

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: September 29, 2026

Comments due date: October 27, 2026

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

Planner: Stream Shen

Ward: 21 - Rideau-Jock

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

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, and 5971 Flewellyn 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 309 dwelling units, including a stormwater pond, municipal drain block, and park.

Proposal Details

This is a revision of a circulation previously circulated in January 2026. The proposal has been revised to include 5971 Flewellyn Road as part of the subject lands.

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 309 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 Amendment 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. The application has been appealed to the Ontario Land Tribunal.

Plan of Subdivision

The applicant is proposing a new low-rise residential subdivision consisting of approximately 309 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
- GM, to permit a mixed-use commercial and residential block.

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 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. 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

Plan de lotissement et Modification du Règlement de zonage —

Sommaire de la proposition

N° de dossier : D07-16-25-0011 (Plan de lotissement), D02-02-25-0045 (Modification du *Règlement de zonage*)

Date : 29 septembre 2026

Date limite des commentaires : 27 octobre 2026

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

Urbaniste : Stream Shen

Quartier : 21 - Rideau-Jock

Courriel du requérant :
bronwyn.anderson@caivan.com

Conseiller : David Brown

N° de tél. du requérant : 416-457-8942

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

Emplacement du site

1770 et 1820, chemin Shea, et 5971, chemin Flewellyn

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes concernant un plan de lotissement et une modification du *Règlement de zonage* relativement à l'aménagement d'un lotissement résidentiel comprenant environ 309 logements ainsi que d'un bassin de rétention des eaux pluviales, d'un îlot de drain municipal et d'un parc.

Détails de la proposition

Il s'agit d'une version révisée d'un document diffusé en janvier 2026. La proposition a été modifiée afin d'inclure le 5971, chemin Flewellyn, parmi les terrains visés.

Les terrains visés sont situés à l'angle nord-ouest de l'intersection entre le chemin Shea et le chemin Flewellyn et couvrent une superficie d'environ 15,8 hectares. Un couloir électrique traverse l'angle nord-ouest des terrains visés. Des terres agricoles sont présentes à l'est et au sud du site. Immédiatement au nord et à l'ouest du site se trouve la zone d'expansion urbaine de Stittsville-Sud. Cette zone dispose d'un plan directeur récemment approuvé qui oriente l'aménagement des terrains en vue d'autoriser un lotissement résidentiel comprenant environ 1 700 logements.

Le projet relatif aux terrains visés prévoit un lotissement résidentiel comprenant des utilisations de faible hauteur, un nouveau parc municipal, une installation de rétention des eaux pluviales et un îlot réservé au canal municipal Faulkner ainsi qu'à sa zone tampon de protection environnementale. Le lotissement proposé comprendrait environ 309 logements au total, composés de maisons individuelles et de maisons en rangée.

Ces terrains sont actuellement situés en dehors du périmètre urbain de la Ville et font l'objet d'une modification du Plan officiel visant à étendre ce périmètre (D01-01-24-0017), qui propose d'inclure les terrains visés dans le périmètre urbain de la Ville et de les reclasser en tant que « quartier » dans le transect du secteur de banlieue. La demande a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Plan de lotissement

Le requérant propose un nouveau lotissement résidentiel de faible hauteur comprenant environ 309 logements de faible hauteur et à faible densité. Le lotissement prévoit également un parc municipal, une installation de rétention des eaux pluviales et un îlot de drainage municipal. Le projet comprend de nouvelles routes locales, avec un raccordement au chemin Shea et au lotissement Magnolia voisin (Stittsville-Sud).

Modification du *Règlement de zonage*

Une demande de modification du *Règlement de zonage* a été déposée pour autoriser les utilisations du sol proposées dans le plan de lotissement. Les terrains visés sont actuellement classés en tant que zone d'espace rural (RU).

La demande vise à reclasser les terrains comme suit.

- R3YY [XXXX] – Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, *exception* urbaine, pour permettre l'aménagement d'habitations de faible hauteur et prévoir des *exceptions* propres à l'emplacement
- Zone d'espace ouvert, pour le couloir de transport d'électricité, l'installation de gestion des eaux pluviales (étang) et le parc
- zone polyvalente générale (GM) pour autoriser un îlot commercial et un îlot résidentiel

Demandes d'aménagement connexes

Expansion de la limite urbaine — Modification du Plan officiel — D01-01-24-0017

Modifications des chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

L'expansion de la limite urbaine prévue dans le Plan officiel visant à intégrer les terrains visés au secteur urbain de la Ville constitue une condition préalable au dépôt des demandes de lotissement et de modification du *Règlement de zonage*. Aucune décision ne sera rendue concernant ces deux demandes tant que l'intégration de ces terrains au secteur urbain n'aura pas été approuvée.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public ne fait pas de présentation orale lors de la réunion publique ou ne fournit pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa en ce qui a trait au projet de plan de lotissement avant que la Ville accepte ou refuse d'approuver le plan provisoire de lotissement, ladite

personne ou ledit organisme public n'est pas autorisé à interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne fait pas de présentation de vive voix lors de la réunion publique, ou ne fournit pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa en ce qui a trait au projet de plan de lotissement avant que l'autorité délivrant l'approbation accepte ou refuse d'approuver le plan provisoire de lotissement, ladite personne ou ledit organisme public ne pourra pas être ajouté comme partie à une audience d'appel devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire à moins que, de l'avis du Tribunal, il n'y ait de motifs valables de le faire.

Modification du *Règlement de zonage*

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 [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 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^{os} 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.

Stream Shen, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

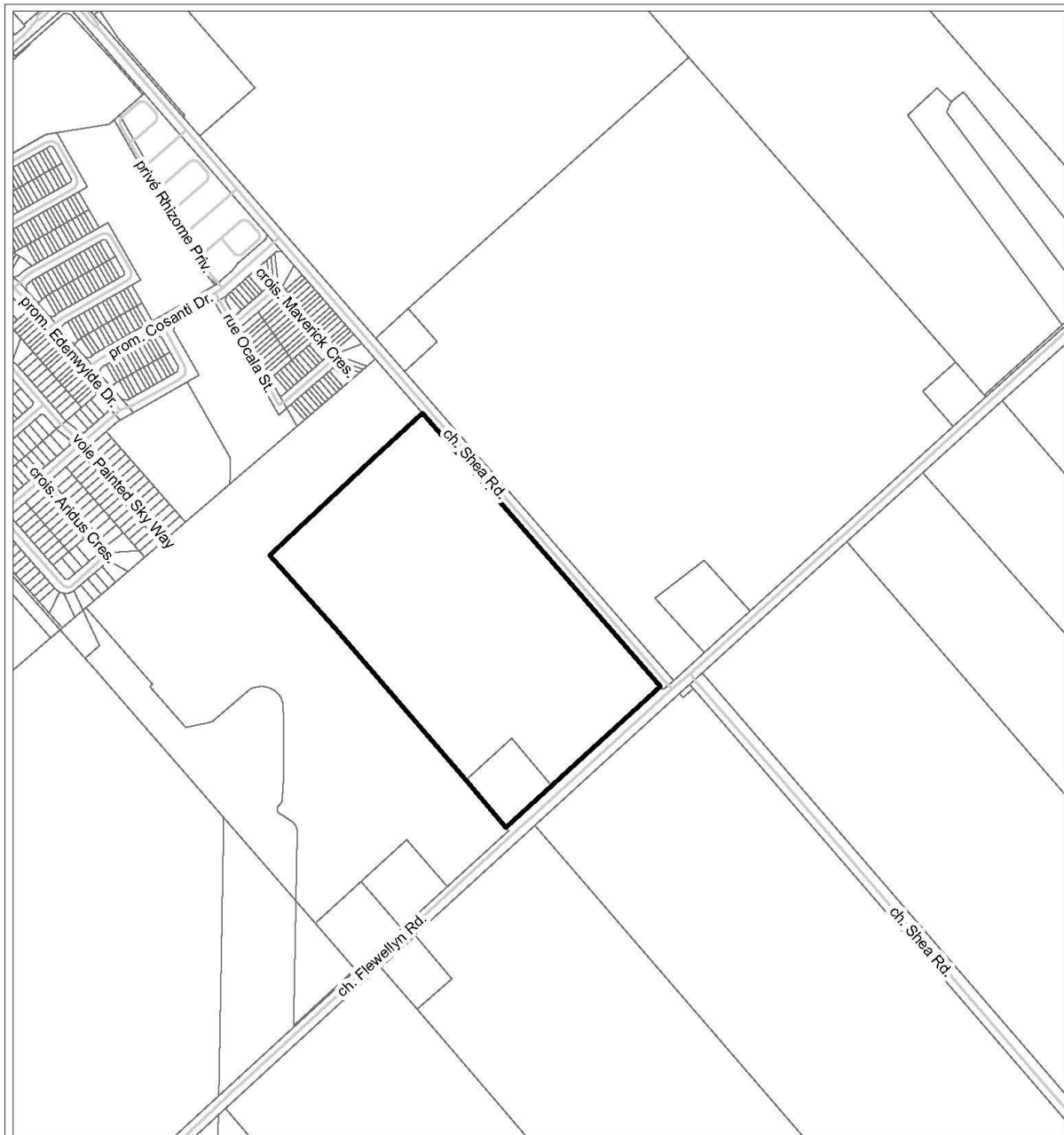
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24488

stream.shen@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-25-0045
D07-16-25-0011

26-1062-D

I:\CO\2026\ZKP\Shea_1770_1820_Flewellyn_5971

©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 Entreprises 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 / 09 / 25

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT



**1770, 1820 ch. Shea Road,
5971 ch. Flewellyn Road**

