

Zoning By-law Amendment and Lifting of Holding Symbol Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0042

Date: September 2, 2025

Applicant/Owner: Richmond Village
Development Corporation

Comments due date: September 16, 2025

Applicant E-mail: jacob.lyon@caivan.com

Planner: Jerrica Gilbert

Applicant Phone Number: 613-295-9336

Ward: 21 - Rideau-Jock

Ward Councillor: David Brown

Site Location

6335 Perth Street

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application as well as a Lifting of Holding Symbol application to permit development on 26 residential lots for single-detached residential dwellings and to rezone a park block from Village Residential Second Density Zone, Subzone E, Rural Exception 779 (V2E[779r]) to Parks and Open Space Zone (O1).

Proposal Details

The subject site is located at the northern portion of the lands currently known as 6335 Perth Street, in Phase 5 of the Fox Run subdivision in the Village of Richmond. The Fox Run subdivision includes lands to the north and south of Perth Street, with the lands to the south have already been developed with a mix of two storey townhouses and single detached residential units. Phase 5 will contain 97 residential units in total on three public streets (Oldenburg Avenue, Postilion Street, and Covert Place).

The application has been submitted to lift the holding symbol over Blocks 25-30, 31-39, and 87-97 of the draft plan, permitting the development of a total of 26 single-detached residential units. The hold was originally put in place to prevent development until servicing capacity could be demonstrated to the satisfaction of the city which has been demonstrated, and the "interim floodplain" as shown on Schedule A of the Richmond Secondary Plan was deemed appropriately removed by the Conservation Authority and the City.

Block 102 is to be rezoned from V2E[779r] to O1, to ensure the area will be used as a parkette and to prevent future residential development. Initially, a park block was not included in Phase 5 and Block 102 was originally intended to be used for additional residential units. Since the unit density across the subdivision has increased, more parkland is required to service the future community. The parkette measuring 0.57 acres in lot area will be located at the corner of Position Street and Conterling Drive. The park will border the Van Gaal Drain and be adjacent to a new multi-use pathway.

Related Planning Applications

D07-16-20-0016

D02-02-21-0107

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff Delegated Authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority. Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the City's Agricultural and Rural Affairs Committee, targeted to be on October 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. D02-02-25-0042 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.

Jerrica Gilbert, 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. 16972
Jerrica.Gilbert@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 the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-25-0042

Date : 29 août 2025

Requérant / Propriétaire : Richmond Village
Development Corporation

Date limite des commentaires : 12 septembre 2025

Courriel du requérant : jacob.lyon@caivan.com

Urbaniste : Sarah McCormick

N° de tél. du requérant : 613-295-9996

Quartier : 21 - Rideau-Jock

Conseiller : David Brown

Emplacement du site

6335, rue Perth

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de suppression d'un symbole d'aménagement différé en vue de permettre la construction d'habitations isolées sur 26 lots résidentiels et la modification de la désignation d'un îlot de parc, qui passerait de Zone résidentielle de village de densité 2, sous-zone E, exception rurale 779 (V2E[779r]), à Zone de parc et d'espace vert (O1).

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve sur la partie nord du terrain ayant pour adresse municipale le 6335, rue Perth, dans le secteur de la Phase 5 du lotissement Fox Run, dans le village de Richmond. Le lotissement Fox Run englobe les terrains situés au nord et au sud de la rue Perth, ceux situés au sud ayant déjà été aménagés et étant occupés par des habitations en rangée de deux étages et des habitations isolées. La Phase 5 comprendra 97 logements au total, qui donneront sur trois rues publiques (avenue Oldenburg, rue Postilion et place Covert).

La demande a été présentée en vue de supprimer le symbole d'aménagement différé s'appliquant aux îlots 25-30, 31-39 et 87-97 sur le plan provisoire, et de permettre la construction de 26 habitations isolées. Le symbole d'aménagement différé avait été mis en place à l'origine pour éviter tout aménagement avant que la capacité de viabilisation puisse être démontrée à la satisfaction de la Ville, ce qui a été fait, et avant que la disposition de « plaine inondable intérimaire » indiquée à l'Annexe A du Plan secondaire de Richmond ait été supprimée de manière appropriée par l'Office de conservation de la nature et la Ville.

La désignation de l'îlot 102 doit passer de V2E[779r] à O1, afin de garantir son utilisation à des fins de mini-parc et d'éviter tout aménagement résidentiel subséquent. Au départ, aucun îlot de parc n'était prévu dans la Phase 5 et l'îlot 102 était à l'origine destiné à accueillir d'autres habitations. Puisque la densité de logements s'est accrue dans le lotissement, il est nécessaire d'aménager davantage d'espaces verts pour desservir la communauté future. Le mini-parc couvre une superficie de 0,57 acre et sera situé à l'angle de la rue Positlton et de la promenade Contering. Il longera le drain Van Gaal et sera adjacent à un nouveau sentier polyvalent.

Demandes d'aménagement connexes

D07-16-20-0016

D02-02-21-0107

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 l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 16 octobre 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 D02-02-25-0042 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.

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

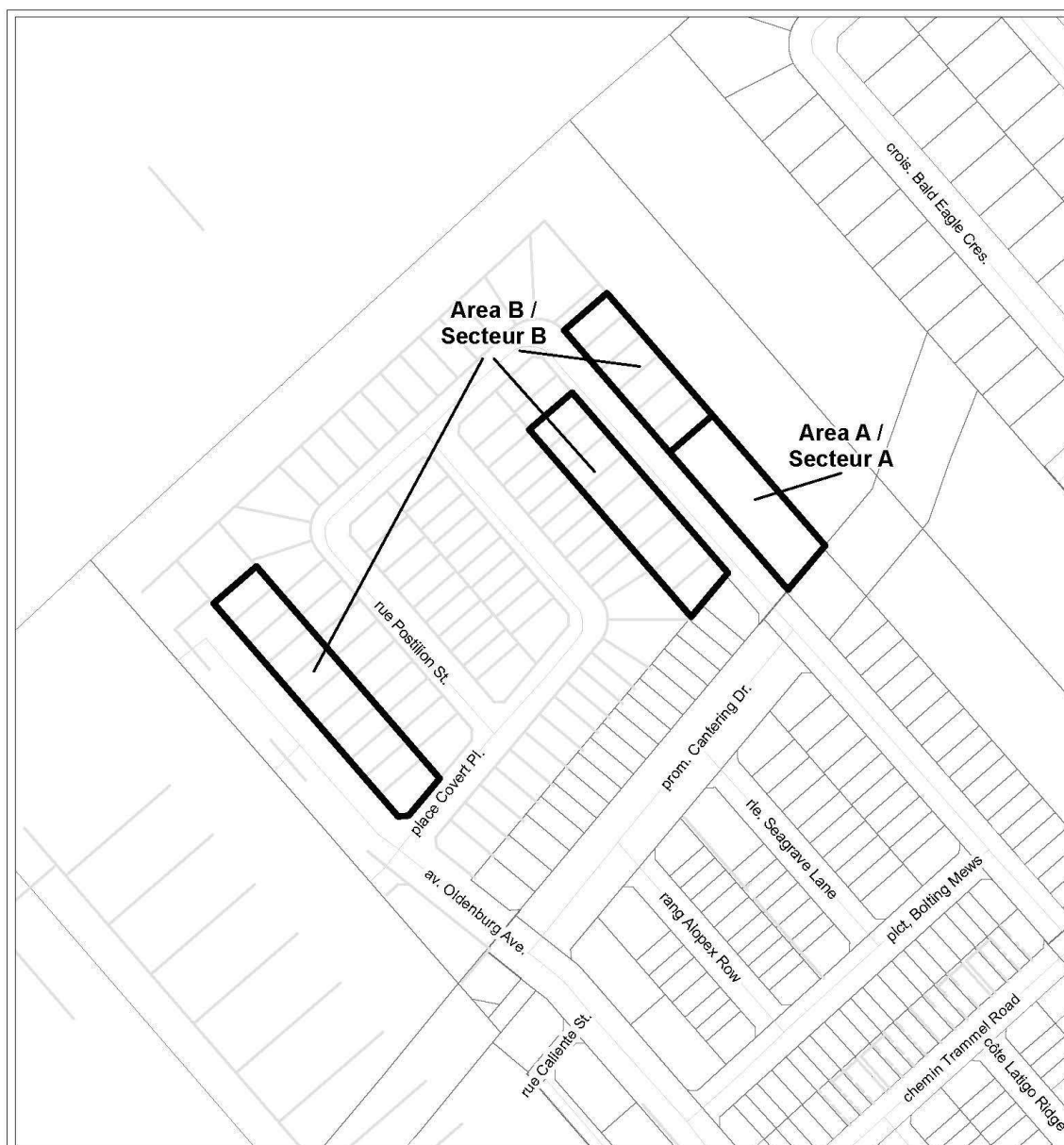
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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 REMOVAL OF HOLDING SYMBOL / SUPPRESSION DU SYMBÔLE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ	
D02-02-25-0042	25-1172-D	6335 rue Perth Street	
I:\CO\2025\ZKP\Perth_6335		Area A to be rezoned from V2E[779r] to O1 Le zonage du secteur A sera modifié de V2E[779r] à O1	
©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.		Area B to be rezoned from V2E[779r]-h to V2E[779r] Le zonage du secteur B sera modifié de V2E[779r]-h à V2E[779r]	
©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 / 08 / 29 	