

## Official Plan Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-24-0024

Date: January 27, 2025

Applicant: Daniel Rokin

Comments due date: February 24, 2025

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

Planner: Stream Shen

Applicant Phone Number: 647-927-1649

Ward: Ward 21 Rideau-Jock, adjacent to Ward 6 - Stittsville

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

Ward Councillor: David Brown (Ward 21) and Glen Gower (Ward 6)

---

### Site Location

6070 Fernbank Road, and 5993 and 6115 Flewellyn Road.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application to lift the Future Neighbourhood Overlay and allow for the development of a residential subdivision.

### Proposal Details

The site is located north of Flewellyn Road and west of Shea Road. It abuts an existing low-rise residential neighbourhood to the north and rural estate lots along Poplarwood Avenue and Forestgrove Drive to the west. To the east and south, there are existing agricultural and vacant lands. The site has an approximate area of 65 hectares and is currently vacant with some forested areas. A hydro corridor bisect the site and the existing Davidson stormwater management pond is located within the centre of the lands. There are also several private residential properties along Flewellyn Road that is also subject to the Future Neighbourhood Overlay and will be considered for removal as part of this Official Plan Amendment application.

The applicant is proposing a residential subdivision with 1,439 dwelling units. These will include low-rise built forms such as detached homes, townhouses, and stacked dwellings. The proposal also includes areas for parks, environmental buffers, stormwater management ponds, and several public streets to support the development.

In 2022, the Province and the City approved a new Official Plan that identified growth areas for future housing. These new growth areas were subject to a Future Neighbourhood Overlay, which would be lifted following a secondary planning process. Existing conditions reports for this area, known as Stittsville South W-4, were completed in 2024. These reports included two public open house sessions where the applicant presented the existing conditions, gathered public feedback, and showcased a high-level concept plan, along with the servicing and mobility network configurations. Since then, the applicant has completed the draft Master Servicing Study, Environmental Impact

Study, and Transportation Report, and has submitted an Official Plan Amendment application to lift the Future Neighbourhood Overlay, enabling development to proceed.

After the Official Plan Amendment application, a Zoning By-law Amendment and a Plan of Subdivision application will also be required to finalize the detailed design of the proposed development.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is April 16, 2025.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, 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.

## 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. D01-01-24-0024 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](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.

**Stream Shen**, 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.: 613-580-2424, ext. 24488  
[stream.shen@ottawa.ca](mailto:stream.shen@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Plan officiel

N° de dossier : D01-01-24-0024

Date : 27 janvier 2025

Requérant : Daniel Rokin

Date limite des commentaires : 24 février 2025

Courriel du requérant : Daniel.rokin@caivan.com

Urbaniste : Stream Shen

N° de tél. du requérant : 647-927-1649

Quartier : Rideau-Jock, adjacent au quartier 6 - Stittsville

Propriétaire : Caivan (Stittsville South) Inc. et Caivan (Stittsville West) Ltd.

Conseillers : David Brown (quartier 21) et Glen Gower (quartier 6)

---

### Emplacement

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

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel ayant pour objet de supprimer la surzone des quartiers projetés et ainsi permettre l'aménagement d'un lotissement résidentiel.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve au nord du chemin Flewellyn et à l'ouest du chemin Shea. Il est contigu à un secteur résidentiel de faible hauteur au nord et à des lotissements ruraux le long de l'avenue Poplarwood et de la promenade Forestgrove à l'ouest. À l'est et au sud, on peut apercevoir des terrains agricoles et vacants. Couvrant une superficie d'environ 65 hectares, il est actuellement vacant et recouvert de quelques zones boisées. Un couloir de transport de l'électricité le traverse et le bassin de rétention des eaux pluviales Davidson s'étend au milieu. En outre, plusieurs propriétés résidentielles privées longeant le chemin Flewellyn sont visées par la surzone des quartiers projetés qui serait supprimée dans le cadre de cette demande de modification du Plan officiel.

Le requérant souhaite créer un lotissement résidentiel comprenant 1 439 logements sous la forme d'habitations isolées, en rangée et superposées, toutes de faible hauteur. Le projet comprend également l'aménagement de parcs, de zones tampons environnementales, de bassins de rétention des eaux pluviales et de plusieurs rues publiques desservant ce lotissement.

En 2022, le gouvernement provincial et la Ville ont approuvé un nouveau Plan officiel qui désigne des secteurs pouvant accueillir la future croissance résidentielle. Ces nouveaux secteurs de croissance ont été assortis d'une surzone des quartiers projetés, appelée à être supprimée au terme du processus de planification secondaire. Des rapports sur les conditions existantes dans ce secteur, connu sous l'appellation de Stittsville-Sud W-4, ont été réalisés en 2024. Ces rapports ont fait l'objet de deux réunions publiques au cours desquelles le requérant a pu présenter les conditions existantes, recueillir les commentaires des membres du public et proposer un plan conceptuel de haut niveau ainsi que des configurations de viabilisation et de réseau de mobilité. Depuis, le

requérant a réalisé une ébauche d'étude directrice de viabilisation, une étude sur les répercussions environnementales et un rapport sur les transports. Il a en outre présenté une demande de modification du Plan officiel ayant pour objet de supprimer la surzone des quartiers projetés, et ainsi permettre la réalisation de l'aménagement.

Après la demande de modification du Plan officiel, une demande de modification du Règlement de zonage et une demande d'approbation de plan de lotissement devront être présentées pour finaliser la conception détaillée de cet aménagement.

## **Demandes d'aménagement connexes**

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 16 avril 2025.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi 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.

## **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 D01-01-24-0024 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](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.

**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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 24488  
[stream.shen@ottawa.ca](mailto:stream.shen@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL</b>	
D01-01-24-0024	25-0082-A	<b>6070 chemin Fernbank Road and/et</b> <b>5993 and/et 6115 chemin Flewellyn Road</b>	
I:\CO\2025\OPA\6070_Fernb_5993_6115 Flew			
<small>©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers          All rights reserved. May not be produced without permission          THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>		<b>LANDS TO BE REMOVED FROM THE "FUTURE NEIGHBOURHOOD OVERLAY"</b> <b>DESIGNATION /</b> <b>TERRAINS DEVANT ÊTRE RETIRÉS DE LA DÉSIGNATION « ZONE SOUS-JACENTE</b> <b>DE QUARTIER FUTUR »</b>	
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>		 <small>NOT TO SCALE</small>	
REVISION / RÉVISION - 2025 / 01 / 20			