

Official Plan Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-24-0008

Applicant: City Initiated

Date: July 3, 2026

Applicant E-mail: suburb@ottawa.ca

Comments due date: August 3, 2026

Applicant Phone Number: 613-325-6994

Planners: Robin van de Lande; Rachel MacKnight and Roza Zanjani

Owner: Regional Group, Ottawa

Ward: 22 - Riverside South-Findlay Creek

Ward Councillor: Steve Desroches

Site Location

Future Neighbourhood S-4; 4848, 4850, 4852, 4856 and 4860 Bank Street.

Proposal

The City proposes to amend the Official Plan to allow suburban development north of future Earl Armstrong Road and west of Bank Street. Proposed changes include to Schedule B7 - Suburban (Southeast) Transect to remove the Future Neighbourhood Overlay.

Proposal Details

The subject lands were designated Neighbourhood with a Future Neighbourhood Overlay through the Growth Management Strategy and approval of the new Official Plan (November 2023). The intent of the Future Neighbourhood Overlay is to accommodate residential growth in the suburban transect along with the provision of minor, non-residential uses to meet the needs of the neighbourhood.

To facilitate the orderly development of new housing and infrastructure and to remove the Future Neighbourhood Overlay, amendments are proposed to the Official Plan. In addition, addenda to the existing Leitrim Master Servicing Study and Community [Master] Transportation Plan have been prepared.

The City proposes to amend the Official Plan. This will allow new housing, parks, and infrastructure to develop north of future Earl Armstrong Road in the Leitrim Community. Proposed changes include to Schedule B7 - Suburban (Southeast) Transect to remove the Future Neighbourhood Overlay and new area specific policies to allow for the orderly development of the S-4 Future Neighbourhood lands under the Concept Plan and Supporting Studies.

Related Planning Applications

This Official Plan amendment is preceded by the plan of subdivision application D07-16-25-0016.

Timelines and Approval Authority

The City is the approval agency for this Official Plan amendment and is not generally bound by statutory timelines for its own applications. The target date the proposed amendment will be considered by the Planning and Housing Committee is Sept 3, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 17 (24) of the Planning Act, as amended the following persons/organizations may appeal the decision of Council:

1. The applicant;
2. A specified person
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 of Municipal Affairs and Housing;

City Council's decision may be appealed 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.

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. D01-01-24-0008 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 me. My contact information is below.

Should you have any questions, please contact me.

Robin van de Lande, Planner III, Future Neighbourhoods
Planning, Development, and Building Department

City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
suburb@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 : D01-01-24-0008

Requérant : à l'initiative de la Ville

Courriel du requérant : suburb@ottawa.ca

N° de tél. du requérant : 613-325-6994

Propriétaire : Regional Group, Ottawa

Date : Le 3 juillet 2026

Date limite des commentaires : Le 3 août 2026

Urbanistes : Robin van de Lande, Rachel MacKnight
et Roza Zanjani

Quartier : 22 - Riverside-Sud-Findlay Creek

Conseiller : Steve Desroches

Emplacement

Quartier projeté S-4; 4848, 4850, 4852, 4856 et 4860, rue Bank

Proposition du requérant

La Ville propose de modifier le Plan officiel afin de permettre l'aménagement du secteur suburbain au nord du futur chemin Earl-Armstrong, à l'ouest de la rue Bank. Les changements proposés comprennent la modification de l'annexe B7 – Transect du secteur suburbain (sud-est) pour retirer la surzone des quartiers projetés.

Détails de la proposition

Les terrains visés ont été désignés comme quartier avec une surzone des quartiers projetés, conformément à la Stratégie sur la gestion de la croissance et à l'approbation du nouveau Plan officiel (novembre 2023). La surzone des quartiers projetés vise à permettre la croissance résidentielle dans le transect du secteur suburbain, tout en permettant des utilisations non résidentielles mineures visant à répondre aux besoins du quartier.

Afin de faciliter l'aménagement ordonné de nouveaux logements et des infrastructures et de supprimer la surzone des quartiers projetés, des modifications sont proposées au Plan officiel. De plus, des addendas au Plan directeur de viabilisation de Leitrim et au Plan de transport communautaire existants ont été préparés.

La Ville propose de modifier le Plan officiel en vue de permettre l'aménagement de nouveaux logements, de parcs et d'infrastructures au nord du futur chemin Earl-Armstrong, dans le secteur Leitrim. Les modifications proposées à l'annexe B7 – Transect du secteur suburbain (sud-est) ont pour but de supprimer la surzone des quartiers projetés et d'ajouter de nouvelles politiques particulières pour le secteur permettant l'aménagement ordonné des terrains du quartier projeté S-4 dans le cadre du Plan de conception et des études à l'appui.

Demandes d'aménagement connexes

La présente demande de modification du Plan officiel est précédée d'une demande d'approbation d'un plan de lotissement.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville est l'organisme d'approbation de cette modification du Plan officiel et n'est généralement pas soumise aux délais légaux pour ses propres demandes. La date limite à laquelle la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement est fixée au 3 septembre 2026.

Exigences de soumission / Droits d'appel

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.

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 D02-02-24-0008 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.

Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Rachel MacKnight, urbaniste II, Quartiers projetés
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
suburb@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 :

- (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/Plan de localisation



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D01-01-24-0008 (S-4) 26-0007-A		4848, 4850 (part of / une partie de), 4852, 4856, 4858, 4860 chemin Bank Street	
I:\CO\2025\OPAI\Bank_4848_4850_4852_4856		Future neighbourhood overlay to be removed / Affectation supplémentaire de quartier futur sera supprimé.	
<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 / 13			