

Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0062 and
D07-16-25-0016

Date: November 6, 2025

Comments due date: December 4, 2025

Applicant: Evan Garfinkel

Planner: Wendy Tse

Applicant E-mail:
egarfinkel@regionalgroup.com

Ward: 22 - Riverside South-Findlay Creek

Applicant Phone Number: 613-230-2100

Ward Councillor: Steve Desroches

Owner: Edge at Pathways Regional Inc.
(c/o Regional Group)

Site Location

4850 Bank Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision for a residential subdivision of approximately 304 units comprised of detached, townhouse and multi-unit dwellings, a stormwater pond and a public park.

Proposal Details

The site is located on the west side of Bank Street, north of the future extension of Earl Armstrong Road and undeveloped lands, east of the Leirrim Provincially Significant Wetland and south of existing residential development. Abutting the east side of the subject site, along Bank Street, existing uses include automobile dealership, residential use and a City owned pumping station.

The site is currently undeveloped but was previously used for agricultural purposes. The site has an area of approximately 12.3 hectares with frontage along Bank Street. Kelly Farm Drive is proposed to be extended to provide access to the site. The existing terminus of Kelly Farm Drive is currently the high point, with the site generally sloping eastward towards Bank Street and westwards toward the vacant undeveloped lands.

The purpose of the Zoning By-law Amendment is to change the current RU (Rural Countryside) zone to urban residential zones to reflect the low-rise residential development proposed. The proposed park and stormwater management pond would be zoned Open Space (O1).

The subdivision proposes a low-rise residential subdivision consisting of approximately 304 dwelling units comprising of 77 detached lots, 30 street townhouse blocks (to accommodate approximately 131 units), and one (1) multi-unit residential development block (to accommodate 96 units). A park is proposed along the west side of the site and the stormwater pond toward the northeast. A separate Site Plan Control application will be submitted for the multi-unit residential block at a later date.

Related Planning Applications

D01-01-24-0008 - Official Plan amendment application to remove Future Neighbourhood Overlay

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, will be determined once Official Plan Amendment is in force and the subdivision application is draft approved.

Appeal Rights

Pursuant to subsection 34(19) 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. **D02-02-25-0062/D07-16-25-0016** 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. My contact information is 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
wendy.tse@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 des propositions de modification du *Règlement de zonage* et d'un plan de lotissement

N° de dossier : D02-02-25-0062 et
D07-16-25-0016

Date : 6 novembre 2025

Requérant : Evan Garfinkel

Date limite des commentaires : 4 décembre 2025

Courriel du requérant :
egarfinkel@regionalgroup.com

Urbaniste : Wendy Tse

N° de tél. du requérant : 613-230-2100

Quartier : 22 - Riverside-Sud-Findlay Creek

Propriétaire : Edge at Pathways Regional Inc.
(a/s du Regional Group)

Conseiller : Steve Desroches

Emplacement du site

4850, rue Bank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes visant à modifier le *Règlement de zonage* et à approuver un plan de lotissement pour un lotissement résidentiel comprenant environ 304 habitations (maisons unifamiliales, maisons en rangée et immeubles à logements multiples), un bassin de rétention des eaux pluviales et un parc public.

Détails de la proposition

La propriété est située du côté ouest de la rue Bank, au nord du prolongement éventuel du chemin Earl Armstrong et de terrains non aménagés, à l'est des terres humides d'importance provinciale de Leitrim et au sud d'un aménagement résidentiel existant. Directement à l'est de la propriété se trouvent, le long de la rue Bank, des utilisations résidentielles et de concessionnaires d'automobiles, ainsi qu'une station de pompage appartenant à la Ville.

Actuellement non aménagée, la propriété a déjà servi à des fins agricoles. Elle a une superficie d'environ 12,3 hectares et une façade qui donne sur la rue Bank. On propose de prolonger la promenade Kelly Farm en vue d'offrir un autre accès à la propriété. Le terminus actuel de la promenade Kelly Farm est le point le plus élevé du secteur; de là, le terrain descend en pente vers l'est jusqu'à la rue Bank et vers l'ouest jusqu'aux terrains vacants non aménagés.

La demande de modification du *Règlement de zonage* vise à changer le zonage actuel de RU (zone d'espace rural) à des zones résidentielles urbaines afin de correspondre au lotissement résidentiel de faible hauteur proposé. Le parc et le bassin de rétention des eaux pluviales seraient aménagés dans une zone de parc et d'espace vert (O1).

La demande vise à permettre l'aménagement d'un lotissement résidentiel de faible hauteur comprenant environ 304 habitations, dont 77 maisons unifamiliales, 30 îlots d'habitations en rangée sur rue (offrant environ 131 habitations) et un îlot d'immeubles à logements multiples (offrant 96 logements). On propose d'aménager un parc du côté ouest du terrain et un bassin de rétention des eaux pluviales du côté nord-est. Une autre demande de réglementation du plan d'implantation sera soumise à une date ultérieure concernant l'îlot d'immeubles à logements multiples.

Demandes d'aménagement connexes

D01-01-24-0008 – Demande de modification du Plan officiel visant à retirer la surzone des quartiers projetés

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, sera déterminée une fois que la modification du Plan officiel est entrée en vigueur et que la version préliminaire du plan de lotissement est approuvée.

Droits d'appel

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^[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;
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 le n° de dossier **D02-02-25-0062/D07-16-25-0016** 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.

Tess Peterman, 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
Téléphone : 613-580-2424, poste 23578
tess.peterman@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* :

« personne précisée » S'entend, selon le cas, de :

- 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. (« specified person »)

- 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/Plan de localisation

