du plan conceptuel W4 est nécessaire pour que ces demandes soient approuvées. Aucune décision ne sera prise au sujet de ces deux demandes avant l'approbation par le Conseil de la modification du Plan officiel.

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 appropriée 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 appropriée 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.

Modification du Règlement de zonage

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^[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 les n^{os} de dossier D07-16-24-0020 et D02-02-24-0042 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.

Stream Shen, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

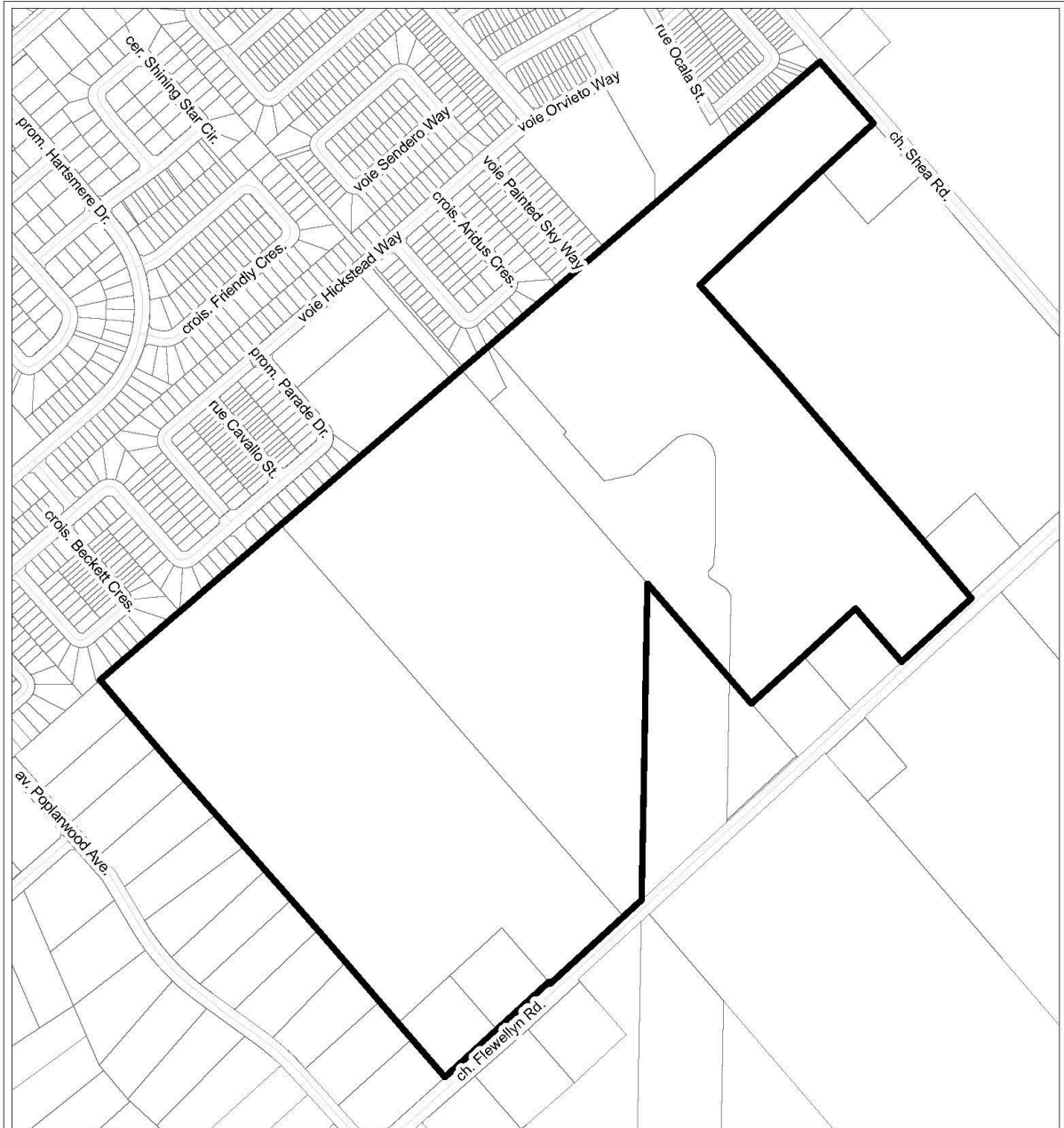
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24488

stream.shen@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D07-16-24-0020
D02-02-24-0042

25-0619-D

I:\CO\2025\Zoning_Sub\1
Flewellyn_5993_6159_Fernbank_6070

©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

©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc.
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2025 / 05 / 27

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT



**5993, 6115, 6141, 6159 ch. Flewellyn Road
6070 ch. Fernbank Road**

