Official Plan Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-26-0018

Date: November 4, 2026

Applicant: Fotenn Planning + Design

Comments due date: December 2, 2026

Applicant E-mail: alain@fotenn.com

Planner: Sarah McCormick

Applicant Phone Number: 343-549-6029

Ward: 21 - Rideau-Jock

Owner: Caivan (Richmond South) Limited

Ward Councillor: David Brown

Site Location

6305 & 6371 Ottawa Street West, and an unaddressed parcel on Queen Charlotte Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application.

Proposal Details

The subject site is located on Ottawa Street West, in the northwest corner of the intersection between Ottawa Street West and Queen Charlotte Street, in the Village of Richmond.

The site consists of approximately 7.26 hectares of vacant land located within the Western Development Lands in the Village of Richmond Secondary Plan. North of the subject lands is a residential neighbourhood and currently undevelopment lots designated Village Residential 1 in the Village of Richmond Secondary Plan. Further north are institutional uses including St. Philip School, St. Philip Parish and St. Clare Mission. East and southeast of the subject lands is an existing low density residential area. To the west is a residential area, Babe McRae Park and agricultural fields further west.

The subject lands are part of the draft-approved Richmond South subdivision (D07-16-20-0016 PH2) which was approved through the Ontario Land Tribunal by Order dated May 30, 2025 (OLT-23-001194). The Tribunal draft approved the subdivision with two paths forward; a revision of the draft plan to meet the densities identified in the Village of Richmond Secondary Plan or pursue an Official Plan Amendment application for increased density.

The application has been submitted to request an increase in density on the subject lands through an amendment to the current applicable policy for the Western Development Lands within the Village of Richmond Secondary Plan (subsection 3(38)). The amendment proposes a maximum permitted residential density of 48 units per hectare to accommodate an increase to approximately 227 residential units comprised of a mix of detached and townhouse dwellings.

Related Planning Applications

Plan of Subdivision – D07-16-20-0016 PH2

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee, will be February 2027 once meeting dates are set by Council.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 17 (24) 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.

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. D01-01-26-0018 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.

Sarah McCormick, 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. 24487
sarah.mccormick@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 Plan officiel

Nº de dossier : D01-01-26-0018

Requérant : Fotenn Planning + Design

Courriel du requérant : alain@fotenn.ca

Nº de tél. du requérant : 343-549-6029

Propriétaire : Caivan (Richmond South) Limited

Date : 4 novembre 2026

Date limite des commentaires : 2 décembre 2026

Urbaniste : Sarah McCormick

Quartier : 21 - Rideau-Jock

Conseiller : David Brown

Emplacement du site

6305 et 6371, rue Ottawa Ouest, et une parcelle sans adresse de la rue Queen Charlotte.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel visant à changer le Plan secondaire du village de Richmond en vue de permettre l'augmentation de la densité résidentielle permise sur les terrains en question.

Détails de la proposition

Les terrains en question sont situés sur la rue Ottawa Ouest, à l'angle nord-ouest de l'intersection entre les rues Ottawa Ouest et Queen Charlotte, dans le village de Richmond.

D'une superficie d'environ 7,26 hectares, ces terres font partie des terrains d'urbanisation à l'Ouest dans le Plan secondaire du village de Richmond. Au nord se trouvent un quartier résidentiel et des lots non aménagés portant la désignation de village résidentiel 1 dans le Plan secondaire du village de Richmond. Plus au nord se trouvent des utilisations d'institutions, comprenant l'école St. Philip, la paroisse St. Philip et la Mission St. Clare. À l'est et au sud-est des terrains en question se trouve un secteur résidentiel de faible densité. À l'ouest se trouvent un secteur résidentiel, le parc Babe-McRae et des terres agricoles encore plus à l'ouest.

Les terrains en question font partie du lotissement de Richmond-Sud ayant été approuvé de façon provisoire (D07-16-20-0016 PH2) par le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire par une ordonnance le 30 mai 2025 (OLT-23-001194). Le Tribunal a approuvé de façon provisoire le lotissement en suivant deux possibilités; une révision du plan provisoire afin de respecter les densités indiquées dans le Plan secondaire du village de Richmond ou la soumission d'une demande de modification du Plan officiel afin de faire augmenter la densité permise.

La demande a été soumise afin d'obtenir une augmentation de la densité permise sur les terrains en question en modifiant la politique applicable actuelle pour les terrains d'urbanisation à l'Ouest dans le Plan secondaire du village de Richmond (paragraphe 3(38)). La modification propose une densité

résidentielle maximale permise de 48 habitations par hectare afin de permettre l'aménagement d'environ 227 logements selon un mélange de maisons unifamiliales et de maisons en rangée.

Demandes d'aménagement connexes

Plan de lotissement – D07-16-20-0016 PH2

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 mois de février 2027, une fois que le Conseil aura établi les dates des réunions.

Exigences de soumission/droits d'appel

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[i] 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 D01-01-26-0018 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, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Téléphone : 613-580-2424, poste 24487
sarah.mccormick@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* :

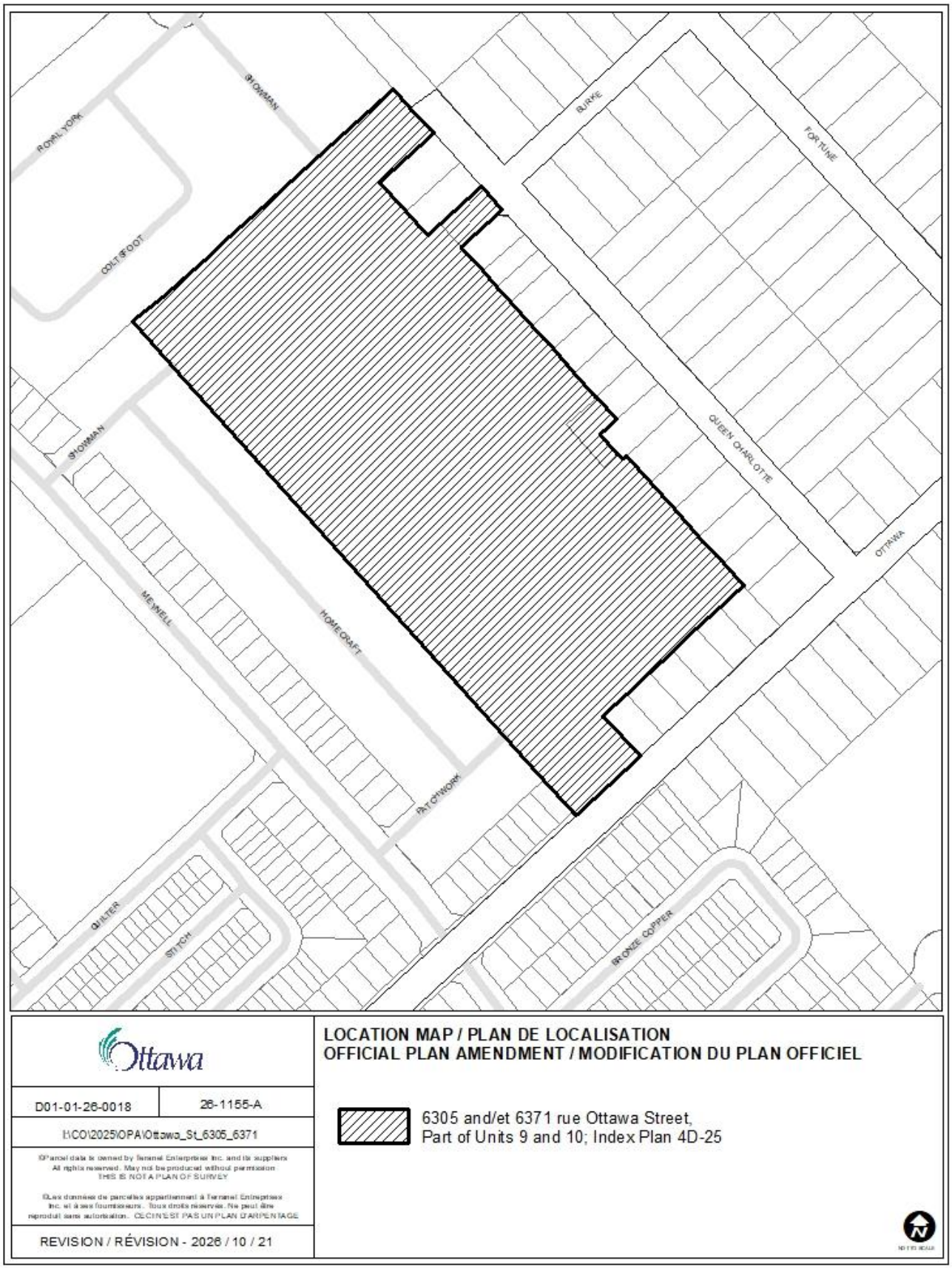
« personne précisée » s'entend :
(a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente;
(b) Ontario Power Generation Inc.;
(c) Hydro One Inc.;
(d) la société exploitant un service de 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/Plan de localisation



LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL

6305 and/et 6371 rue Ottawa Street,
Part of Units 9 and 10; Index Plan 4D-25

D01-01-26-0018	26-1155-A
I:\CO\2025\OPA\Ottawa_St_6305_6371	

©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 - 2026 / 10 / 21