

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0050

Date: October 22, 2025

Applicant: Stantec Consulting Ltd.

Comments due date: November 19, 2025

Applicant E-mail:

serene.shahzadeh@stantec.com

molly.smith@stantec.com

Planner: Jasdeep Brar

Ward: 5 - West Carleton-March

Applicant Phone Number: 613 724-4354

Ward Councillor: Clarke Kelly

Owner: Sandra Jill Rivington; Wayne Carroll

Site Location

Part of 2555 Marchurst Road and part of 2625 Marchurst Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to facilitate the development of a Battery Energy Storage System (BESS) facility proposing 256 BESS containers, a substation, a stormwater pond, a transmission line connection, a noise wall, with an access from Marchurst Road.

Proposal Details

The proposed BESS facility is located south of Marchurst Road and approximately 600 metres west of the Marchurst Road and Thomas A. Dolan Parkway intersection.

The subject properties have approximately 927 metres of frontage on Marchurst Road and a total area of approximately 84.46 hectares. Approximately 14.7 hectares is proposed to be rezoned, across the two properties, to permit the future BESS use and the rest will remain zoned Rural Countryside (RU) and Environmental Protection Subzone 3 (EP3). No other uses are proposed.

2625 Marchurst Road contains an existing residential dwelling and storage structure which will be retained. There are portions of the Natural Heritage Features Overlay, Natural Heritage System Core Area and Natural Environment Area to the south as per Schedule C11-A of the Official Plan including a significant wetland and unevaluated wetlands which are to remain undeveloped. Both properties contain forested areas and portions used as pasture lands that are harvested recreationally. A Hydro One transmission corridor easement runs through the rear of the two parcels. A watercourse runs from the south west corner to north east of the property which is proposed to be diverted to accommodate the BESS facility. Adjacent land uses include agricultural lands, environmental protection areas, low-density residential uses, and small-scale commercial and industrial uses.

The subject properties are zoned Rural Countryside (RU) with a portion of Environmental Porteciton Subzone 3 (EP3) zone to the south which will remain entirely in place. A Zoning By-law Amendment application has been submitted to rezone a portion of RU to accommodate the development of a BESS facility. The proposed rezoning will be limited to the BESS facility footprint and an additional buffer for potential changes required during the Site Plan Control stage.

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 Agriculture and Rural Affairs Committee, is December 1st, 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. D02-02-25-0050 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.

Jasdeep Brar, 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. 29447
jasdeep.brar@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).

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-25-0050

Date : 22 octobre 2025

Requérant : Stantec Consulting Ltd.

Date limite des commentaires : 19 novembre 2025

Courriel du requérant :

serene.shahzadeh@stantec.com;

molly.smith@stantec.com

Urbaniste : Sarah McCormick

Quartier : 5 - West Carleton-March

N° de tél. du requérant : 613-724-4359

Conseiller : Clarke Kelly

Propriétaire : Sandra Jill Rivington; Wayne Carroll

Emplacement du site

Partie du 2555, chemin Marchurst, et partie du 2625, chemin Marchurst

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage afin de permettre la construction d'une installation de stockage d'énergie par batteries (SSEB). Le projet comprend 256 conteneurs de SSEB, une sous-station, un bassin de gestion des eaux pluviales, un raccordement à une ligne de transport d'électricité, un mur antibruit et un accès depuis le chemin Marchurst.

Détails de la proposition

L'installation de stockage d'énergie par batteries proposée sera située au sud du chemin Marchurst, à environ 600 mètres à l'ouest de l'intersection entre le chemin Marchurst et la promenade Thomas-A.-Dolan.

Les terrains présentent une façade d'environ 927 mètres sur le chemin Marchurst et une superficie totale d'environ 84,46 hectares. On propose de reclasser environ 14,7 hectares de ces deux terrains afin de permettre l'aménagement de l'installation de stockage d'énergie par batteries. Le reste demeurera classé en tant que zone rurale (RU) et en sous-zone de protection de l'environnement 3 (EP3). Aucune autre utilisation n'est proposée.

Le 2625, chemin Marchurst, comprend une habitation résidentielle et un bâtiment d'entreposage qui seront conservés. On trouve au sud des éléments de la surzone de caractéristiques du patrimoine naturel, de la zone centrale du système du patrimoine naturel et de la zone écologique naturelle, indiquées dans l'annexe C11-A du Plan officiel, notamment des terres humides d'importance et des terres humides non évaluées qui resteront intactes. Les deux terrains comprennent des zones boisées et des parties utilisées comme pâturages à des fins récréatives. Une servitude pour le couloir de transport d'Hydro One traverse l'arrière des deux parcelles. Il est proposé de détourner un cours

d'eau qui s'écoule du coin sud-ouest au nord-est de la propriété pour permettre l'aménagement de l'installation. Les terrains adjacents sont utilisés à des fins agricoles, de protection de l'environnement, de logement à faible densité et de commerce et d'industrie à petite échelle.

Les terrains en question sont classés RU, avec une partie au sud classée en tant que sous-zone 3 (EP3) qui restera entièrement intacte. Une demande de modification du *Règlement de zonage* a été soumise afin de reclasser une partie de la zone RU en vue de l'aménagement de l'installation de stockage d'énergie par batteries. Le reclassement proposé sera limité à l'empreinte de l'installation de stockage d'énergie par batteries et à une zone tampon supplémentaire pour d'éventuelles modifications requises au moment de la réglementation du plan d'implantation.

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 l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 1er 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 D02-02-25-0050 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 24486
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



