# Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0029

Date: December 8, 2025

Applicant: Robert Tran

Comments due date: January 5, 2026

Applicant E-mail: r.tran@novatech-eng.com

Planner: Cass Sclauzero

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: 21 - Rideau-Jock

Owner: Dilworth Development Inc. (c/o Walter Griesseier)

Ward Councillor: David Brown

## Site Location

2095 Dilworth Road

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone a portion of the subject site to allow the development of future commercial and light industrial uses, and to rezone other areas of the site to preserve the site's rural natural features.

## Proposal Details

The subject property is located in the community of North Gower-Kars, and is bounded by Highway 416 to the west and Dilworth Road to the south, with approximately 46 metres of frontage on Third Line Road at the northeast corner of the property. The balance of the eastern boundary of the property abuts three residential lots that front onto Third Line Road. The property has an area of approximately 35.26 hectares, with approximately 60% of the property within a floodplain.

Part of the Cranberry Creek Provincially Significant Wetland runs north to south through the eastern portion of the property. Two small watercourses also run through the property and drain through the wetland to the Rideau River. A detached dwelling, accessory garage containing a small engine repair and servicing business and an associated outdoor storage area occupy approximately 0.06 hectares of the property immediately west of the wetland. The northeastern portion of the property contains both the wetland and a large forested area, and the balance of the property has been cleared in anticipation of future development.

Historically, the subject property and surrounding properties were used for farming and agriculture; however, since the 1970s, forests have re-grown throughout most of the surrounding area. A small cluster of detached dwellings is located to the east of the subject property around the intersection of Dilworth Road and Third Line Road.

A Zoning By-Law Amendment application is required to rezone two irregular portions of the site from Rural Countryside to Rural Commercial to permit future commercial and light industrial land uses,

with each commercial occupancy limited to a maximum of 300 square metres of gross leasable floor area. The application also seeks to rezone the floodplain area from Rural Countryside to Parks and Open Space, Subzone R. The boundary between the proposed Rural Commercial and Parks and Open Space Zones corrseponds with the limits of the floodplain. The balance of the site will remain zoned Environmental Protection, Subzone 3 and Rural Countryside.

An application for Consent to sever an area of approximately 2 hectares east of the Cranberry Creek Provincially Significant Wetland, corresponding with the portion of the property to remain zoned Rural Countryside, was granted conditional approval by the Committee of Adjustment on May 24, 2024. As of the date the Zoning By-law Amendment was received, the consent has not beein registered.

## Related Planning Applications

D08-001-21/B-00398

## 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 Agriculture and Rural Affairs Committee, is February 5, 2026.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision.

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 approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

### 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. D02-02-24-0029 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.

**Cass Sclauzero**, 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. 27597
Cass.Sclauzero@ottawa.ca

# Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Nº de dossier : D02-02-24-0029

Requérant : Robert Tran

Courriel du requérant : r.tran@novatech-eng.com

Nº de tél. du requérant : 613-254-9643

Propriétaire : Dilworth Development Inc. (c/o Walter Griesseier)

Date : 8 décembre 2025

Date limite des commentaires : 5 janvier 2026

Urbaniste : Sarah McCormick

Quartier : 21 - Rideau-Jock

Conseiller : David Brown

## Emplacement du site

2095, chemin Dilworth

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du *Règlement de zonage* pour changer le zonage d'une partie de la propriété en question afin de permettre de futures utilisations commerciales et d'industrie légère, et changer le zonage des autres parties afin d'en préserver les caractéristiques naturelles rurales.

## Détails de la proposition

Situé à North Gower-Kars, le bien-fonds visé est ceinturé par l'autoroute 416 à l'ouest et le chemin Dilworth au sud, et présente une façade d'environ 46 mètres sur le chemin Third Line à l'angle nord-est du terrain. La partie restante de la limite située à l'est est contiguë à trois lots résidentiels qui donnent sur le chemin Third Line. Ce bien-fonds couvre environ 35,26 hectares, dont environ 60 pour cent se trouvent dans une plaine inondable.

Une partie de la zone humide d'importance provinciale du ruisseau Cranberry coule du nord vers le sud en traversant la partie est de la propriété. Deux petits cours d'eau traversent également la propriété et se déversent dans la rivière Rideau en passant par la zone humide. Une habitation isolée, un garage accessoire abritant un petit atelier de réparation et d'entretien de moteurs ainsi qu'une aire de stockage extérieure occupent environ 0,06 hectare de la propriété, immédiatement à l'ouest de la zone humide. La partie nord-est de la propriété est recouverte de la zone humide et d'une grande zone boisée, tandis que le reste de la propriété a été défriché en prévision d'un aménagement futur.

Historiquement, ce bien-fonds et les propriétés environnantes servaient à des fins agricoles et d'élevage. Depuis les années 1970 cependant, les forêts ont repoussé dans la majeure partie du secteur environnant. Un petit groupe d'habitations isolées se trouve à l'est du bien-fonds, près de l'intersection des chemins Dilworth et Third Line.

Une demande de modification du Règlement de zonage doit être accordée afin de faire passer la désignation de deux parties irrégulières de l'emplacement de Zone d'espace rural à Zone de commerces ruraux et ainsi permettre des utilisations du sol commerciales et d'industrie légère, la superficie de chaque établissement commercial étant limitée à 300 mètres carrés de superficie brute de location. La demande vise également à faire passer la désignation de la plaine inondable de Zone d'espace rural à Zone de parc et d'espace vert, sous-zone R. La limite entre les zones de commerces ruraux et de parc et d'espace vert proposées correspond à celle de la plaine inondable. Le reste de l'emplacement conservera sa désignation de Zone de protection de l'environnement, sous-zone 3 et Zone d'espace rural.

Une demande d'autorisation visant à morceler environ 2 hectares de terrain à l'est de la zone humide d'importance provinciale du ruisseau Cranberry, qui correspond à la partie du bien-fonds devant conserver sa désignation de Zone d'espace rural, a été acceptée le 24 mai 2024, sous réserve d'une approbation par le Comité de dérogation. À la date de réception de la modification du Règlement de zonage, cette approbation n'avait pas encore été enregistrée.

## Demandes d'aménagement connexes

D08-001-21/B-00398

## 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 5 février 2026.

## Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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 à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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.

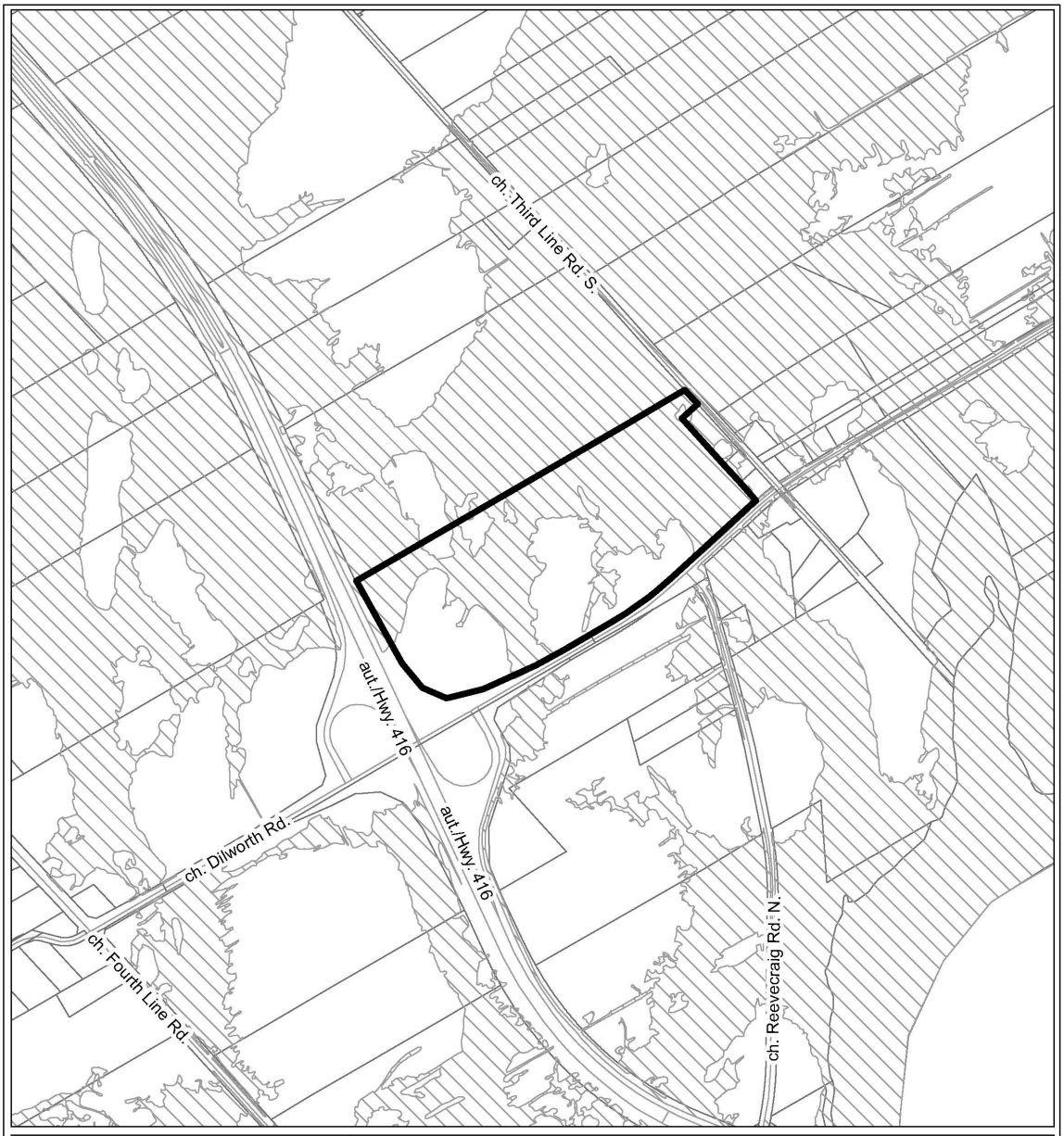
## Restez informé et participez

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 nº de dossier D02-02-24-0029 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
Tél. : 613-580-2424, poste 24487
sarah.mccormick@ottawa.ca

# Location Map / Carte de l'emplacement




| | |
|---|---|
| D02-02-24-0029 | 24-0843-X |
| I:\CO\2024\Zoning\Dilworth_2095 | |

©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 Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2024 / 08 / 02

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

**2095 chemin Dilworth Road**

Existing Flood Plain (Section 58) /
Plaine inondable (Article 58)

NOT TO SCALE