

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0017

Date: May 20, 2025

Applicant: Fairouz Wahab - Richcraft Homes Ltd.

Comments due date: June 16, 2025

Applicant E-mail: fwahab@richcraft.com

Planner: Craig Hamilton

Applicant Phone Number: 613-739-7911

Ward: 19 - Orléans South-Navan

Owner: Richcraft Homes Ltd.

Ward Councillor: Catherine Kitts

Site Location

6615 & 6635 Renaud Road / 191 Rappel Circle

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application for this site to permit the development of low-rise residential uses including six-detached dwellings and six townhouse dwellings.

Proposal Details

The subject site is located to the northwest of the intersection of Mer Bleue Road and Renaud Road. The site is bounded by Rappel Circle to the north. The subject lands are comprised of multiple parcels totalling an area of approximately 4,700sqm, and being legally described as Part 1 of Registered Plan 4R-35656 and Blocks 163, 164 and 25B, Registered Plan 4M-1719.

The site is located within Phase 2 of Trailsedge subdivision which is comprised of a mix of low-rise built forms including detached, townhouse and stacked dwellings. Across Rappel Circle, to the north, are approved future residential blocks within the Trailsedge East subdivision, zoned Residential Third Density (R3Z), while the lands further north are designated for mixed-use and employment under the [East Urban Community Phase 1 Community Design Plan](#) (CDP). The lands to the east contain a completed residential subdivision townhouses, and the lands to the south contain single detached dwellings and large parcels of forested lands.

Per the Official Plan (2022), the subject properties are within the [Suburban Transect](#) and designated as [Neighbourhood](#) and Mer Bleue Road is designated as a [Minor Corridor](#) (Schedule [A](#) and [B8](#)). The remainder of the site is designated for low-rise, ground- oriented residential development aligned with Neighbourhood policies.

The application requests that the entire property be rezoned from Development Reserve (DR) and Residential First Density Zone, Subzone Z (R1Z) to Residential Third Density Zone, Subzone Z, Exception XXXX (R3Z[XXXX]), permitting low-rise residential uses. The proposed development includes

a total of six townhouse units fronting onto Rappel Circle and six single detached dwellings fronting onto Renaud Road. The northwest portion of the site will remain as a vacant lot as it currently contains a cellular tower. It is intended that this lot will develop as a residential lot that will be able to develop following the expiry of the lease term.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is July 16, 2025.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) 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. D02-02-25-0017 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**.
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.

Craig Hamilton, 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. 23502
Craig.hamilton@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 Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0017

Date : 20 mai 2025

Requérant : Fairouz Wahab - Richcraft Homes Ltd.

Date limite des commentaires : 16 juin 2025

Courriel du requérant : fwahap@richcraft.com

Urbaniste : Craig Hamilton

N° de tél. du requérant : 613-739-7911

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Propriétaire : Richcraft Homes Ltd.

Conseillère : Catherine Kitts

Emplacement

6615 et 6635, chemin Renaud / 191, cercle Rappel

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre sur cet emplacement la construction d'habitations de faible hauteur, notamment six habitations isolées et six habitations en rangée.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve au nord-ouest de l'intersection des chemins Mer Bleue et Renaud. Il est délimité par le cercle Rappel au nord. Les nombreuses parcelles en question totalisent une superficie d'environ 4 700 m², et sont décrites au cadastre comme constituant la partie 1 du plan enregistré 4R-35656 ainsi que les îlots 163, 164 et 25B du plan enregistré 4M-1719.

L'emplacement correspond à la phase 2 du lotissement Trailsedge, qui est constitué d'une variété de formes bâties de faible hauteur, notamment des habitations isolées, en rangée et superposées. De l'autre côté du cercle Rappel, au nord, on peut apercevoir des îlots dont l'aménagement résidentiel a été approuvé dans le lotissement Trailsedge Est, désignés Zone résidentielle de densité 3 (R3Z), tandis que les terrains plus au nord sont destinés à accueillir des utilisations polyvalentes et d'emploi, dans le cadre du [Plan de conception communautaire \(PCC\) de la collectivité urbaine de l'Est](#). Les terrains situés à l'est sont occupés par un lotissement terminé, constitué d'habitations en rangée, et ceux au sud sont occupés par des habitations isolées et de grands boisés.

Selon le Plan officiel (2022), les biens-fonds visés se trouvent dans le [transect du secteur de banlieue](#) et sont désignés [quartiers](#). Le chemin Mer Bleue est désigné [couloir mineur](#) (annexes [A](#) et [B8](#)). Le reste de l'emplacement est désigné de manière à accueillir des aménagements résidentiels de faible hauteur, conformément aux politiques applicables aux quartiers.

La demande a pour objet de faire passer la désignation de toute la propriété de Zone d'aménagement futur (DR) et Zone résidentielle de densité 1, sous-zone Z (R1Z) à Zone résidentielle

de densité 3, sous-zone Z, exception XXXX (R3Z[XXXX]), afin de permettre la présence d'habitations de faible hauteur. L'aménagement proposé comprend au total six logements en rangée donnant sur le cercle Rappel et six habitations isolées donnant sur le chemin Renaud. La partie nord-ouest de l'emplacement resterait vacante car elle est actuellement occupée par une tour de téléphonie mobile. Il est prévu d'affecter à ce lot un rôle résidentiel susceptible d'être aménagé après l'expiration du bail.

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 sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 16 juillet 2025.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) 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 D02-02-25-0017 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.

Craig Hamilton, 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 23502
Craig.hamilton@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	
D02-02-25-0017	25-0384-X	 6615, 6635 chemin Renaud Road, 191 cercle Rappel Circle	
I:\CO\2025\ZKP\Renaud_6615_6635_Rappel_191			
©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 appartient 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 / 04 / 08			