

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Mattamy (Jock River) Ltd.

File N°: D02-02-25-0034

Applicant: Fotenn Planning + Design

Comments due date: August 8th, 2025

Applicant Address: 420 O'Connor Street

Development Review Planner: Stephan Kukkonen

Applicant E-mail: warren@fotenn.com

Ward: Ward 21 - Rideau-Jock

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x 225

Ward Councillor: David Brown

Site Location

6420 Ottawa Street West

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to remove portions of the Floodplain overlay from the subject site and update the boundaries of the floodplain in accordance with the approved grading plan and floodplain map prepared by DSEL and approved by the Rideau Valley Conservation Authority.

Proposal Details

The site fronts the north and south sides of Ottawa Street West and is located in the village of Richmond. It borders the Jock River to the south. To the north is 6431 Ottawa Street, an earlier phase of Richmond Meadows subdivision, which consists of a mix of detached and townhouse dwellings as well as a 2.8-hectare school lot and 3.4-hectare community park. Further north, the community is integrated with Caivan's Fox Run residential subdivision.

The site is approximately 35 hectares. The subdivision of the subject lands received draft approval from the City on October 13, 2021, and includes 380 residential lots for a total of 366 detached dwellings and 70 townhouse dwellings, as well as an internal road network, pedestrian pathways, and a 0.85-hectare parkette. The flood plain resulting from the Jock River covers much of the subject lands is bounded by a berm along the Ottawa Street West right-of-way that was constructed by the previous owner under authorization of the RVCA in 2005. The Jock River, to the south of the site, is buffered by natural vegetation.

The purpose of the Amendment is to modify the Flood Plain Overlay to reflect the completed cut-and-fill works approved by the Rideau Valley Conservation Authority (RVCA). The removal of the Flood Plain Overlay and changes to in accordance with the approved works will enable the property owner to proceed with building permits for the construction of 205 detached dwellings and 28 townhouse dwellings on the newly-registered lots within the subject lands.

A holding symbol will be applied to seven lots that are located within the new boundaries of the Flood Plain Overlay.

Related Planning Applications

D07-07-24-0001

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

As of January 1, 2025, Minor Rezoning approval authority has been delegated to staff provided the ward Councillor concurs. The anticipated Delegated Authority Report Date is August 22, 2025.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[i] 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.

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. D02-02-25-0034 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.

Stephan Kukkonen, 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. 12860
Stephan.Kukkonen@ottawa.ca

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).

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Mattamy (Jock River) Ltd.

N° de dossier : D02-02-25-0034

Requérant : Fotenn Planning + Design

Date limite des commentaires : 8 août, 2025

Adresse du requérant : 420, rue O'Connor

Urbaniste : Sarah McCormick

Courriel du requérant : warren@fotenn.com

Quartier : 21 – Rideau-Jock

N° de tél. du requérant : 613-730-579, poste 225

Conseiller du quartier : David Brown

Emplacement du site

6420, rue Ottawa Ouest

Proposition du requérant

Demande de modification du Règlement de zonage pour supprimer des parties de la surzone de plaine inondable et actualiser les limites de la plaine inondable, conformément au plan de nivellement et à la cartographie des zones inondables préparés par DSEL, approuvés par l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve des côtés nord et sud de la rue Ottawa Ouest, dans le village de Richmond. Il longe la rivière Jock au sud. Le 6431, rue Ottawa est situé au nord et une phase antérieure du lotissement Richmond Meadows, constituée d'habitations isolées et en rangée, d'un terrain scolaire de 2,8 hectares et d'un parc communautaire de 3,4 hectares. Plus au nord, le secteur est intégré au lotissement résidentiel Fox Run de la firme Caivan.

L'emplacement couvre environ 35 hectares. Le lotissement prévu à cet endroit a reçu l'approbation provisoire de la Ville le 13 octobre 2021. On y créerait 380 lots résidentiels accueillant au total 366 habitations isolées, 70 habitations en rangée, un réseau routier interne, des sentiers piétonniers et un mini-parc de 0,85 hectare. La zone inondable associée à la rivière Jock recouvre l'essentiel de l'emplacement, et est délimitée par un tamis longeant l'emprise de la rue Ottawa Ouest construit par l'ancien propriétaire en vertu d'une autorisation de l'OPNVR reçue en 2005. La rivière Jock, qui coule au sud de l'emplacement est protégée par de la végétation naturelle.

La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet de modifier la surzone de plaine inondable afin de tenir compte des travaux de déblais-remblai réalisés et approuvés par l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau (OPNVR). La suppression de la surzone de plaine inondable et les modifications prévues dans le cadre des travaux approuvés permettront au propriétaire de demander des permis de construire pour un projet de 205 habitations isolées et de 28 habitations en rangée sur les lots nouvellement enregistrés sur l'emplacement visé.

Un symbole d'aménagement différé sera appliqué à sept lots situés à l'intérieur des nouvelles limites de la surzone de la plaine inondable.

Demandes d'aménagement connexes

D07-07-24-0001

Modifications aux chaussées

S.O

Calendrier et pouvoir d'approbation

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le pouvoir d'approbation des modifications mineures de zonage a été délégué au personnel, si l'aval du conseiller du quartier touché a été obtenu. Le rapport de décision par délégation devrait être soumis le 22 août 2025

Exigences de soumission

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^[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.

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 le n° de dossier D02-02-25-0034 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.

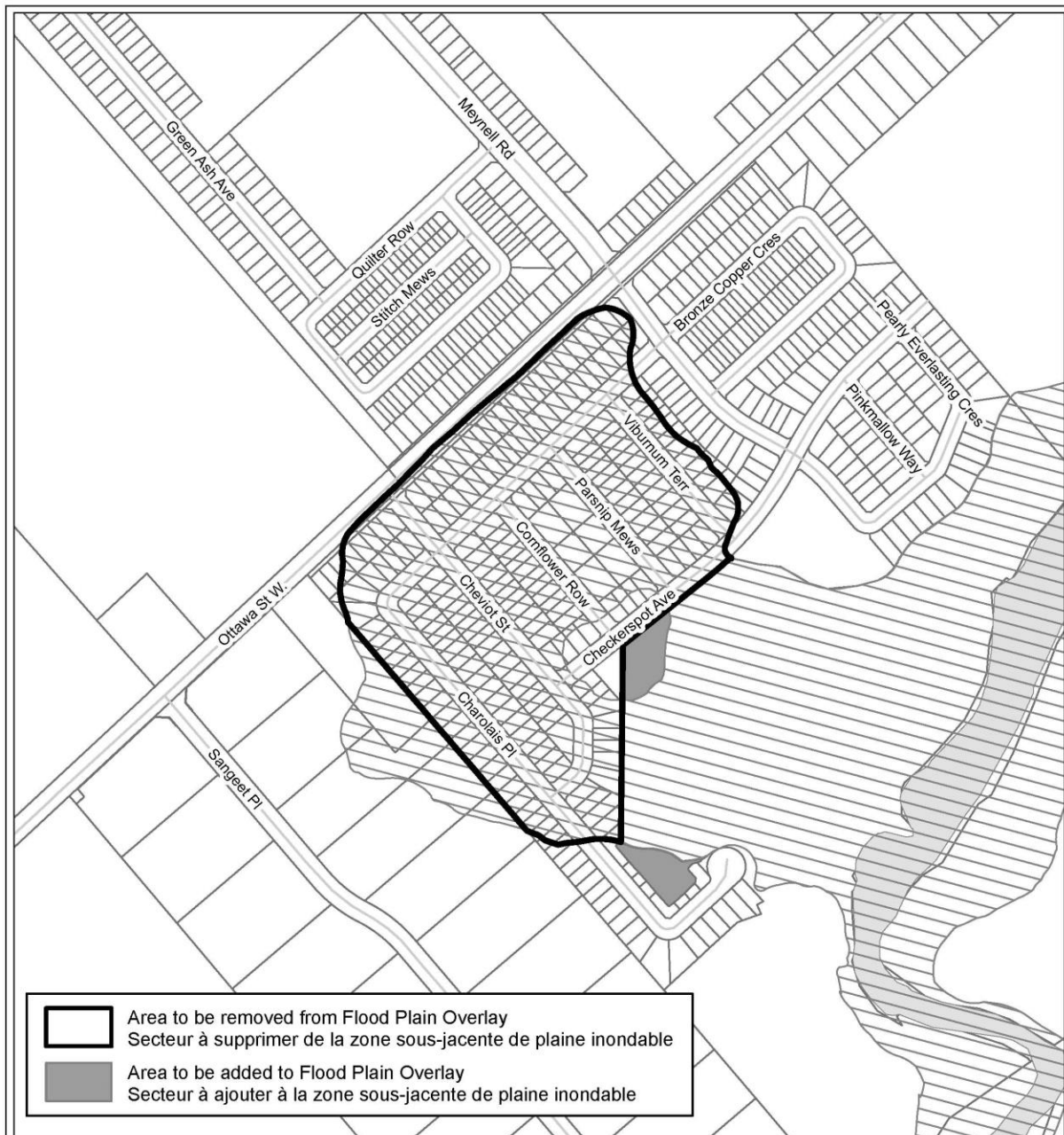
Sarah McCormick, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 24487
Sarah.McCormick@ottawa.ca

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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-25-0034	25-0748-X	6420 rue Ottawa Street West/ouest	
I:\CO\2025\ZKPI\Ottawa_6420			
©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 - 2025 / 06 / 17		 Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	

