

## Plan of Subdivision Proposal Summary

Applicant: Novatech

File N°: D07-16-26-0012

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Suite 200, Ottawa, ON K2M 1P6

Date: June 30, 2026

Applicant E-mail: r.tran@novatech-eng.com

Comment due date: July 28, 2026

Applicant Phone Number: 613-233-0677

Planner: Cass Sclauzero

Owner: Uniform Urban Developments Ltd.

Ward: 21 - Rideau-Jock

Ward Councillor: David Brown

---

### Site Location

4386 Rideau Valley Drive

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Plan of Subdivision application to revise D07-16-22-0026 to add 94 detached, semi-detached and townhouse units to a 55-unit subdivision that received draft approval in June 2025. The subdivision will contain a total of 149 residential units and two park blocks.

### Proposal Details

The subject site is located at the northwest corner of Bankfield Road and Rideau Valley Drive, with a portion of the property located on the east side of Rideau Valley Drive, along the west branch of the Rideau River.

The development area on the west side of Rideau Valley Drive has an area of 9.33 hectares with frontages of approximately 360 metres on Bankfield Road and 190 metres on Rideau Valley Drive. The northern limit of the subject site is defined by setbacks from Mud Creek, and the western limit is defined by the Wilson Cowan Drain. The site is predominately agricultural fields, with an existing single-detached dwelling and farm buildings in the southeast corner proposed to be demolished.

The development area on the east side of Rideau Valley Drive has an area of 0.95 hectares with a frontage of approximately 230 metres along Rideau Valley Drive and 350 metres of shoreline. This area will be conveyed to the City of Ottawa and will remain undeveloped.

The applicant submitted a Plan of Subdivision application, proposing the development of a 147-unit subdivision within the 9.33 hectare development area west of Rideau Valley Drive, in 2022. Due to limited wastewater infrastructure capacity at the Manotick Sanitary Pumping Station, the City could not issue draft approval for the entire 147-unit development. The applicant subsequently revised their application to divide the proposed subdivision into two phases, with Phase 1, consisting of 55 residential units, two streets and a park, draft approved on June 15, 2025.

Phase 2 of the development will contain 94 residential units, comprised of 21 detached dwellings, 10 demi-detached dwellings, and 63 townhouse dwellings, as well as a park and three streets.

The subject site is currently zoned Development Reserve, Subzone 1 (DR1) and Rural Countryside (RU) and is proposed to be rezoned to Village Residential Third Density Zone, Subzone B (V3B) with site specific exceptions for reduced lot area, front yard setback, side yard setback, rear yard setback and an increased maximum lot coverage. The two park blocks are proposed to be rezoned to Parks and Open Space Zone (O1) under Zoning By-law 2008-250 and Greenspace Zone (GRN) under Zoning By-law 2026-50, and the three open space blocks are proposed to be rezoned to Parks and Open Space Zone, Subzone R (O1R) under Zoning By-law 2008-250 and Open Space Facility Zone (FAC) under Zoning By-law 2026-50.

## **Related Planning Applications**

D07-16-22-0026, D02-02-22-0118

## **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 October 16, 2026.

## **Submission Requirements**

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.

## **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. D07-16-26-0012 in the subject line.

- a. 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.

**Cass Sclauzero**, 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. 27597  
[cass.sclauzero@ottawa.ca](mailto:cass.sclauzero@ottawa.ca)

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

Requérant : Novatech

N° de dossier : D07-16-26-0012

Adresse du requérant : 240, promenade Michael Cowpland, bureau 200, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Date : 30 juin 2026

Date limite des commentaires : 28 juillet 2026

Courriel du requérant : r.tran@novatech-eng.com

Urbaniste : Sarah McCormick

Quartier : 21 – Rideau-Jock

N° de tél. du requérant : 613-233-0677

Conseiller du quartier : David Brown

Propriétaire : Uniform Urban Developments Ltd.

---

### Emplacement du site

4386, promenade Rideau Valley

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande d'approbation de plan de lotissement ayant pour objet de réviser la demande D07-16-22-0026 en vue d'ajouter 94 logements isolés, jumelés et en rangée au lotissement de 55 habitations ayant fait l'objet d'une approbation provisoire en juin 2025. Le lotissement comprendra au total 149 logements et deux îlots de parcs.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-ouest du chemin Bankfield et de la promenade Rideau Valley. Une partie du terrain à aménager se trouve du côté est de la promenade Rideau Valley, le long de l'embranchement ouest de la rivière Rideau.

La zone à aménager du côté ouest de la promenade Rideau Valley, d'une superficie de 9,33 hectares, présente des façades d'environ 360 mètres sur le chemin Bankfield et d'environ 190 mètres sur la promenade Rideau Valley. La limite nord de l'emplacement est définie par les retraits à partir du ruisseau Mud, et la limite ouest est définie par le drain Wilson-Cowan. Essentiellement constitué de terres agricoles, on retrouve à l'angle sud-est une habitation isolée et des bâtiments agricoles, qui seraient démolis.

La zone à aménager du côté est de la promenade Rideau Valley, d'une superficie de 0,95 hectare, présente des façades d'environ 230 mètres sur la promenade Rideau Valley et d'environ 350 mètres face à un cours d'eau. Ce terrain sera cédé à la Ville d'Ottawa et restera en l'état.

En 2022, le requérant a déposé une demande d'approbation de plan de lotissement proposant la réalisation d'un lotissement de 147 logements sur la zone à aménager de 9,33 hectares située à l'ouest de la promenade Rideau Valley. En raison de la capacité limitée des infrastructures d'assainissement de la station de pompage des égouts sanitaires de Manotick, la Ville n'a pas donné son approbation provisoire pour l'ensemble du projet immobilier comprenant 147 logements. Le requérant a par la suite modifié sa demande afin de diviser le lotissement proposé en deux phases. La première phase, comprenant 55 logements, deux rues et un parc, a fait l'objet d'une approbation provisoire le 15 juin 2025.

La seconde phase de cet aménagement comprendra 94 logements, soit 21 habitations isolées, dix habitations jumelées et 63 habitations en rangée, ainsi qu'un parc et trois rues.

L'emplacement est actuellement désigné Zone d'aménagement futur, sous-zone 1 (DR1) et Zone d'espace rural (RU). Ces désignations passeraient à Zone résidentielle de village de densité 3, sous-zone B (V3B), assortie d'exceptions propres à l'emplacement (réduction de la superficie des lots, des retraits de cour avant, de retrait de cour latérale et de retrait de cour arrière, et augmentation de la surface construite). Il est proposé de désigner les deux îlots de parcs Zone de parc et d'espace vert (O1) dans le *Règlement de zonage 2008-250* et Zone d'espaces verts (GRN) dans le *Règlement de zonage 2026-50*. Les trois îlots destinés à accueillir des espaces ouverts seraient désignés Zone de parc et d'espace vert, sous-zone R (O1R) dans le *Règlement de zonage 2008-250* et Zone des infrastructures des espaces verts (FAC) dans le *Règlement de zonage 2026-50*.

## **Demandes d'aménagement connexes**

D07-16-22-0026, D02-02-22-0118

## **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 octobre 2026

## **Exigences de soumission**

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.

## **Demande d'affichage du présent résumé**

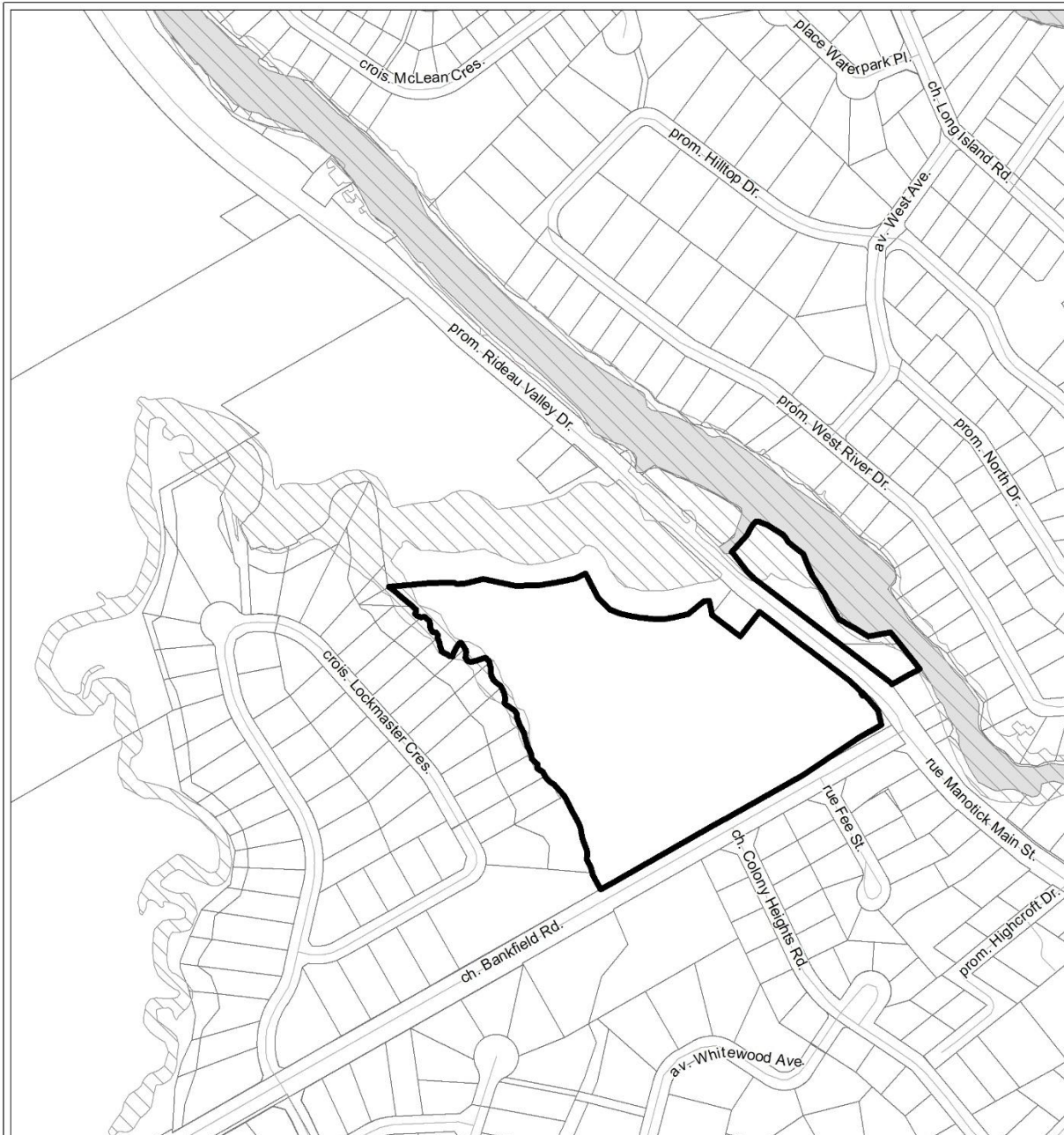
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## **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° de dossier D07-16-26-0012 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.

**Sarah McCormick**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale 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 24487  
[sarah.mccormick@ottawa.ca](mailto:sarah.mccormick@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D07-16-026-012	26-0760-R	<b>Part of / partie de</b> <b>4386 promenade Rideau Valley Drive</b>	Existing Flood Plain (Section 58 - Zoning By-law 2008-250; Section 404 - Zoning By-law 2026-50) / Plaine inondable (Article 58 - Règlement de zonage n°2008-250; Article 404 - Règlement de zonage n°2026-50)
I:\CO\2026\Zoning_Sub\Rideau_Valley_4386			
<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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 06 / 26			

