

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Brian & Freda Booth

File N°: D02-02-25-0089

Applicant: Luc Landry

Comments due date: January 5, 2026

Applicant Address: 1919 Forced Road, Vars,
ON K0A 3H0

Development Review Planner: Cass Sclauzero

Applicant E-mail: luc.landryvars@outlook.com

Ward: Ward 20 - Osgoode

Applicant Phone Number: 613-897-1919

Ward Councillor: Isabelle Skalski

Site Location

7925 Parkway Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone a portion of the property to prohibit future residential development.

Proposal Details

The subject property is an approximately 30-hectare parcel located at the northeast corner of the intersection of John Quinn Road and Parkway Road.

Three long, rectangular residential lots with frontage on Parkway Road separate the western and eastern halves of the property, which are connected by a strip of vacant land north of the residential lots. The western half of the property adjacent to the intersection of John Quinn Road and Parkway Road is vacant land used for agricultural purposes, and has two driveway accesses from Parkway Road. The eastern half of the property has frontage on Parkway Road; approximately one third is occupied by a detached dwelling, a large barn and other accessory farm buildings, with the remaining two thirds occupied by a forested area and a large vacant area used for agricultural purposes. Two driveways provide access to the detached dwelling and a third driveway provides access to the barn.

The applicant received conditional approval from the Committee of Adjustment on June 14, 2024 to sever the property to create three smaller lots. As a condition of approval, the applicant is required to rezone the western half of the parcel from Agricultural Zone, Subzone 2 (AG2) and Rural Countryside (RU) to Agricultural Zone, Subzone 4 (AG4) to prohibit future residential development. The new zone boundary corresponds with the proposed severance line, with the portion of the property subject to the rezoning being approximately 18 hectares in area. The balance of the parcel will remain zoned Rural Countryside (RU).

Related Planning Applications

D08-01-23/B-00087 & D08-01-23/B-00088

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The application will be considered by Staff under their delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments; however, the Councillor has 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 at their meeting scheduled for Thursday February 5, 2026.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Pursuant to subsection 34 (19) 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. D02-02-25-0089 in the subject line.
 - a. Comments will continue to be accepted and considered after the end of the public comment period 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

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 : Brian & Freda Booth

N° de dossier : D02-02-25-0089

Requérant : Luc Landry

Date limite des commentaires : le 5 janvier, 2026

Adresse du requérant : 1919, chemin Forced,
Vars, ON K0A 3Ho

Urbaniste : Cass Sclauzero

Courriel du requérant :

Quartier : 20 - Osgoode

luc.landryvars@outlook.com

Conseiller du quartier : Isabelle Skalski

N° de tél. du requérant : 613-897-1919

Emplacement du site

7925, chemin Parkway

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet d'attribuer à une partie du bien-fonds une désignation de zonage interdisant tout aménagement résidentiel.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé, qui couvre environ 30 hectares, se trouve à l'angle nord-est des chemins John Quinn et Parkway.

Trois longs lots résidentiels rectangulaires donnant sur le chemin Parkway séparent les moitiés ouest et est de la propriété, qui sont reliées par une bande de terrain vacant au nord des lots résidentiels. La moitié ouest de la propriété, qui est adjacente à l'angle des chemins John Quinn et Parkway, est vacante et sert à des fins agricoles. Deux entrées privées donnant sur le chemin Parkway permettent d'y accéder. La moitié est présente une façade sur le chemin Parkway. Environ un tiers de ce terrain est occupé par une habitation isolée, une grosse grange et d'autres bâtiments agricoles accessoires. Les deux tiers restants de ce second terrain sont boisés, à l'exception d'une grande zone vacante servant à des fins agricoles. Deux entrées privées donnent accès à l'habitation isolée, et une troisième entrée permet d'atteindre la grange.

Le requérant a obtenu une approbation conditionnelle du Comité de dérogation le 14 juin 2024 afin de morceler le bien-fonds pour créer trois lots plus petits. L'une des conditions rattachées à l'approbation requiert que le requérant fasse passer la désignation de la moitié ouest du bien-fonds de Zone agricole, sous-zone 2 (AG2) et Zone d'espace rural (RU) à Zone agricole, sous-zone 4 (AG4), afin d'interdire tout aménagement résidentiel. La limite de ce nouveau zonage correspond à la limite de morcellement proposée, la partie du bien-fonds faisant l'objet de la modification de zonage couvrant environ 18 hectares. La partie restante conservera sa désignation de Zone d'espace rural (RU).

Demandes d'aménagement connexes

D08-01-23/B-00087 & D08-01-23/B-00088

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 vendredi le 5 février, 2026.

Appel au Tribunal foncier de l'Ontario

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 précisée¹⁾ 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 D02-02-25-0089 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



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

D02-02-25-0089

25-1605-D

I:CO2025ZKPVParkway_7925

©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 - 2025 / 12 / 12

7925 ch. Parkway Road



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

