

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0069

Date: October 17, 2025

Applicant: Fotenn Consultants Inc.

Comments due date: October 31, 2025

Applicant E-mail: bates@fotenn.com

Planner: Emily Charby

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x 288

Wards: 4 - Kanata North

Owner: Mattamy (Northwoods) Ltd.

Ward Councillor: Cathy Curry

Site Location

1020 and 1070 March Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to revise the Flood Plain Overlay, in accordance with revised floodplain mapping as approved by the Mississippi Valley Conservation Authority (MVCA) for Shirley's Brook Tributary 2.

Proposal Details

The subject site, known as Northwoods subdivision, is located along the north-east side of March Road and is located within Kanata North. The site is bounded by the Beachburg Rail corridor to the east, and a rural-residential neighbourhood to the northwest. To the southeast is Brookline subdivision (under development), which contains a mix of residential, parks, commercial, and school uses. To the southwest, across March Road, is the Copperwood Estates subdivision (under development), which features residential uses, a stormwater management pond, a park, and open space. On the opposite side of March Road, there are institutional uses, specifically a Fire Station and a school.

The overall site is approximately 40 hectares, with the area subject to the Flood Plain Overlay located within the southwest corner of the site. The subject lands received draft approval for a Plan of Subdivision in April 2023, and were rezoned in February 2025 to permit a residential subdivision, including low-rise residential uses, a park block, a school block, walkways, mixed-use blocks fronting March Road, and an environmental protection corridor containing the Shirley's Brook Tributary 2.

The purpose of the zoning amendment is to modify the Flood Plain Overlay in the zoning by-law to reflect the modifications to the watercourse and tributary catchment, and updated flood plain mapping approved by the MVCA for Shirley's Brook Tributary 2. The current Flood Plain Overlay resulting affects a portion of the southwest corner of the subject lands, which includes a small number of residential lots, a walkway block, and the Shirley's Brook corridor. The revision to the Flood Plain Overlay will reflect that the Flood Plain is contained within the watercourse corridor, in accordance with the works approved by the MVCA. The proposed revision to the Flood Plain Overlay will remove

the Flood Plain from the residential lots, enabling the developer to proceed with the construction of dwelling units as approved within the associated plan of subdivision.

Related Planning Applications

D07-16-19-0020 – Plan of Subdivision

D02-02-19-0090 – Zoning By-law Amendment

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 Planning and Housing Committee targeted to be on December 3, 2025.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 34 (19) 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. D02-02-25-0069 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.

Emily Charby, 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. 76243
emily.charby@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).

Sommaire de la proposition de Modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0069

Date : 17 octobre 2025

Requérant : Fotenn Consultants Inc.

Date limite pour les commentaires : 31 octobre 2025

Courriel du requérant : bates@fotenn.com

Urbaniste : Emily Charby

N° de tél. du requérant : 613-730-5709 x 288

Quartier : 4 - Kanata-Nord

Propriétaire : Mattamy (Northwoods) Ltd.

Conseillère : Cathy Curry

Emplacement du site

1020 et 1070, chemin March.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de révision de la surzone de la plaine inondable, conformément à la nouvelle cartographie des plaines inondables approuvée par l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Mississippi (OPNVRM) pour l'affluent 2 du ruisseau Shirley.

Détails de la proposition

Le site en question, connu sous le nom de lotissement Northwoods, longe le côté nord-est du chemin March dans Kanata-Nord. Il est délimité à l'est par le couloir ferroviaire Beachburg et au nord-ouest par un secteur résidentiel en milieu rural. Au sud-est se trouve le lotissement Brookline (en cours d'aménagement), qui comprend des zones résidentielles, des parcs, des commerces et des écoles. Au sud-ouest, de l'autre côté du chemin March, se trouve le lotissement Copperwood Estates (en cours d'aménagement), qui comprend des utilisations résidentielles, un bassin de rétention des eaux pluviales, un parc et des espaces verts. De l'autre côté du chemin March, on remarque des utilisations institutionnelles, notamment une caserne de pompiers et une école.

Le site totalise environ 40 hectares, la surzone de la plaine inondable étant située dans le coin sud-ouest du site. En avril 2023, une approbation préliminaire a été accordée pour un plan de lotissement des terrains concernés, qui ont été rezonés en février 2025 afin de permettre un lotissement résidentiel comprenant des immeubles résidentiels de faible hauteur, un parc, une école, des allées piétonnes, des îlots d'usage polyvalent donnant sur chemin March et un couloir de protection environnementale contenant l'affluent 2 du ruisseau Shirley.

L'objectif de la modification du *Règlement de zonage* est de revoir la surzone de la plaine inondable indiquée dans ledit règlement afin de tenir compte des modifications apportées au cours d'eau et au bassin versant de l'affluent, ainsi que de la mise à jour de la cartographie de la plaine inondable approuvée par l'OPNVRM pour l'affluent 2 du ruisseau Shirley. La surzone de la plaine inondable actuelle couvre une partie du coin sud-ouest des terrains concernés, qui comprend un petit nombre de lots résidentiels, une allée piétonne et le couloir du ruisseau Shirley. La révision de la surzone de la plaine inondable montrera que la plaine inondable est comprise dans le couloir du cours d'eau, conformément aux travaux approuvés par l'OPNVRM. La révision proposée de la surzone de la plaine inondable lèvera la contrainte de plaine inondable sur les terrains résidentiels, ce qui permettra au promoteur de procéder à la construction des logements approuvés dans le plan de lotissement correspondant.

Demandes d'aménagement connexes

D07-16-19-0020 — Plan de lotissement

D02-02-19-0090 — Modification du *Règlement de zonage*

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande en temps opportun. La modification du *Règlement de zonage* sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du *Règlement de zonage*. Le conseiller ou la conseillère aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués.

Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement lors de sa réunion prévue le 3 décembre 2025.

Exigences de soumission

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 D02-02-25-0069 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.

Emily Charby, 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 76243

emily.charby@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 le 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

