

Welcome

PUBLIC OPEN HOUSE #2

Stittsville North Urban Expansion Area (W2 Future Neighbourhood)

Environmental Assessment Master Plan Process Phase 2:
Alternative Solutions

May 26, 2026

Bienvenue

SÉANCE PORTES OUVERTES N° 2

Zone d'expansion urbaine de Stittsville-Nord (futur quartier W2)

Processus d'évaluation environnementale du Plan directeur -
Phase 2 : Solutions de rechange

Le 26 mai 2026

Policy Framework Cadre stratégique

Future Neighbourhood Overlay

- The Future Neighbourhood Overlay is applied to lands that have been added to the urban boundary to accommodate growth in the Suburban Transect. The Future Neighbourhood Overlay is intended to guide development in these areas towards creating walkable 15-minute neighbourhoods
- To support development in this area, a Secondary Planning process must be completed to ensure all applicable legislative and Official Plan policy requirements are met, and meaningful engagement with stakeholders and the public is undertaken.
- This open house is the second meeting to review the existing conditions reports and introduce three alternative (3) concept plans.

Zone sous-jacente de quartier futur

- *La zone sous-jacente de quartier futur est appliquée aux terrains qui ont été ajoutés aux limites urbaines pour répondre à la croissance dans le transect du secteur de banlieue. La zone sous-jacente de quartier futur vise à orienter l'aménagement de ces secteurs en vue de créer des quartiers du quart d'heure propices à la marche.*
- *Pour favoriser l'aménagement dans cette zone, il est impératif de mettre en place un processus de planification secondaire pour vérifier que nous respectons toute la législation et les diverses orientations du Plan officiel applicables et que nous engageons un dialogue constructif avec les intervenants et le public*
- *Cette journée portes ouvertes est la deuxième réunion ayant pour but d'examiner les rapports sur les conditions actuelles et de présenter trois (3) plans conceptuels de rechange.*

Suburban Transect Growth

Growth in the Suburban Transect is intended for predominantly low-rise residential uses that provide for a full range of housing options to meet the minimum density targets of *Section 3 – Growth Management Framework* of the Official Plan. Complementary non-residential uses are also appropriate in the Suburban Transect.

Residential Density	
Minimum Density (Official Plan)	36 units per net hectare
Estimated Density in W2	40 units per net hectare
Approximate Unit Count in W2	1,100
Estimated Population (based on approximate unit count)	3,200 – 3,500

Croissance dans le transect du secteur de banlieue

La croissance dans le transect du secteur de banlieue vise principalement à aménager des immeubles résidentiels de faible hauteur, qui offrent une vaste gamme d'options en matière de logements, en vue d'atteindre les cibles de densité minimales de la *Section 3 – Le Cadre de gestion de la croissance* du Plan officiel. Les aménagements non résidentiels complémentaires sont également autorisés dans le transect du secteur de banlieue.

Densité résidentielle	
Densité minimale (Plan directeur)	36 logements par hectare net
Densité estimée dans la zone W2	40 logements par hectare net
Nombre approximatif de logements dans la zone W2	1 100
Population estimée (en se fondant sur le nombre approximatif de logements)	3 200 – 3 500

Background Contexte

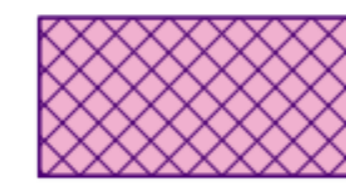
In 2021, Council approved an expansion to the urban boundary that includes the area in Stittsville North being presented at this open house.

The requirements to remove the Future Neighbourhood Overlay through an Official Plan Amendment (OPA) are being coordinated with the Municipal Class Environmental Assessment (EA) Master Plan Approach 2 process. The EA Master Plan will identify the recommended transportation, water, sanitary, and stormwater infrastructure solutions required to service the new community and will be of sufficient detail to satisfy the requirements for any Schedule B projects identified within W2. The Phase 1 and 2 Municipal Class EA requirements (Problem/Opportunity and Alternative Solutions) will be satisfied and will be integrated with Planning Act approvals for future development of the land. This integrated process will allow for coordination of land-use planning and infrastructure planning.

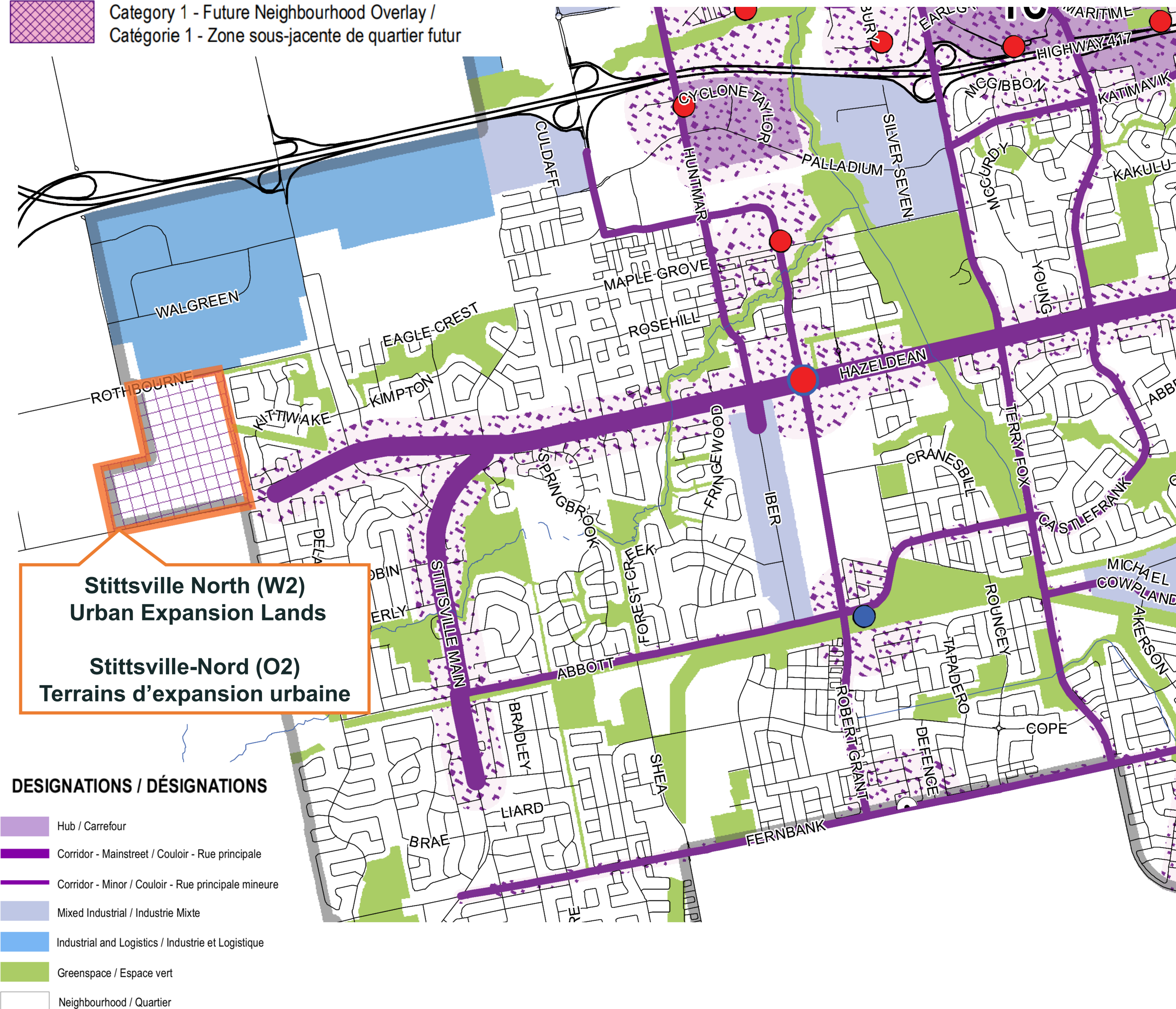
En 2021, le Conseil a approuvé l'expansion de la limite urbaine qui comprend la zone de Stittsville-Nord, que nous vous présentons aujourd'hui.

Les exigences relatives à la suppression de la zone sous-jacente de quartier futur, par le biais d'une modification du Plan officiel (MPO), sont coordonnées avec l'approche 2 du processus du Plan directeur d'évaluation environnementale (EE) municipale de portée générale. Le Plan directeur d'EE fera état des infrastructures recommandées pour le transport, le réseau d'aqueduc, le réseau d'égouts et les infrastructures de gestion des eaux pluviales nécessaires pour viabiliser la nouvelle communauté. Ce plan sera suffisamment détaillé pour répondre aux exigences de tout projet de l'annexe B désigné dans la zone O2. Les exigences des phases 1 (Problème ou possibilité) et 2 (Solutions de rechange) de l'EE municipale de portée générale seront satisfaites et intégrées aux approbations délivrées en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire pour l'aménagement éventuel des terrains. Ce processus intégré permettra de coordonner la planification de l'aménagement du territoire et celle des infrastructures.

URBAN EXPANSION AREAS / ZONES D'EXPANSION URBAINE



Category 1 - Future Neighbourhood Overlay /
Catégorie 1 - Zone sous-jacente de quartier futur



**Stittsville North (W2)
Urban Expansion Lands**

**Stittsville-Nord (O2)
Terrains d'expansion urbaine**

DESIGNATIONS / DÉSIGNATIONS

-  Hub / Carrefour
-  Corridor - Mainstreet / Couloir - Rue principale
-  Corridor - Minor / Couloir - Rue principale mineure
-  Mixed Industrial / Industrie Mixte
-  Industrial and Logistics / Industrie et Logistique
-  Greenspace / Espace vert
-  Neighbourhood / Quartier

Study Area Aire de l'étude

- The areas outlined in orange represent the new Future Neighbourhood in Stittsville North (W2)
- Natural heritage, infrastructure and transportation systems have been considered within the existing surrounding context.
- The new neighbourhoods will be planned to reflect the City's direction to establish and grow 15-minute neighbourhoods.



- *Les zones indiquées en orange représentent le futur quartier de Stittsville-Nord (O2)*
- *Le patrimoine naturel, les infrastructures et les réseaux de transport ont été considérés dans le contexte actuel.*
- *Les nouveaux quartiers seront planifiés en fonction des orientations adoptées par la Ville pour établir et promouvoir les quartiers du quart d'heure.*



Commercial /
Commerces



Educational facility /
Établissement
d'enseignement



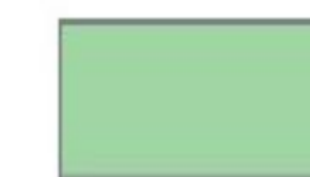
Outdoor Rink /
Patinoire extérieure



Study Area / Aire de l'étude



Provincially Significant Wetlands /
*Terres humides
d'importance provinciale*

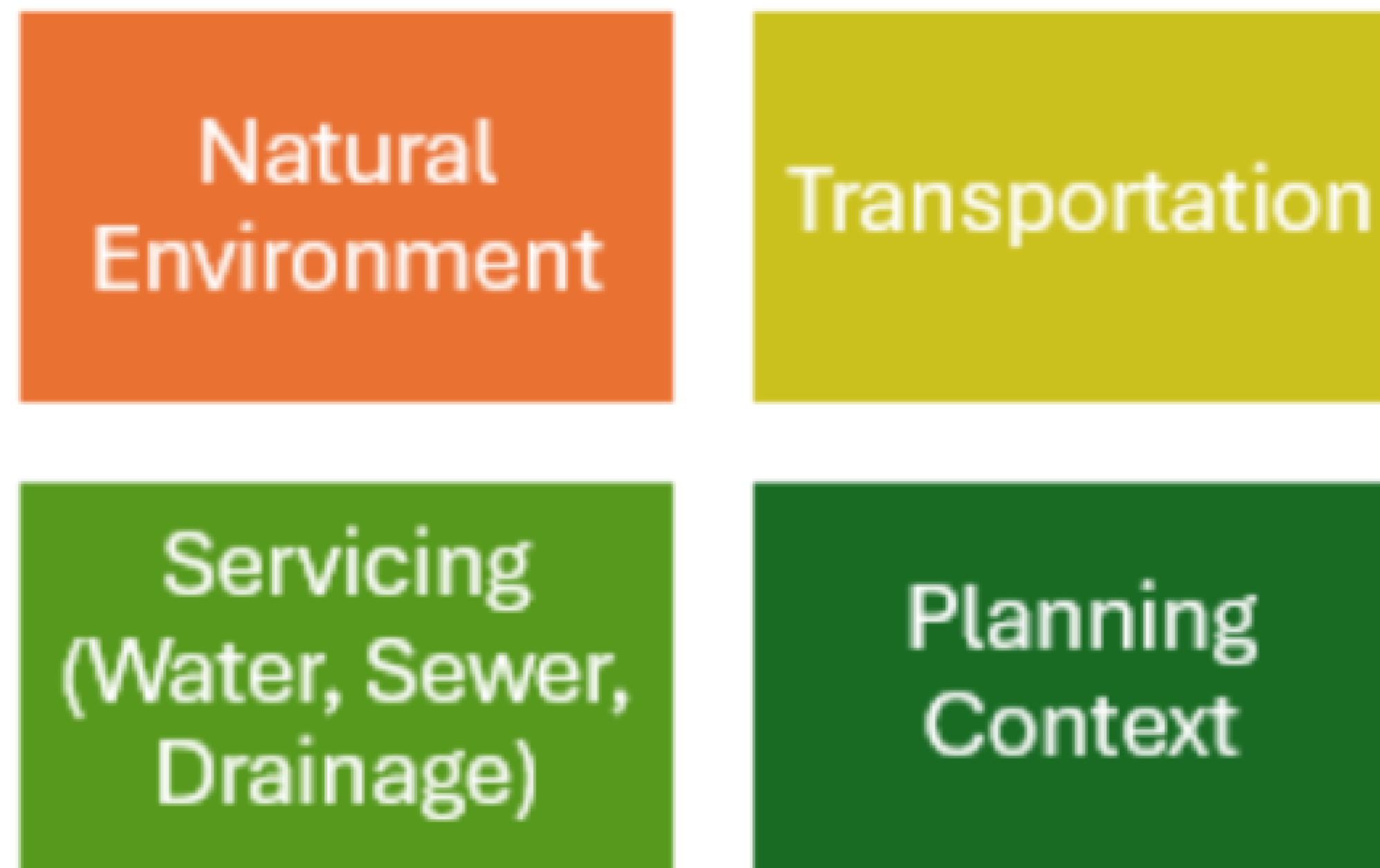


Parks / Parcs

What kind of master studies are necessary before development of a new neighbourhood?

Quels types d'études-cadres faut-il mener avant d'aménager un nouveau quartier?

Depending on the size and context, a new neighbourhood will have different technical requirements and scope. The W2 future neighbourhood has been studied for:



Together, the information from these studies form the background and establish existing conditions. Opportunities and constraints are then identified and alternative solutions are evaluated. The final master studies support the recommended solution and the Official Plan Amendment (OPA) and are used to guide development so that the new neighbourhood is planned safely, sustainably and efficiently.

Selon la superficie et le contexte, chaque nouveau quartier a des exigences et une portée techniques différentes. Le futur quartier O2 a fait l'objet d'études visant :



Dans l'ensemble, l'information issue de ces études constitue le contexte et établit les conditions actuelles. Les occasions et contraintes sont ensuite cernées et les solutions de rechange sont évaluées. Les études-cadres définitives soutiennent la solution recommandée et la modification du Plan officiel (MPO) et orientent l'aménagement de façon à planifier le nouveau quartier de manière sécuritaire, durable et efficace.

What is a 15-minute neighbourhood?

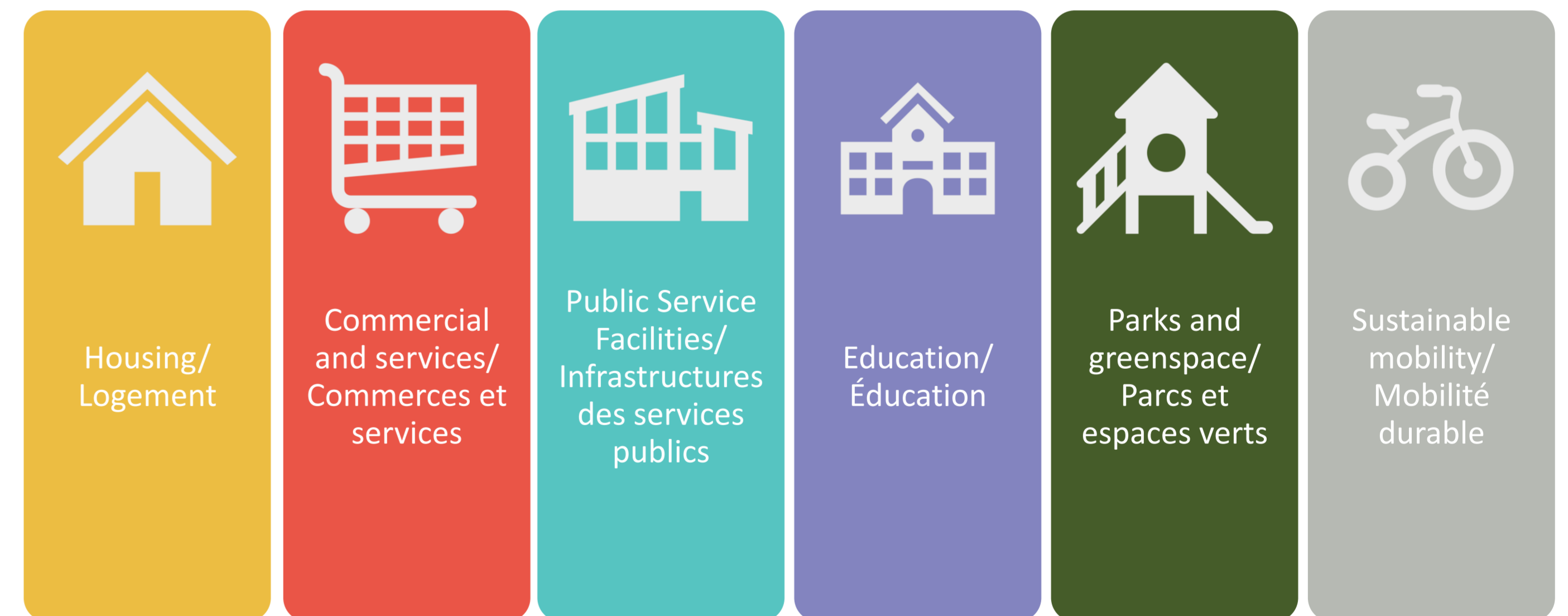
The 15-minute neighbourhood concept provides options for residents to meet their day-to-day needs within an easy walking distance. The concept is achieved by planning key neighbourhood destinations closer together and by ensuring that sidewalk and cycling networks provide access across neighbourhoods. 15-minute neighbourhoods are designed from the beginning to enable easy, safe, and enjoyable connections between destinations.

15-minute neighbourhoods are compact, well-connected places with a diverse mix of land-uses, including a range of housing types, shops, services, local access to food stores, schools and day care facilities, employment, greenspaces, parks and other amenities.

Qu'est-ce qu'un quartier du quart d'heure?

La notion de quartier du quart d'heure offre aux résidents la possibilité de répondre à leurs besoins quotidiens à une distance de marche. Ce concept est mis en œuvre en planifiant les destinations clés du quartier plus proches l'une de l'autre et en s'assurant que les réseaux piétonniers et cyclables permettent l'accès d'un quartier à l'autre. Ces quartiers sont conçus pour permettre des liaisons faciles, sûres et agréables entre les destinations.

Les quartiers du quart d'heure sont des lieux compacts et bien connectés, qui regroupent différents types de logements, boutiques, services, moyens d'accès locaux aux supermarchés, aux écoles et aux garderies, aux pôles d'emploi, aux espaces verts, aux parcs et aux autres commodités.



Existing Conditions Report

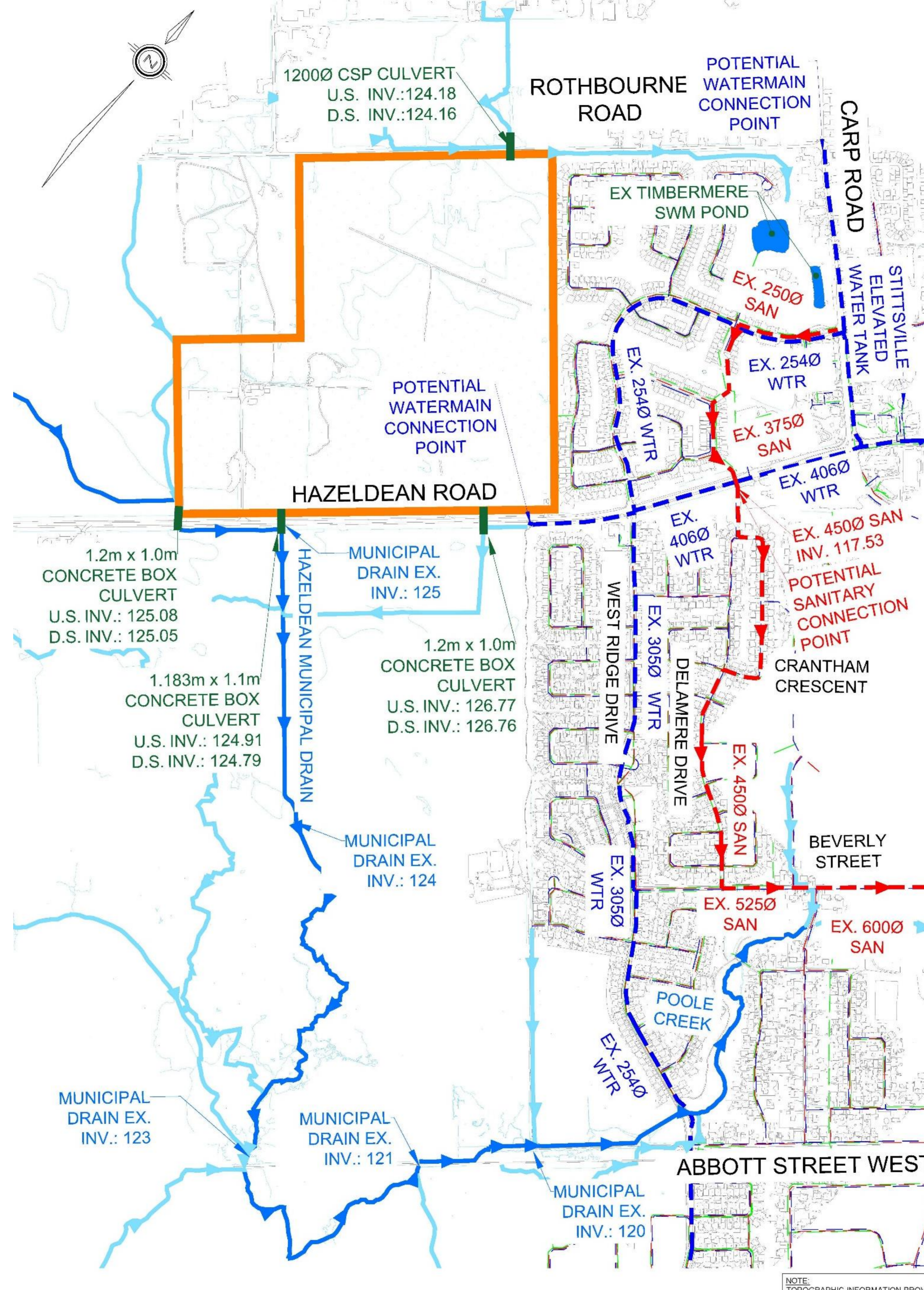
Rapport sur les conditions actuelles











Pre-Development Servicing

This figure illustrates the existing servicing conditions as identified by the City of Ottawa Infrastructure Master Plan (IMP). The Existing Conditions Report will serve as the foundation for subsequent stages of the W2 Master Servicing Study, including the evaluation of servicing alternatives and the identification of a preferred servicing strategy to support the future urban development of the W2 Lands and the neighboring lands, in accordance with City of Ottawa guidelines.

Viabilisation préaménagement

Cette figure illustre les conditions de viabilisation actuelles comme indiquées dans le Plan directeur des infrastructures (PDI) de la Ville d'Ottawa. Le rapport sur les conditions actuelles servira de fondement aux étapes subséquentes de l'Étude-cadre de la viabilisation O2, y compris l'évaluation des solutions de rechange en matière de viabilisation et la définition d'une stratégie de viabilisation privilégiée qui appuiera l'aménagement urbain futur des terrains O2 et des terrains avoisinants, conformément aux lignes directrices de la Ville d'Ottawa.

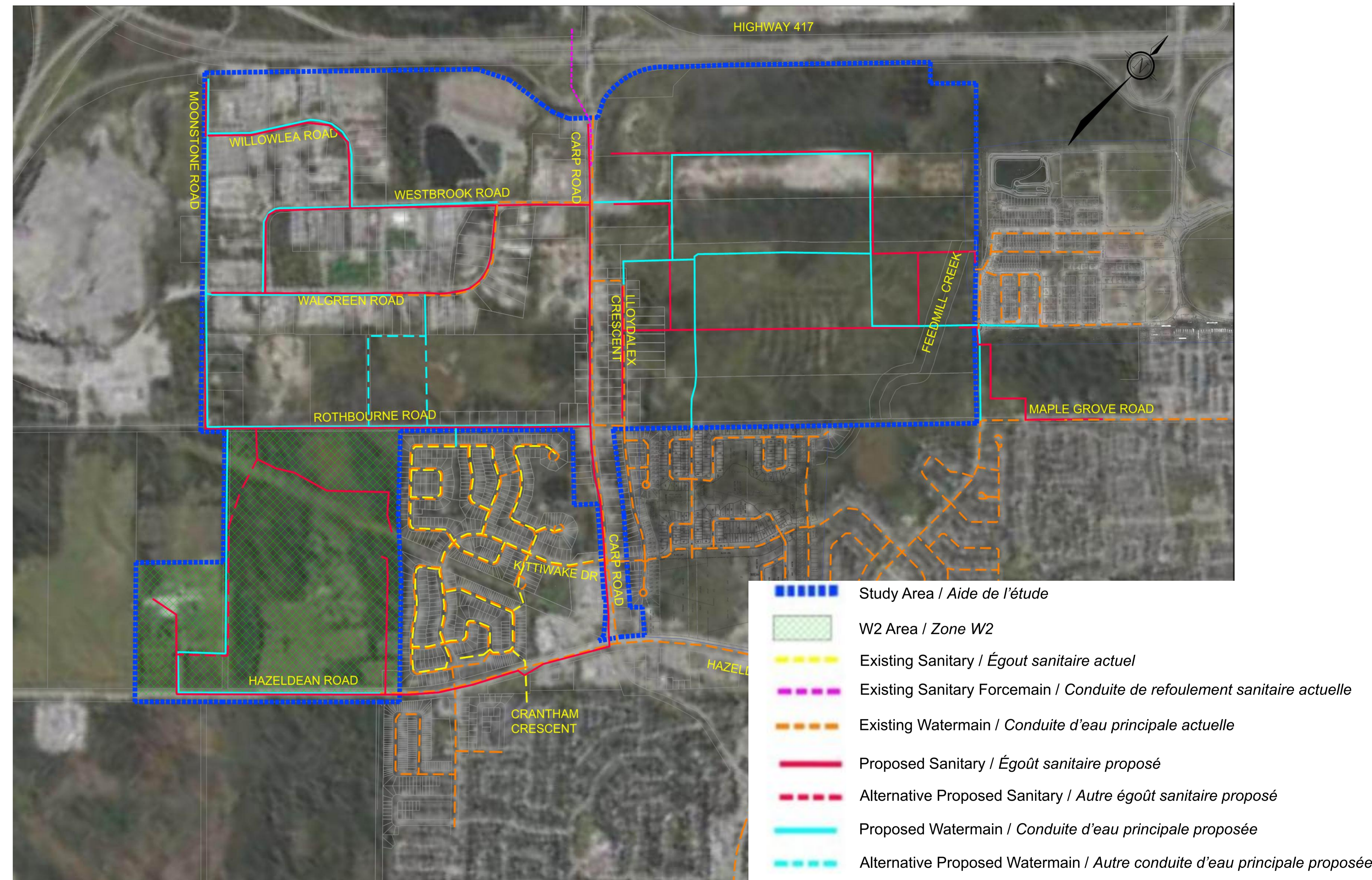


-  W2 Expansion Lands /
Terrains d'expansion urbaine W2
-  Existing Sanitary /
Égouts sanitaires actuels
-  Existing Sanitary /
Égouts sanitaires actuels
-  Existing Storm /
Égout pluvial actuel
-  Existing Trunk Watermain /
Conduite principale actuelle
-  Existing Trunk Sanitary /
Égout sanitaire collecteur actuel
-  Municipal Drain /
Drain municipal
-  Minor Watercourse /
Cours d'eau mineur
-  Watercourse /
Cours d'eau
-  Culvert /
Ponceau

Servicing Strategy Report (SSR) by Novatech / Rapport sur la Stratégie de viabilisation (RSV) de Novatech

The Stittsville North urban expansion lands (W2) and the Industrial/ Logistical lands adjacent to the Carp Road corridor are being studied as part of the SSR (Servicing Strategy Report) Study Area to determine a coordinated servicing strategy that will be implemented with the City's Carp Road Reconstruction Project. The future servicing potential of the existing A.G. Reed Business Park, Carp Road corridor, Lloydalex Crescent, and Residential Area 3 will also be considered in the SSR Study Area.

The figure (right) outlines the current wastewater and water servicing strategy.



Les terrains d'expansion urbaine de Stittsville-Nord (O2) ainsi que les terrains industriels/logistiques adjacents au corridor du chemin Carp, situés dans l'aire de l'étude du Rapport sur la Stratégie de viabilisation (RSV), font l'objet d'une étude visant à élaborer une stratégie de viabilisation coordonnée qui sera mise en œuvre dans le cadre du projet de réfection du chemin Carp de la Ville. Le potentiel futur de viabilisation du parc industriel A.G. Reed existant, du corridor du chemin Carp, du croissant Lloydalex et de la zone résidentielle 3 sera également pris en considération dans l'aire de l'étude du RSV.

La figure (à droite) présente la stratégie actuelle en matière de traitement de l'eau et des eaux usées.

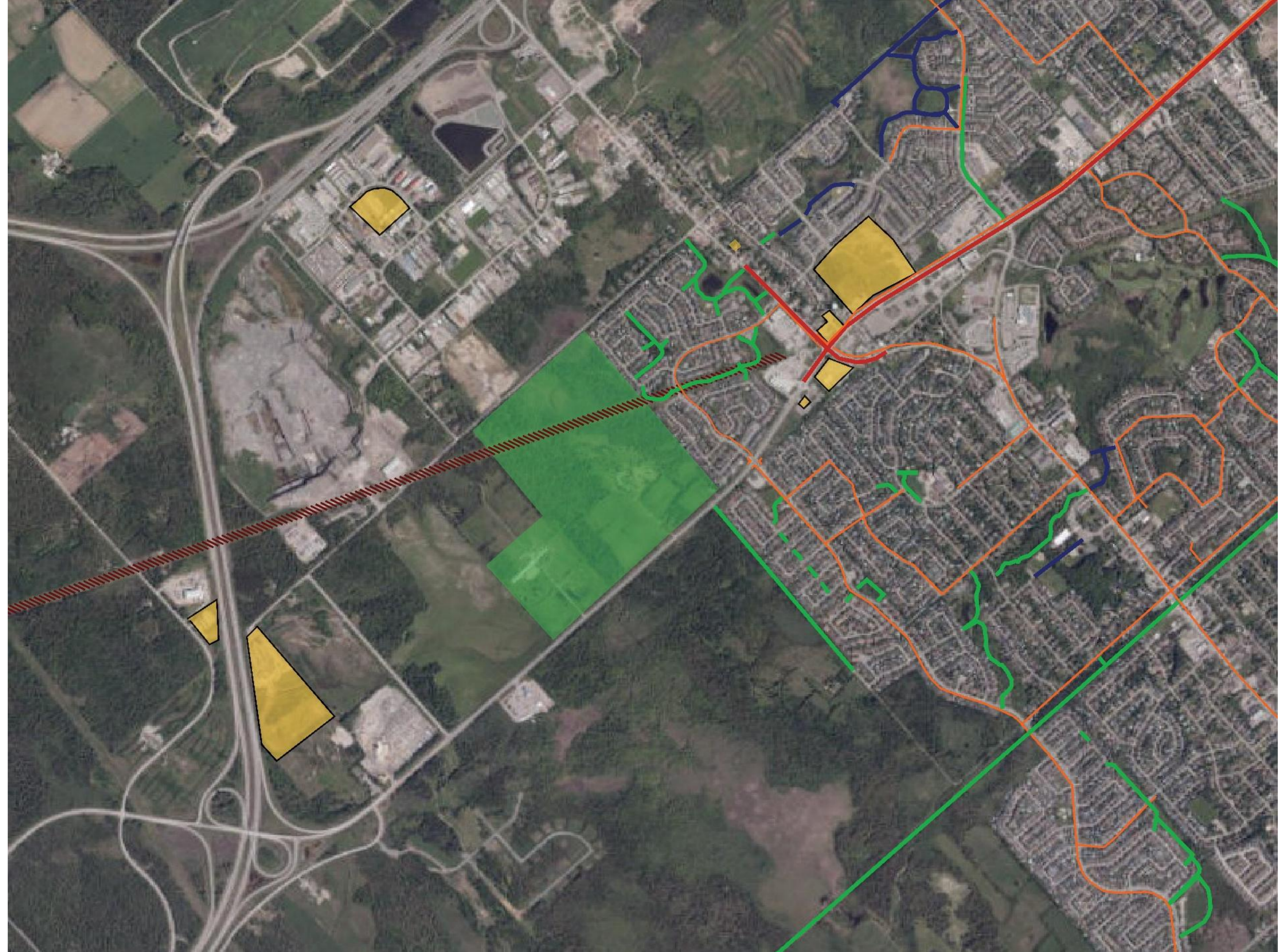
Existing Conditions Report *Rapport sur les conditions actuelles*







Transportation

This figure illustrates the active transportation infrastructure surrounding the W2 lands and identifies the eight (8) parcels currently under development in the immediate area. The W2 lands are intended to connect with the existing active transportation network to improve linkages throughout Stittsville, including opportunities to utilize the hydro corridor and extend sidewalks.

Transports

Cette figure illustre l'infrastructure de transport actif entourant les terrains O2 et indique les huit (8) parcelles en cours d'aménagement dans les environs immédiats. Les terrains O2 sont destinés à être reliés au réseau de transport actif actuel afin d'améliorer les liaisons dans tout Stittsville, notamment la possibilité d'utiliser le couloir de transport de l'électricité et de prolonger les trottoirs.



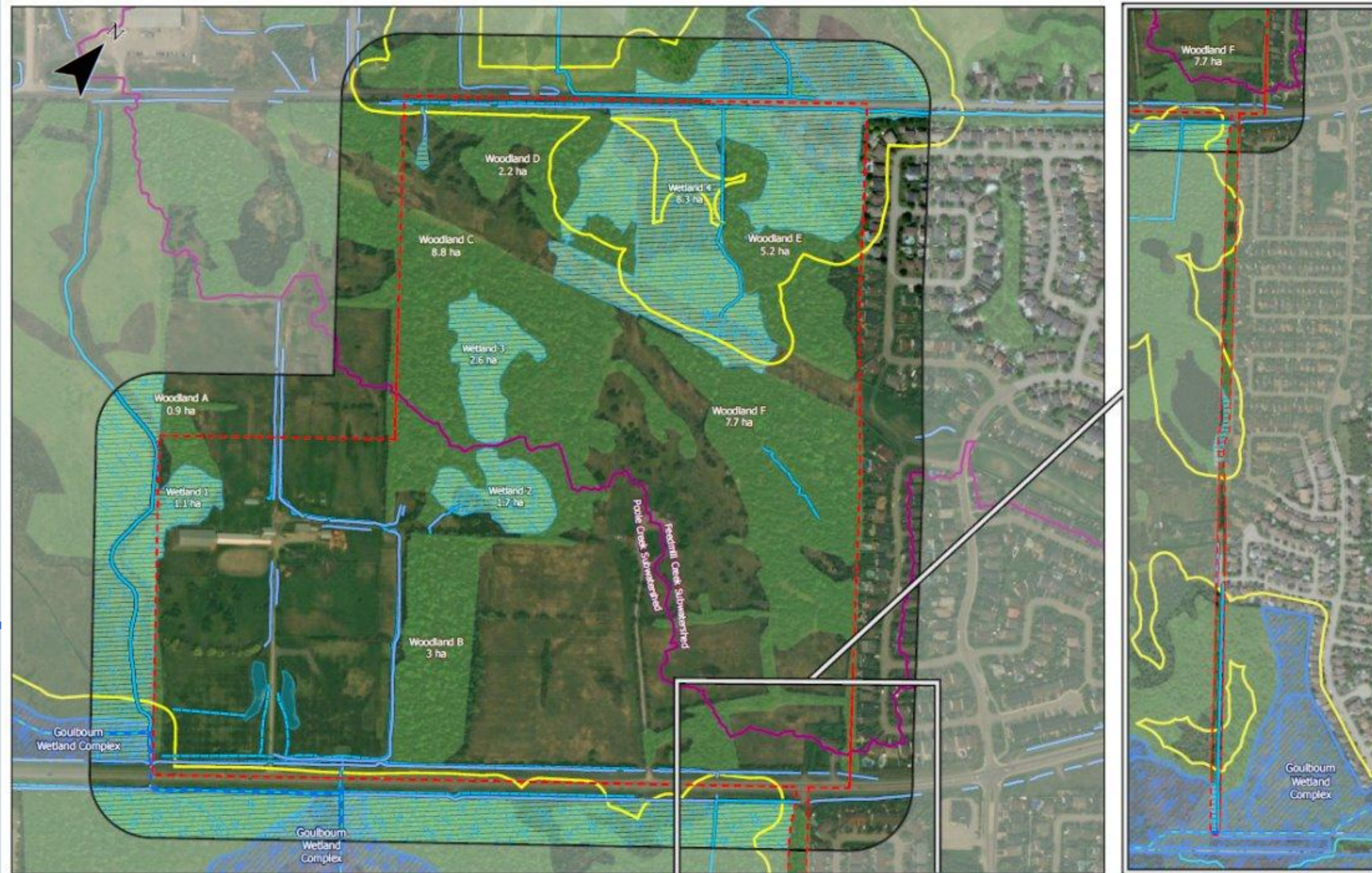
- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Site Boundary / Limite du terrain |  | Existing Bike Lane / Bande cyclable actuelle |
|  | Parcels Under Development / Parcelles en cours d'aménagement |  | Existing Multi-Use Pathway / Sentier polyvalent actuel |
|  | Existing Sidewalk / Trottoir actuel |  | Hydro Corridor / Couloir de transport de l'électricité |
|  | Existing Path / Sentier actuel | | |

Existing Conditions Report

Rapport sur les conditions actuelles

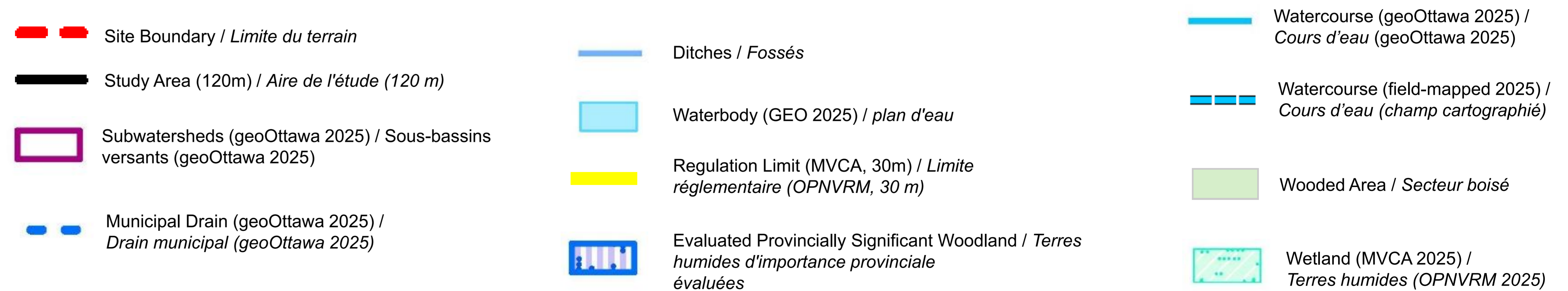
Natural Heritage

This figure illustrates the existing environmental conditions within the W2 Lands, showing the ecological classifications, identified natural features, and surface water features.



Patrimoine naturel

Cette figure illustre les conditions environnementales actuelles sur les terrains O2, indiquant les classifications écologiques, les particularités naturelles répertoriées et les caractéristiques des eaux de surface.



Opportunities and Constraints

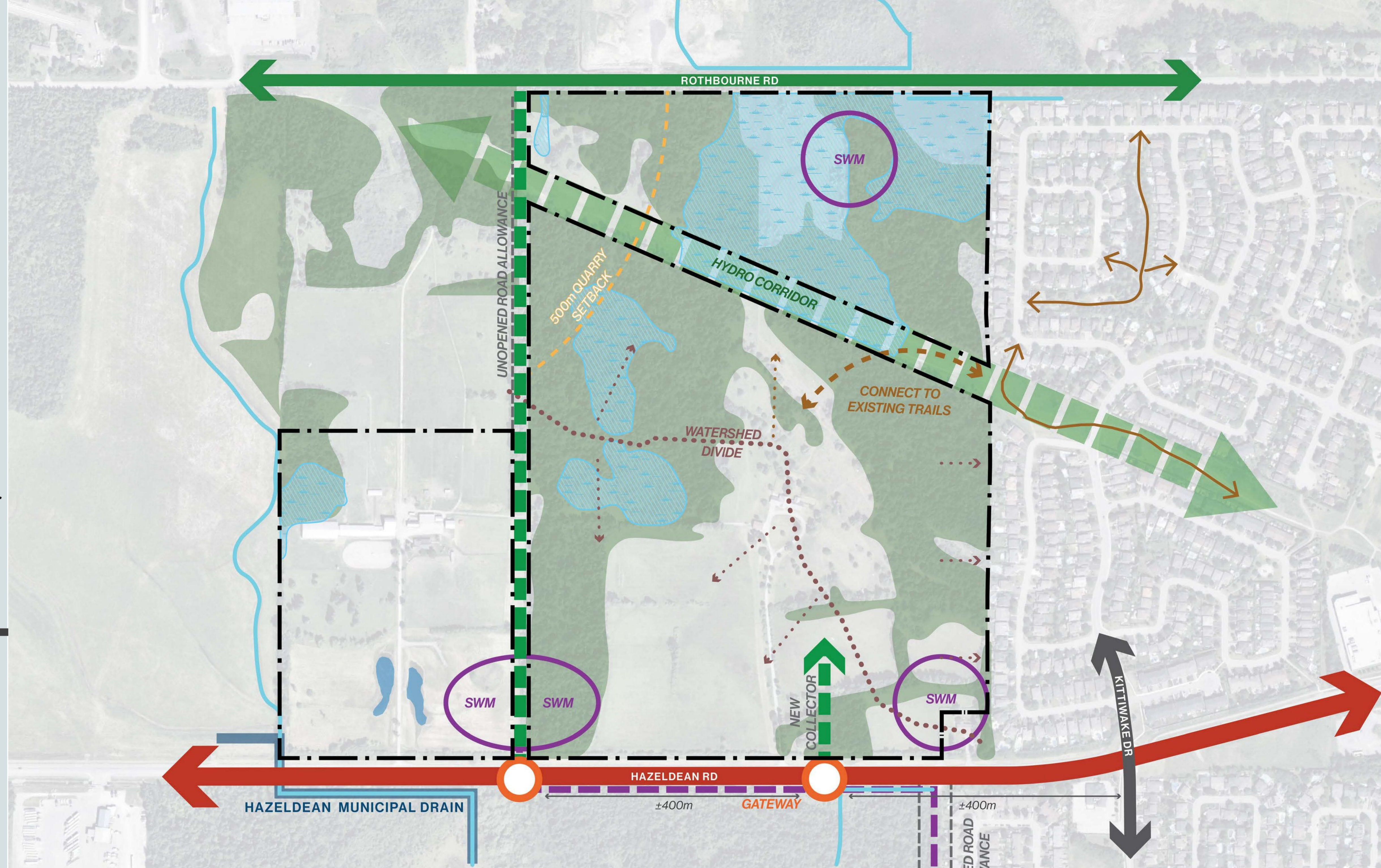
Occasions et contraintes















This figure illustrates opportunities, including transportation and infrastructure connectivity, as well as constraints that will need to be considered or mitigated through future development. The concept plans have been informed by these findings; for example, the area north of the hydro corridor has been identified as having the highest ecological value, and accordingly, the concept plans retain environmental blocks and a stormwater management pond in this location.

Note: W2 existing conditions and opportunities and constraints are currently undergoing City and MVCA review concurrently with public consultation. Specific locations and features may be revised through further phases of the Future Neighbourhood study as the technical supporting studies are finalized.

Cette figure illustre les occasions qui se présentent, notamment la connectivité des transports et des infrastructures, ainsi que les contraintes qui devront être prises en compte ou atténuées par un aménagement futur. Les plans conceptuels ont été éclairés par ces constatations. Par exemple, on a déterminé que la zone située au nord du couloir de transport de l'électricité présentait la plus grande valeur écologique et, par conséquent, les plans conceptuels conservent des îlots contribuant à la protection de l'environnement et un bassin de rétention des eaux pluviales à cet endroit.

Nota : les conditions existantes, les opportunités et les contraintes du secteur W2 sont actuellement assujetties à un examen complet par la Ville et la MVCA, parallèlement à la consultation publique. Les emplacements et les caractéristiques spécifiques sont susceptibles d'être modifiés au cours des prochaines phases de l'étude de quartier futur à mesure que les études-cadres seront finalisées.



- | | | | |
|--|---|---|--|
|  | Site Boundary / Limite du terrain |  | Wooded Area / Secteur boisé |
|  | Arterial Road / Artère |  | Wetland / Terres humides |
|  | Collector Road / Route collectrice |  | Watercourse / Cours d'eau |
|  | Collector Opportunity / Occasion d'aménager une route collectrice |  | Waterbody / Plan d'eau |
|  | Gateway Opportunity / Occasion d'aménager un point d'accès |  | Municipal Drain / Drain municipal |
|  | Hydro Corridor / Couloir de transport de l'électricité |  | Stormwater Drainage / Drainage des eaux de pluie |
|  | Connectivity Opportunity / Occasion de connectivité |  | Existing Multi-Use Pathway / Sentier polyvalent actuel |

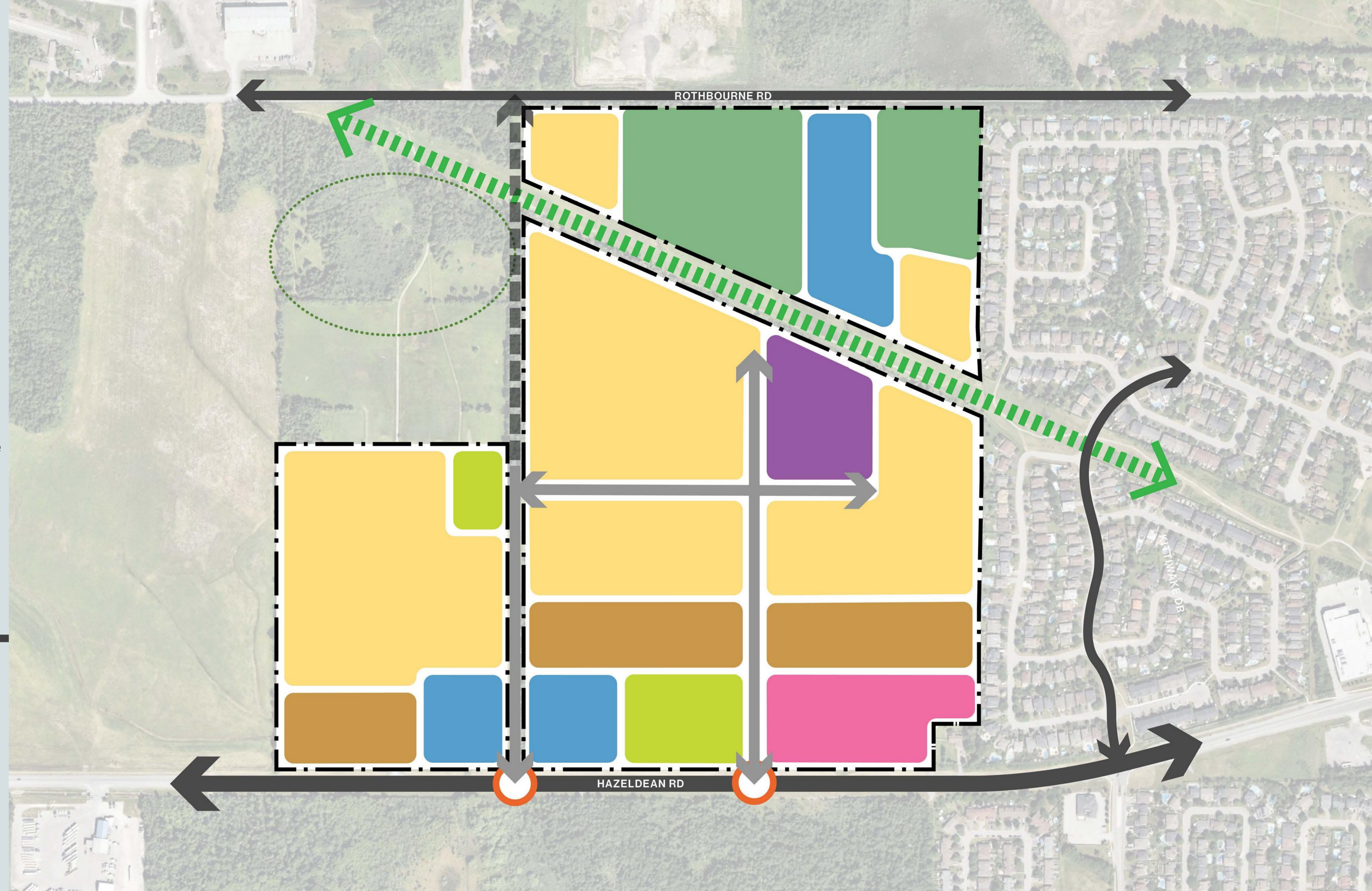
Draft Concept Alternative 1 / *Projet conceptuel provisoire de rechange 1*














Note: This alternative is conceptual only and is subject to full City and agency review as well as public consultation. Specific locations and designs are to be determined and may be refined through further phases of the study as the technical supporting studies are finalized. This process will be done in close collaboration with the City of Ottawa and will be informed by City standards as well as by the Environmental Assessment (EA) Master Plan process.

- Orients medium density residential and commercial to Hazelden Road
- Maintains a contiguous environmental area north of the hydro corridor.
- Utilizes the unopened road allowance to establish a new collector road connection to Rothbourne Road.
- Locates the school block adjacent to the hydro corridor to support active transportation linkages to the multi-use pathway network within the corridor.

Nota : Cette solution de rechange est purement conceptuelle et est assujettie à un examen complet par la Ville et l'organisme ainsi qu'à une consultation publique. Les emplacements et les aménagements précis restent à déterminer et pourraient être modifiés au cours des phases ultérieures de l'étude, à mesure que les études techniques connexes seront finalisées. Ce processus sera mené en étroite collaboration avec la Ville d'Ottawa, conformément aux normes municipales et au processus d'évaluation environnementale (EE) du Plan directeur.

- Oriente les aménagements résidentiels et commerciaux à densité moyenne vers le chemin Hazelden
- Maintient une zone écologique contiguë au nord du couloir de transport de l'électricité.
- Utilise l'emprise routière fermée pour établir une liaison routière collectrice vers le chemin Rothbourne.
- Situe un îlot scolaire adjacent au couloir de transport de l'électricité pour favoriser des liaisons de transport actif vers le réseau de sentiers polyvalents dans le corridor.



	Site Boundary / <i>Limite du terrain</i>		Commercial / <i>Commerces</i>
	Existing Street / <i>Rue actuelle</i>		School / <i>École</i>
	Proposed Street / <i>Rue proposée</i>		Park / <i>Parcs</i>
	Gateway Opportunity / <i>Occasion d'aménager un point d'accès</i>		Environnemental / <i>Écologique</i>
	Hydro Corridor / <i>Couloir de transport de l'électricité</i>		Environmental Compensation Area / <i>Zone de compensation environnementale</i>
	Low Density Residential / <i>Zone résidentielle de faible densité</i>		SWM Pond / <i>Bassin de rétention des eaux pluviales</i>
	Medium Density Residential / <i>Zone résidentielle de densité moyenne</i>		

Draft Concept Alternative 2 / *Projet conceptuel provisoire de rechange 2*














Note: This alternative is conceptual only and is subject to full City and agency review as well as public consultation. Specific locations and designs are to be determined and may be refined through further phases of the study as the technical supporting studies are finalized. This process will be done in close collaboration with the City of Ottawa and will be informed by City standards as well as by the Environmental Assessment (EA) Master Plan process.

- Central community, commercial, and medium density residential uses
- Continues the character of low density residential adjacent to the existing neighbourhood to the east
- Maintains a contiguous environmental area north of the hydro corridor.
- Utilizes the unopened road allowance to establish a new collector road connection to Rothbourne Road.
- Co-locates the school block and a park

Nota : Cette solution de rechange est purement conceptuelle et est assujettie à un examen complet par la Ville et l'organisme ainsi qu'à une consultation publique. Les emplacements et les aménagements précis restent à déterminer et pourraient être modifiés au cours des phases ultérieures de l'étude, à mesure que les études techniques connexes seront finalisées. Ce processus sera mené en étroite collaboration avec la Ville d'Ottawa, conformément aux normes municipales et au processus d'évaluation environnementale (EE) du Plan directeur.

- Utilisation communautaire centrale, commerciale et résidentielle de densité moyenne
- Prolonge le caractère résidentiel de faible densité adjacent au quartier actuel à l'est
- Maintient une zone écologique contiguë au nord du couloir de transport de l'électricité.
- Utilise l'emprise routière fermée pour établir une liaison routière collectrice vers le chemin Rothbourne.
- Regroupe l'îlot scolaire et un parc



	Site Boundary / <i>Limite du terrain</i>		Commercial / <i>Commerces</i>
	Existing Street / <i>Rue actuelle</i>		School / <i>École</i>
	Proposed Street / <i>Rue proposée</i>		Park / <i>Parcs</i>
	Gateway Opportunity / <i>Occasion d'aménager un point d'accès</i>		Environnemental / <i>Écologique</i>
	Hydro Corridor / <i>Couloir de transport de l'électricité</i>		Environmental Compensation Area / <i>Zone de compensation environnementale</i>
	Low Density Residential / <i>Zone résidentielle de faible densité</i>		SWM Pond / <i>Bassin de rétention des eaux pluviales</i>
	Medium Density Residential / <i>Zone résidentielle de densité moyenne</i>		

Draft Concept Alternative 3 / *Projet conceptuel provisoire de rechange 3*














Note: This alternative is conceptual only and is subject to full City and agency review as well as public consultation. Specific locations and designs are to be determined and may be refined through further phases of the study as the technical supporting studies are finalized. This process will be done in close collaboration with the City of Ottawa and will be informed by City standards as well as by the Environmental Assessment (EA) Master Plan process.

- Central community, commercial, and medium density residential uses
- Continues the character of low density residential adjacent to existing neighbourhood to the east
- Establishes a new collector road connection to Rothbourne Road through the environment area adjacent to the north stormwater management pond and a collector through the west parcel
- Co-locates the school block and a park

Nota : Cette solution de rechange est purement conceptuelle et est assujettie à un examen complet par la Ville et l'organisme ainsi qu'à une consultation publique. Les emplacements et les aménagements précis restent à déterminer et pourraient être modifiés au cours des phases ultérieures de l'étude, à mesure que les études techniques connexes seront finalisées. Ce processus sera mené en étroite collaboration avec la Ville d'Ottawa, conformément aux normes municipales et au processus d'évaluation environnementale (EE) du Plan directeur.

- Utilisation communautaire centrale, commerciale et résidentielle de densité moyenne
- Prolonge le caractère résidentiel de faible densité adjacent au quartier actuel à l'est
- Établit une nouvelle liaison collectrice vers le chemin Rothbourne à travers la zone écologique adjacente au bassin de rétention des eaux pluviales nord et une route collectrice passant par la parcelle ouest
- Regroupe l'îlot scolaire et un parc



	Site Boundary / <i>Limite du terrain</i>		Commercial / <i>Commerces</i>
	Existing Street / <i>Rue actuelle</i>		School / <i>École</i>
	Proposed Street / <i>Rue proposée</i>		Park / <i>Parcs</i>
	Gateway Opportunity / <i>Occasion d'aménager un point d'accès</i>		Environmental / <i>Écologique</i>
	Hydro Corridor / <i>Couloir de transport de l'électricité</i>		Environmental Compensation Area / <i>Zone de compensation environnementale</i>
	Low Density Residential / <i>Zone résidentielle de faible densité</i>		SWM Pond / <i>Bassin de rétention des eaux pluviales</i>
	Medium Density Residential / <i>Zone résidentielle de densité moyenne</i>		

Stittsville North Urban Expansion Area (W2) / Zone d'expansion urbaine de Stittsville-Nord (W2)

Targeted Project Timeline / Calendrier du projet ciblé

