

Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D07-16-25-0011 (Plan of Subdivision), D02-02-25-0045 (Zoning By-law Amendment)

Date: January 28, 2026

Comments due date: February 25, 2026

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

Planner: Stream Shen

Applicant E-mail:
bronwyn.anderson@caivan.com

Ward: 21 - Rideau-Jock

Ward Councillor: David Brown

Applicant Phone Number: 416-457-8942

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

Site Location

1770 and 1820 Shea 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 360 dwelling units, including a stormwater pond, municipal drain block, and park.

Proposal Details

The subject lands are located at the northwest corner of the intersection of Shea Road and Flewellyn Road, and are approximately 15.8 hectares in size. A hydro corridor traverses the northwest corner of the subject lands. Agricultural lands are present east and south of the site. Immediately north and west of the site is the Stittsville South Urban Expansion Area. The Stittsville South Urban Expansion area has a recently approved concept plan guiding the future development of the lands, to permit a residential subdivision with approximately 1,700 dwelling units.

The proposal for the subject lands is for a residential subdivision consisting of low-rise residential uses, a new municipal park, a stormwater management facility, and a block reserved for the Faulkner Municipal Drain and its environmental protection buffer. The proposed subdivision would include approximately 360 total dwelling units, consisting of detached dwellings and townhouse dwellings.

The lands are currently located outside of the City's Urban Boundary, and are subject to an Official Plan Amendent for an Urban Boundary Expansion (D01-01-24-0017) which proposes to include the

subject lands in the City's Urban Boundary and re-designate the lands to "Neighbourhood" under the Suburban Transect.

Plan of Subdivision

The applicant is proposing a new low-rise residential subdivision consisting of approximately 360 low-rise, low-density dwelling units. The subdivision also proposes a municipal park, stormwater management facility, and municipal drain block. The proposal includes new local roads, with a connection to Shea Road and the abutting Magnolia (Stittsville South) subdivision.

Zoning By-law Amendment

A zoning by-law amendment application has been submitted to accommodate the proposed land uses for the plan of subdivision. The subject lands are currently zoned Rural Countryside (RU).

The application seeks to rezone the lands as follows:

- R3YY[XXXX] – Residential Third Density, Subzone YY, with an Urban Exception, to permit low-rise residential uses and address site-specific exceptions
- O1 – Open Space Zone, for the Hydro Corridor, stormwater management facility (pond), and park

Related Planning Applications

Urban Boundary Expansion – Official Plan Amendment - D01-01-24-0017

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The Official Plan Urban Boundary Expansion to add the subject lands to the City's Urban Boundary is a pre-requisite to the plan of subdivision and zoning by-law amendment applications. A decision will not be rendered on the two applications until the lands are approved for inclusion into the City's Urban Boundary.

Submission Requirements/Appeal Rights

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

1. The applicant;
2. A specified personⁱⁱ 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. D07-16-25-0011 & D02-02-25-0045 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

Nº de dossier : D07-16-25-0011 (plan de lotissement) et D02-02-25-0045 (modification du Règlement de zonage)

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

Courriel du requérant :
bronwyn.anderson@caivan.com

Nº de tél. du requérant : 416-457-8942

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

Date : 28 janvier 2026

Date limite des commentaires : 25 février 2026

Urbaniste : Stream Shen

Quartier : 21 - Rideau-Jock

Conseiller : David Brown

Emplacement

1770 et 1820, chemin Shea

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de plan de lotissement et de modification du Règlement de zonage en vue de permettre la création d'un lotissement résidentiel constitué d'environ 360 logements, d'un bassin de rétention des eaux pluviales, d'un îlot occupé par un drain municipal et d'un parc.

Détails de la proposition

Les terrains visés se trouvent à l'angle nord-ouest du croisement des chemins Shea et Flewellyn, et couvrent environ 15,8 hectares. Un couloir de transport de l'électricité traverse l'angle nord-ouest de cet emplacement. Des terres agricoles s'étendent à l'est et au sud. Immédiatement au nord et à l'ouest, on retrouve la zone d'expansion urbaine de Stittsville-Sud, dont le plan conceptuel a récemment été approuvé et orientera l'aménagement des terrains en un lotissement résidentiel comptant environ 1 700 logements.

Le projet consiste à créer un lotissement résidentiel constitué d'habitations de faible hauteur, d'un parc municipal, d'un bassin de rétention des eaux pluviales et d'un îlot réservé à l'aménagement du drain municipal Faulkner et de sa zone tampon de protection environnementale. Ce lotissement compterait environ 360 logements au total, répartis dans des habitations isolées et en rangée.

Les terrains visés, situés à l'extérieur de la limite du secteur urbain, font l'objet d'une modification du Plan officiel en vue d'une expansion des limites du périmètre urbain (D01-01-24-0017), grâce à

laquelle ils seraient intégrés au secteur urbain de la Ville et désignés Quartier en vertu du transect du secteur de banlieue.

Plan de lotissement

Le requérant propose un nouveau lotissement résidentiel de faible hauteur comprenant environ 360 logements de faible hauteur et de faible densité. Ce lotissement comprendrait également un parc municipal, un bassin de gestion des eaux pluviales et un îlot occupé par un drain municipal. La proposition comprend de nouvelles voies de circulation locales, dont un lien menant au chemin Shea et au lotissement Magnolia adjacent (Stittsville-Sud).

Modification du Règlement de zonage

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée afin de permettre les utilisations du sol proposées en vertu du plan de lotissement. Les terrains visés sont actuellement désignés Zone d'espace rural (RU).

La demande permettrait d'attribuer aux terrains visés les désignations suivantes :

- R3YY[XXXX] – Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, assortie d'une exception urbaine, afin de permettre les utilisations résidentielles de faible hauteur et de tenir compte d'exceptions propres à l'emplacement
- O1 – Zone de parc et d'espace vert, afin de permettre la présence d'un couloir de transport de l'électricité, d'un bassin de gestion des eaux pluviales (étang) et d'un parc

Demandes d'aménagement connexes

Expansion des limites du périmètre urbain – modification du Plan officiel – D01-01-24-0017

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

L'expansion des limites du périmètre urbain dans le Plan officiel, qui ajouterait les terrains visés dans le secteur urbain de la Ville, est une condition préalable aux demandes de plan de lotissement et de modification du Règlement de zonage. Aucune décision ne sera prise concernant les deux demandes tant que l'inclusion des terrains dans les limites du périmètre urbain de la Ville n'aura pas été approuvée.

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 approubatrice 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.

Zoning By-law Amendment

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^[ii] qui, avant l'adoption de la modification, a déposé un mémoire de vive voix à une assemblée publique ou par écrit auprès du Conseil municipal;
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.

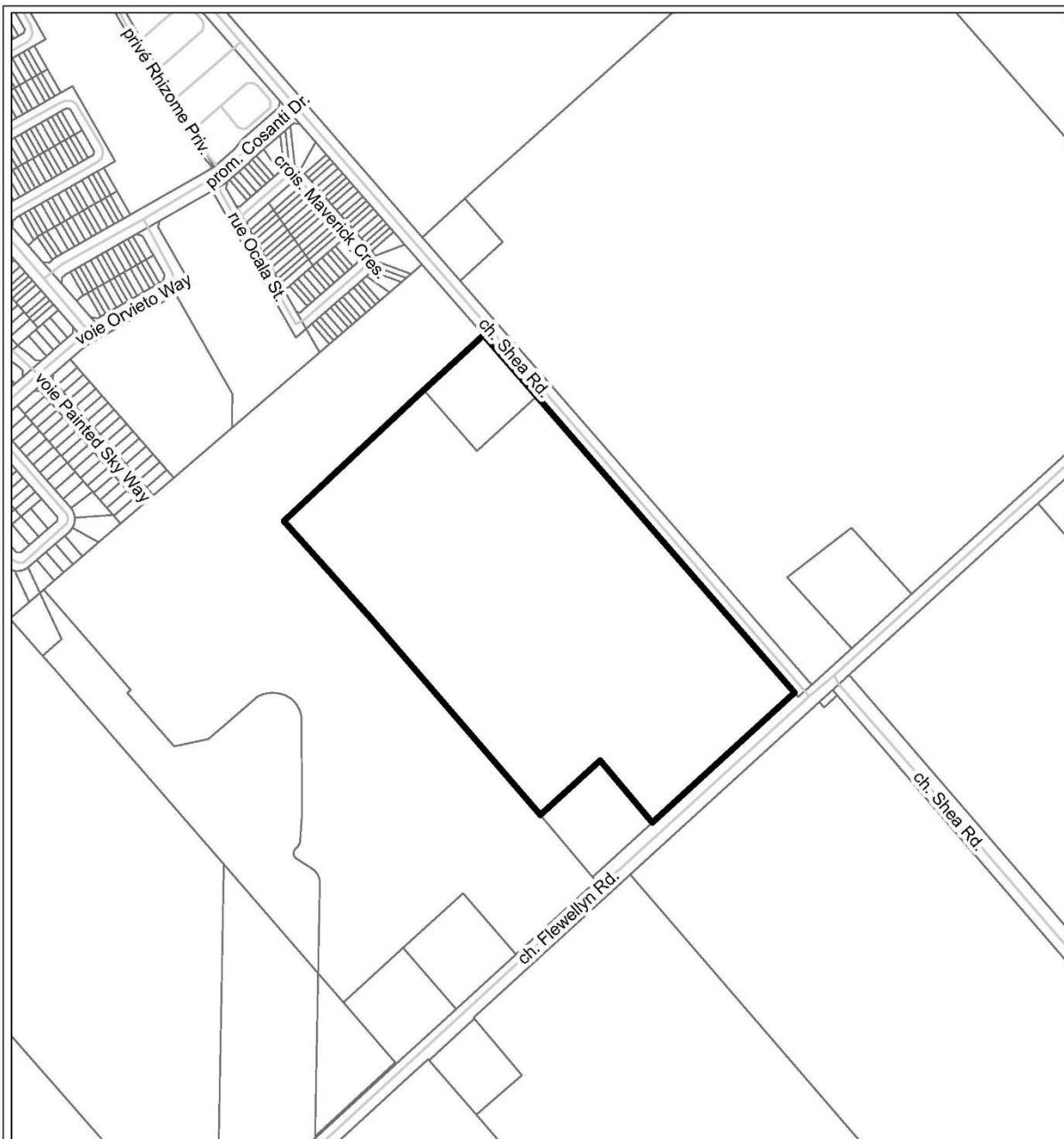
Restez informé et participez

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°s de dossier D07-16-25-0011 et D02-02-25-0045 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.

Evode Rwagasore, 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 16483
evode.rwagasore@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE PLAN OF PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-25-0045	26-0066-X		
D07-16-25-0011			
I:\CO\2026\Zoning_Sub\Shea_1770_1820			
<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 Enterprises 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 - 2026 / 01 / 23			