

Official Plan Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-25-0012

Date: August 19, 2025

Applicant: Claridge Homes (4570 Hawthorne)
Inc.

Comments due date: September 16, 2025

Applicant E-mail:
neil.malhotra@claridgehomes.com

Planner: Wendy Tse

Ward: 22 - Riverside South-Findlay Creek

Applicant Phone Number: 613-233-6030

Ward Councillor: Steve Desroches

Owner: Urbandale Corporation, Claridge Homes
(Leitrim Phase 2) Inc., Claridge Homes (Bank
St.) Limited Partnership, Claridge Homes (Bank
St.) Inc., Claridge Homes (4570 Hawthorne)
Inc., 1686992 Ontario Limited, 2103226 Ontario
Inc., Richcraft Homes Ltd.

Site Location

3491 Blais Road, 4198 Hawthorne Road, 4570 Hawthorne Road, 4346 Hawthorne Road, 4640 Hawthorne Road, 4740 Hawthorne Road, 4839 Bank Street, and 4789 Bank Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application to expand the City's Urban Boundary and the inclusion of a site specific policy relating to development in proximity to an aggregate operation. The proposed expansion will allow for the future development of approximately 4700 dwelling units.

Proposal Details

The proposed expansion area consists of multiple properties with a total area of approximately 244 hectares (604 acres).

The proposed urban expansion area is generally bounded by Hawthorne Road to the east, Bank Street and the current urban boundary to the west, the current urban boundary to the north and the future extension of Earl Armstrong Road to the south.

Currently, the subject site is generally undeveloped. Urban land uses, including a storm water management pond, have been developed to the north and west. A variety of rural uses are located to the south and east, including an aggregate operation to the south and golf and country club to the east.

The applicant is proposing to designate the subject land as Category 1 – Future Neighbourhood Overlay within Schedule 17 – Urban Expansion Area of the Official Plan, and to re-designate the lands from ‘Rural Countryside’ in the Rural Transect to ‘Neighbourhood’ in the Suburban (Southeast) Transect, with a Future Neighbourhood Overlay.

In addition, a policy has been requested to allow the consideration of lands within 500 metres of the active quarry for development purposes to be included in the future planning studies. Development would not be permitted until the surrendering of the aggregate licence has taken place.

If approved, a secondary planning process will follow to develop a Secondary Plan to guide the future development of approximately 4700 new dwellings, supporting land uses, amenities, and infrastructure.

The 2024 Provincial Planning Statement allows private landowners to request urban boundary expansions outside of a comprehensive Official Plan review. The City established a process to review and consider these requests, details of which are found [here](#).

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/Agricultural and Rural Affairs Committee, is to be determined.

Appeal Submission Requirements

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 **LeitrimUrbanBoundaryExpansion@ottawa.ca** and adding File No. **D01-01-25-0012** 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 the email address below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Wendy Tse, 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. 12585

LeitrimUrbanBoundaryExpansion@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).

Résumé de la proposition de modification du Plan officiel

N° de dossier : D01-01-25-0012

Date : 19 août 2025

Requérant : Claridge Homes (4570 Hawthorne) Inc.

Date limite des commentaires : 16 septembre 2025

Courriel du requérant :
neil.malhotra@claridgehomes.com

Urbaniste : Wendy Tse

Quartier : 22 - Riverside-Sud-Findlay Creek

N° de tél. du requérant : 613-233-6030

Conseiller : Steve Desroches

Propriétaires : Urbandale Corporation,
Claridge Homes (Leitrim Phase 2) Inc.,
Claridge Homes (Bank St.) Limited
Partnership, Claridge Homes (Bank St.) Inc.,
Claridge Homes (4570 Hawthorne) Inc.,
1686992 Ontario Limited, 2103226 Ontario
Inc., Richcraft Homes Ltd.

Emplacement

3491, chemin Blais, 4198, chemin Hawthorne, 4570, chemin Hawthorne, 4346, chemin Hawthorne, 4640, chemin Hawthorne, 4740, chemin Hawthorne, 4839, rue Bank et 4789, rue Bank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel en vue d'élargir la limite du secteur urbain et d'ajouter une politique propre à l'emplacement relative aux aménagements à proximité d'une exploitation d'agréats. L'élargissement de cette limite permettra la création d'environ 4 700 logements.

Détails de la proposition

Le secteur visé par cet élargissement couvre de nombreuses propriétés, pour une superficie totale d'environ 244 hectares (604 acres).

Le secteur urbain qui serait élargi est globalement délimité par le chemin Hawthorne à l'est, la rue Bank et la limite actuelle du secteur urbain à l'ouest, la limite actuelle du secteur urbain au nord et le futur prolongement du chemin Earl Armstrong au sud.

Actuellement, l'emplacement n'est pas aménagé d'une manière générale. Des utilisations urbaines, notamment un bassin de gestion des eaux pluviales, ont été aménagées au nord et à l'ouest. On retrouve diverses utilisations rurales au sud et à l'est, dont une entreprise d'exploitation d'agréats au sud et un terrain de golf à l'est.

Le requérant souhaite désigner les biens-fonds visés dans la Catégorie 1 – Surzone des quartiers projetés de l'annexe 17 – Zone d'expansion urbaine du Plan officiel, et faire passer leur désignation de « Zone d'espace rural » du transect rural à « Quartier » du transect de banlieue (Sud-est), assortie d'une surzone des quartiers projetés.

En outre, l'application d'une politique a été demandée afin que les terrains situés à moins de 500 mètres de la carrière en exploitation puissent être pris en considération à des fins d'aménagement dans les futures études d'urbanisme. L'aménagement ne serait pas autorisé avant la cession du permis d'exploitation des agrégats.

Si la demande est approuvée, une seconde phase de planification sera lancée afin d'élaborer un plan secondaire qui guidera la construction éventuelle d'environ 4 700 logements, ainsi que l'implantation des utilisations du sol, des commodités et des infrastructures qui s'y rapportent.

La Déclaration provinciale sur la planification de 2024 permet aux propriétaires fonciers privés de demander une expansion des limites du secteur urbain en dehors du cadre prévu pour un examen complet du Plan officiel. La Ville a mis en place un nouveau processus pour l'étude de ces demandes, dont vous pouvez examiner les détails [ici](#).

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 / Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, reste à déterminer.

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 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 envoyant un courriel à l'adresse **LeitrimUrbanBoundaryExpansion@ottawa.ca** et en ajoutant le n° de dossier **D01-01-25-0012** 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.

Chloe Bullen, 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 76242

LeitrimUrbanBoundaryExpansion@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

