

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Noelle McGahern & David Adams

File N°: D02-02-25-0072

Applicant: Jp2g Consultants c/o Kathryn Curry

Comments due date: November 5, 2025

Applicant Address: 12 International Drive,
Pembroke, Ontario

Development Review Planner: Jerrica Gilbert

Applicant E-mail: Kathryn.curry@jp2g.com

Ward: Ward 21 - Rideau-Jock

Applicant Phone Number: 343-544-6035

Ward Councillor: David Brown

Site Location

6060 First Line Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to harmonize the zoning affecting a small portion of the lot being taken from 6060 First Line Road and to be added to 1526 Carsonby Road. The lot addition will be rezoned from RU to RU[148r].

Proposal Details

The property is a large lot with 40 hectares in area and approximately 188 m of frontage on First Line Road. The property is adjacent to the Carsonby Road East allowance, but Carsonby Road East itself terminates at the start of the property's northern property line. The property appears to contain a feedlot for cattle off of First Line Road, a residence, and an extensive wooded area travelling west through the site. Surrounding land uses include a cluster of rural residential uses to the north-east as well as agricultural uses to the north, further east across First Line Road, further west and south.

This application has been filed to satisfy Condition 2 of the Committee of Adjustment's decision for Consent D08-01-25/B-00118, which was provisionally approved on June 27, 2025. The applicant's are seeking to add a portion of 6060 First Line Road to 1526 Carsonby Road East so that the existing driveway for 1526 Carsonby is located on the same lot. The driveway was constructed in its current location partially over 6060 First Line Road to avoid certain constraints that exist on 1526 Carsonby. The lot line adjustment will add approximately 0.4 acres to 1526 Carsonby Road East. Condition 2 requires that the severed portion from 6060 First Line be rezoned to reflect the same zoning as the parcel it is merging with.

6060 First Line is zoned Rural Countryside (RU) while 1526 Carsonby Road East is zoned Rural Countryside with rural exemption 148 (RU[148r]). Rural exemption 148 requires a minimum lot width of 35 m and permits an agricultural use on a lot having a minimum area of 1 ha. Exemption 148 is a holdover from the former Township of Rideau's Zoning By-law's A2-34 Zone, which reflected the use of the rural residential properties at the time. No new development is proposed by this application.

Related Planning Applications

D08-01-25/B-00118 Consent Application

Roadway Modifications

N/A

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 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 Agriculture and Rural Affairs Committee targeted to be on **December 4, 2025**.

Appeals to the Ontario Land Tribunal

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended, only certain parties 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. These include:

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;

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. D02-02-25-0072 in the subject line.

- a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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

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

Propriétaire : Noelle McGahern & David Adams

N° de dossier : D02-02-25-0072

Requérant : Jp2g Consultants c/o Kathryn Curry

Date limite des commentaires : 5 novembre, 2025

Urbaniste : Jerrica Gilbert

Adresse du requérant : 12 International Drive, Pembroke, Ontario

Quartier : 21 – Rideau-Jock

Conseiller du quartier : David Brown

Courriel du requérant : Kathryn.curry@jp2g.com

N° de tél. du requérant : 343-544-6035

Emplacement du site

6060, chemin First Line

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande visant à harmoniser le zonage d'une petite partie du terrain situé au 6060, chemin First Line, qui sera ajouté au 1526, chemin Carsonby. Le terrain ajouté passera de la désignation RU à la désignation RU [148 r].

Détails de la proposition

La propriété est un grand terrain d'une superficie de 40 hectares ayant une façade d'environ 188 mètres sur le chemin First Line. Elle est adjacente à l'emprise routière du chemin Carsonby Est, mais le chemin Carsonby Est lui-même se termine au début de la limite nord de la propriété. La propriété semble comprendre un parc d'engraissement pour le bétail à l'écart du chemin First Line, une résidence et une vaste zone boisée s'étendant vers l'ouest à travers le site. Les utilisations des terrains environnants comprennent un groupe d'utilisations résidentielles rurales au nord-est ainsi que des utilisations agricoles au nord, plus à l'est de l'autre côté du chemin First Line, plus à l'ouest et au sud.

La présente demande a été déposée afin de satisfaire à la condition 2 de la décision du Comité de dérogation pour la demande d'autorisation D08-01-25/B-00118, qui a été approuvée à titre provisoire le 27 juin 2025. Les requérants veulent ajouter une partie du 6060, chemin First Line, au 1526, chemin Carsonby Est, pour que l'entrée de cour actuelle du 1526, chemin Carsonby, soit située sur le même terrain. L'entrée de cour a été aménagée à son emplacement actuel, en partie sur le 6060 chemin First Line, afin d'éviter certaines contraintes qui touchent le 1526, chemin Carsonby. Le rajustement des limites du terrain ajoutera environ 0,4 acre au 1526, chemin Carsonby Est. La condition 2 exige que la partie séparée du 6060, chemin First Line, soit reclassée afin qu'elle corresponde au zonage de la parcelle avec laquelle elle est fusionnée.

Le 6060, chemin First Line, est désigné zone d'espace rural (RU), tandis que le 1526, chemin Carsonby Est, est désigné zone d'espace rural avec exemption rurale 148 (RU [148 r]). L'exemption rurale 148 exige que les lots affichent une largeur minimale de 35 m et autorise l'utilisation à des fins agricoles des lots d'une superficie minimale de 1 ha. L'exemption 148 est un vestige de l'ancienne désignation A2-34 du *Règlement de zonage* de l'ancien canton de Rideau, qui illustre alors l'utilisation des propriétés résidentielles rurales. Aucun nouveau projet d'aménagement n'est proposé dans le cadre de cette demande.

Demandes d'aménagement connexes

Demande d'autorisation D08-01-25/B-00118

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La modification du *Règlement de zonage* sera examinée dans le cadre des pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du *Règlement de zonage*. Le conseiller aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués. Si le conseiller retire les pouvoirs délégués, la demande sera examinée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales à sa réunion du **4 décembre, 2025**.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

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 D02-02-25-0072 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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

