

Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment & Plan of Subdivision Proposal Summary

File Number: D01-01-26-0014(OPA)
D02-02-26-0061 (ZBA)
D07-16-26-0017 (Sub'n)

Date: August 20, 2026

Comments due date: September 17, 2026

Applicant: William Froggatt, Caivan

Planner: Wendy Tse

Applicant E-mail: William.Froggatt@caivan.com

Ward: 22 - Riverside South-Findlay Creek

Applicant Phone Number: 1-343-961-8717

Ward Councillor: Steve Desroches

Owner: Gibson Patterson

Site Location

4795 Bank Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for an Official Plan Amendment, a Zoning By-law Amendment and a Plan of Subdivision to lift the 'Future Neighbourhood Overlay' and rezone the lands to accommodate a subdivision of approximately 620 residential units, two parks, and a stormwater management block.

Proposal Details

The site is located on the east of Bank Street, north of Blais Road and west of the existing stormwater management Pond 1 in Leirtrim. It has an area of approximately 17.17 hectares with existing frontage of approximately 404 metres along Bank Street and 204 metres along Blais Road. The site currently contains one single detached dwelling and accessory agricultural buildings. A portion of Findlay Creek traverses the site in a northwest/southeast direction.

Abutting uses include existing residential development to the north and west. To the east is undeveloped land and to the south are existing rural light industrial and commercial uses. Further south is an existing aggregate operation.

The proposed development is to provide approximately 620 residential dwelling units consisting of single detached, townhouse, and stacked townhouse dwellings, two future city park blocks, one stormwater management pond block, and a number of local streets. Accesses from the local streets are proposed to both Bank Street and Blais Road.

The site is currently subject to the Future Neighbourhood Overlay in the Official Plan. Development cannot be approved until an Official Plan Amendment is approved to lift the overlay, in accordance with applicable Official Plan policies.

The site is currently zoned Development Reserve (DR) in Zoning By-law 2026-50 with portions of the site subject to the Flood Plain Overlay. The zoning is to reflect the proposed subdivision.

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 Committee (PHC), is to be determined. Draft approval of the Plan of Subdivision will not be issued until the required Official Plan Amendment lifting the Future Neighbourhood Overlay is in effect. The Zoning By-law Amendment will proceed to PHC/Council after draft subdivision approval, prior to subdivision registration.

Official Plan Amendment & Zoning By-law Amendment Appeal Rights

Pursuant to subsections 17(24) and 34(19) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified personⁱ 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.

Plan of Subdivision Appeal Rights

Pursuant to subsection 51(39) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified personⁱ 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 Minister;
5. The municipality in which the land is located or the planning board in whose planning area the land is located

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal 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 approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, 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 Nos. **D01-01-26-0014/D02-02-26-0061/D07-16-26-0017** 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** and searching either the address or one of the application numbers.
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.

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 de la proposition de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement

N^{os} de dossier : D01-01-26-0014(MPO)
D02-02-26-0061 (MRZ)
D07-16-26-0017 (lotissement)

Date : 20 août 2026

Date limite des commentaires : 17 septembre 2026

Requérant : William Froggatt, Caivan

Urbaniste : Tess Peterman

Courriel du requérant :
William.Froggatt@caivan.com

Quartier : 22 - Riverside-Sud-Findlay Creek

Conseiller : Steve Desroches

N^o de tél. du requérant : 1-343-961-8717

Propriétaire : Gibson Patterson

Emplacement

4795, rue Bank

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel, du Règlement de zonage, et de plan de lotissement en vue de supprimer la « surzone des quartiers projetés » et de rezoner le terrain afin d'accueillir un lotissement d'environ 620 logements, deux parcs et un îlot de gestion des eaux pluviales.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'est de la rue Bank, au nord du chemin Blais et à l'ouest du bassin de gestion des eaux pluviales 1 aménagé à Leitrim. D'une superficie d'environ 17,17 hectares, il présente des façades d'environ 404 mètres sur la rue Bank et d'environ 204 mètres sur le chemin Blais. Il est occupé par une habitation isolée et des bâtiments agricoles accessoires. Le ruisseau Findlay traverse ce terrain dans un axe nord-ouest/sud-est.

Aux alentours, on retrouve un aménagement résidentiel au nord et à l'ouest. Le terrain du côté est est en friche et, au sud, on retrouve des utilisations d'industrie légère et commerciales. Une exploitation d'extraction des agrégats se trouve plus au sud.

L'aménagement proposé permettrait de créer environ 620 logements sous la forme d'habitations isolées, en rangée et superposées, deux îlots de parc, un îlot de gestion des eaux pluviales et un certain nombre de rues locales, qui seraient reliées à la rue Bank et au chemin Blais.

L'emplacement est actuellement visé par une surzone des quartiers projetés dans le Plan officiel. Aucun aménagement ne peut y être approuvé tant qu'une modification du Plan officiel ne vienne supprimer cette surzone, conformément aux politiques pertinentes du Plan officiel.

L'emplacement est actuellement désigné Zone d'aménagement futur (DR) dans le *Règlement de zonage 2026-50*, et certaines parties sont assujetties à la surzone de la plaine inondable. Les désignations de Zone permettraient de tenir compte du lotissement proposé.

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 de modification du Plan officiel sera considérée par le Comité de la planification et du logement (CPL) de la Ville, reste à confirmer. L'approbation provisoire du plan de lotissement ne sera pas donnée avant l'entrée en vigueur de la modification du Plan officiel supprimant la surzone des quartiers projetés. La demande de modification du Règlement de zonage sera présentée au CPL et au Conseil après l'approbation provisoire du plan de lotissement, avant l'inscription du lotissement.

Droits d'appel à l'égard des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

Conformément aux paragraphes 17(24) et 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 ; 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.

Droits d'appel à l'égard de la demande de plan de lotissement

Conformément au paragraphe 51(39) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande.
2. La personne précisée^[i] 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 que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, 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^{os} de dossier **D01-01-26-0014/D02-02-26-0061/D07-16-26-0017** 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
Tél. : 613-580-2424, poste 23578
tess.peterman@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



D01-01-26-0014, D02-02-26-0061,
D07-16-26-0017

26-0906-R

I:\CO\2026\OPA\Bank_4795

©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

©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

REVISION / RÉVISION - 2026/ 08 / 10

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
OFFICIAL PLAN AMENDMENT / PLAN OF SUBDIVISION / ZONING KEY PLAN
MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL / PLAN DE LOTISSEMENT /
SCHEMA DE ZONAGE



4795 rue Bank St.



NOT TO SCALE