

## Official Plan Amendment Proposal Summary

---

File Number: D01-01-18-0006

Date: June 18, 2018

Owner: Richcraft Homes Ltd. and South Nepean Development Corporation  
Address: 3194 and 3265 Jockvale Road and all lands within Area 7 of the South Nepean Town Centre Secondary Plan

Agent/Consultant: Fotenn Consultants Inc.

Address: 223 McLeod Street, Ottawa

Phone: 613-739-7111  
613-782-2488

Phone: 613-730-5709

---

### Site Location:

The subject property is located south of Strandherd Drive, west of Longfields Drive, north of the Jock River, and east of the Kennedy Burnett Stormwater Management feature. The lands have a total area of 165 hectares and are known as the South Nepean Town Centre, or Barrhaven Town Centre.

### Description of Site/Area and Surroundings:

The Town Centre remains largely undeveloped, despite rapid growth in the surrounding communities. Lands abutting Strandherd Drive were developed with large-format retail uses in the early 1990s and now serve an important function as a retail node for the growing Barrhaven community.

The Town Centre is surrounded on three (3) sides by established residential communities including Barrhaven and Longfields to the north, Chapman Mills and Heart's Desire to the east, and Stonebridge to the south. Barrhaven South is also a developing community to the south. To the west is "Area 8", a partially developed parcel intended for primarily residential uses as well as some employment uses. Minto Communities owns the lands abutting Strandherd Drive which includes townhouse and single detached dwellings and a school site.

### Purpose of Official Plan Amendment Proposal:

The South Nepean Town Centre lands are currently designated as "Mixed Use Centre" and is subject to the "Town Centre" overlay as per Schedule B of the City of Ottawa's Official Plan.

The purpose of the proposed Official Plan Amendment is to amend the South Nepean Urban Area Secondary Plan to reduce development density targets, adjust building height ranges, remove lot coverage for stand-alone residential buildings and remove requirements for non-residential uses at-grade in the High Rise Mixed-Use, Mid Rise

Mixed-Use, High Rise Residential, and Mid Rise Residential policy areas. The amendment also replaces Schedule 1 to reflect revised land use designations, road layout, and identify active street frontages; replaces Schedule 2 to revise the road network; and replaces Schedule 5 to revise the location of Park 4 and the Civic Complex.

### **Proposal Details:**

The Official Plan Amendment proposes amendments along the following themes:

1. General Revisions – general updates to terminology, context and parking targets;
2. Building Heights – revised building heights that will result in a primarily mid-rise Town Centre);
3. Density Targets – reduced minimum densities, while reserving higher density blocks for the future;
4. Land Use Designation – reduce the lands designated “High-Rise Mixed Use” and increases the lands within the “Mid-Rise Mixed-Use” and “Mid-Rise Residential” designations;
5. Lot Coverage – the policies relating to maximum lot coverages for stand-alone residential buildings have been removed to increase flexibility for the development of sites and to support the objective of creating a compact community;
6. Active Frontage Streets – identifying “Active Frontage Streets” that are intended to be “complete streets” with a built form scale that reinforces the pedestrian experience and improves the public realm;
7. Street Network – the Secondary Plan schedules are proposed to be revised to remove a number of the minor roadways, specifying the general location of planned or existing arterials, collectors, and local streets;
8. Strandherd Retail District – the amendments propose a new set of policies to deal specifically with the retail district that allows the retail uses to continue while continuing to encourage intensification;
9. Civic Complex – the original CDP and Secondary Plan envisioned the “Civic Complex” policy area as a community centre with ice pads, swimming pools, etc. Through consultation events, and given existing facilities in the Barrhaven community, this space is proposed to become a civic square and gathering place for Barrhaven. The proposed amendments revise the existing policies to permit this; and
10. Integration of Previous Amendments – consistent with previously approved Official Plan Amendments, this amendment proposes to permit local residential

streets with an 18 metre right-of-way; permit local streets with sidewalks on only one (1) side); and, permit a public park with a minimum area of 0.35 hectares.

**Approval Timelines & Authority:**

The “On Time Decision Date”, i.e. the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee is **August, 28 2018**.

**Further Information:**

To obtain further information relating to this proposal go to [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps), access the City’s Development Application Search Tool, and input the File Number **D01-01-18-0006** in the “Search” criteria.

**Notification and Submission Requirements:**

If you wish to be notified of the adoption of the proposed Official Plan amendment, or of the refusal of a request to amend the official plan, you must make a written request (i.e., return the attached comment sheet) to the City of Ottawa.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before the proposed Official Plan amendment is adopted, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Local Planning Appeal Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before the proposed Official Plan amendment is adopted, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Local Planning Appeal Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

**Please provide any comments to the undersigned planner by July 16, 2018.**

**Sean Moore,**  
**City of Ottawa**  
**Planning and Growth Management Department**  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 16481  
[Sean.Moore@ottawa.ca](mailto:Sean.Moore@ottawa.ca)

## *Résumé de la proposition de modification au Plan officiel*

---

Numéro de dossier : D01-01-18-0006

Date : le 18 juin 2018

Propriétaires : Richcraft Homes Ltd. et  
South Nepean Development Corporation  
Adresse : 3194 et 3265, chemin Jockvale  
et tous les terrains dans le Secteur 7 du  
Plan secondaire du centre-ville de  
Nepean Sud

Téléphone : 613-739-7111  
613-782-2488

Représentant/Consultant : Fotenn  
Consultants Inc.

Adresse : 223, rue McLeod, Ottawa

Téléphone : 613-730-5709

---

### **Emplacement**

L'emplacement en question est situé du côté sud de la promenade Strandherd, à l'ouest de la promenade Longfields, au nord de la rivière Jock et à l'est de l'installation de gestion des eaux pluviales Kennedy-Burnett. Il s'agit de terrains couvrant 165 hectares connus sous le nom de centre d'activité de Nepean Sud ou centre d'activité de Barrhaven.

### **Description de l'emplacement et du secteur avoisinant**

Le centre d'activité reste largement sous-développé, malgré la croissance rapide des communautés environnantes. Les terrains adjacents à la promenade Strandherd ont été aménagés avec des magasins à grande surface au début des années 1990 et servent maintenant de noyau de vente au détail pour la communauté croissante de Barrhaven.

Le centre d'activité est entouré de trois (3) côtés par des communautés résidentielles établies, notamment Barrhaven et Longfields au nord, Chapman Mills et Heart's Desire à l'est et Stonebridge au sud. Barrhaven Sud est aussi une communauté en développement au sud. À l'ouest se trouve le « secteur 8 », une parcelle partiellement aménagée destinée principalement à des utilisations résidentielles ainsi qu'à certaines utilisations à des fins d'emploi. Minto Communities est propriétaire des terres contiguës à la promenade Strandherd, où se trouvent des habitations en rangée et individuelles isolées ainsi qu'un îlot pour une école.

### **Objet de la proposition de modification au Plan officiel**

Les terrains du centre d'activité de Nepean-Sud sont actuellement désignés « Centre d'utilisations polyvalentes » et assujettis à la zone sous-jacente « Centre-ville » conformément à l'annexe B du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

Le but de la modification proposée au Plan officiel est de modifier le Plan secondaire du secteur urbain de Nepean-Sud afin de réduire les objectifs de densité d'aménagement, d'ajuster l'éventail des hauteurs de bâtiment, d'éliminer la surface maximale construite pour les bâtiments résidentiels autonomes et de supprimer les exigences relatives aux utilisations non résidentielles au niveau du sol dans les zones de politique d'utilisations polyvalentes de grande hauteur et de moyenne hauteur, ainsi que les zones résidentielles de hauteur élevée et de hauteur moyenne. La modification remplace également l'annexe 1 pour tenir compte des désignations révisées de l'utilisation du sol, du tracé des rues et des façades actives; remplace l'annexe 2 pour réviser le réseau routier; et remplace l'annexe 5 pour réviser l'emplacement du parc 4 et du complexe municipal.

### Détails de la proposition

La modification au Plan officiel emprunte les thèmes suivants :

1. Révisions générales – mises à jour générales de la terminologie, du contexte et des cibles de stationnement;
2. Hauteur de bâtiment – hauteurs de bâtiment révisées dans le but d'obtenir un centre d'activité principalement de moyenne hauteur;
3. Cibles de densité – densités minimales réduites tout en réservant les îlots à plus forte densité pour l'avenir;
4. Désignations de l'utilisation du sol – réduire le nombre de terrains désignés « utilisation polyvalente de grande hauteur » et augmenter le nombre de ceux désignés « utilisations polyvalentes de moyenne hauteur » et « utilisations résidentielles de moyenne hauteur »;
5. Surface construite – les politiques relatives à la surface maximale construite sont enlevées afin d'avoir plus de flexibilité dans l'aménagement des emplacements et de soutenir l'objectif de créer une communauté compacte;
6. Rues aux façades actives – déterminer les rues à façade active devant être conçues comme des rues « complètes » ayant une forme bâtie à l'échelle des piétons renforçant leur sentiment d'évoluer dans une aire publique conviviale;
7. Réseau de rues – il est proposé de réviser les annexes du Plan secondaire afin d'enlever certaines rues mineures et de préciser l'emplacement général des artères, rues collectrices et rues locales prévues ou existantes;
8. District de vente au détail de Strandherd – les modifications proposent un nouvel ensemble de politiques traitant spécifiquement du district de vente au détail et permettent aux utilisations de vente au détail d'être retenues tout en procédant à des initiatives favorisant la densification;
9. Complexe municipal – le Plan de conception communautaire et le Plan secondaire entretenaient l'idée d'un « Complexe municipal » en prévoyant un

secteur de politique comprenant un centre communautaire équipé de patinoires, piscines, etc. Le processus de consultation et l'examen des installations présentes dans Barrhaven ont mené à la conception d'une place communautaire et de rencontre pour les résidents de Barrhaven. Les modifications proposées révisent les politiques actuelles afin d'obtenir ces effets; et

10. Intégration des modifications antérieures – afin d'être cohérente avec les modifications au Plan officiel approuvées antérieurement, la présente modification propose de permettre des rues résidentielles locales avec une emprise de 18 mètres, des rues locales avec des trottoirs d'un (1) seul côté et un parc public d'une superficie minimale de 0,35 hectare.

### **Délais et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu » c'est-à-dire la date à laquelle la demande sera étudiée par le Comité de l'urbanisme de la Ville est fixée au **28 août 2018**.

### **Renseignements supplémentaires**

Afin d'obtenir de plus amples renseignements sur cette proposition, c.-à-d. les plans, les études et les évaluations, accédez à l'outil de recherche des demandes d'aménagement à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam) et entrez le numéro de dossier **D01-01-18-0006** dans le champ « Recherche ».

### **Avis et exigences de soumission**

Si vous souhaitez être avisé de la décision de la Ville d'Ottawa concernant la proposition de modification au Plan officiel, vous devez en faire la demande par écrit (c'est-à-dire vous devez retourner la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites concernant la proposition de modification au Plan officiel à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé ladite proposition, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites concernant la proposition de modification au Plan officiel à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ou refusé ladite proposition, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

**Veillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici au 16 juillet 2018.**

**Mélanie Gervais**

**Ville d'Ottawa**

**Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique**

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 24025

[Melanie.gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.gervais@ottawa.ca)



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D01-01-18-0006	18-0700-A	<b>South Nepean Secondary Plan - Area 7</b> <b>Plan secondaire - Nepean-sud - Secteur 7</b>	
I:\CO\2017\OPA\South Nepean Area 7			
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2018 / 05 / 30			