

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-26-0039

Date: June 11, 2026

Applicant: Nicole Thomson

Comments due date: July 9, 2026

Applicant E-mail: n.thomson@novatech-eng.com

Planner: Erica Ogden-Fedak

Applicant Phone Number: 613 254 9643 Ext. 313

Ward: 20 - Osgoode

Ward Councillor: Isabelle Skalski

Owner: 11190300 Canada Inc.

Site Location

5384 Boundary Road.

Applicant's Proposal

The City has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the subject property to permit commercial uses and zone an environmental protection buffer on site. The proposal includes a revision to the wetland boundaries on site.

Proposal Details

The site of the proposed Zoning By-Law Amendment is approximately 1.93 hectares, and is characterized by a large central cleared and graveled area. The site features an existing dwelling unit, a variety of structures, vehicles, and storage containers. To the south and west are the South Bear Brook Provincially Significant Wetland. The site is currently zoned Rural Countryside (RU), under Zoning By-law 2026-50 and 2008-250, as well as Rural Countryside_* (RU_*), under Zoning By-law 2008-250 for the portions of the lands where a previous zoning amendment is under appeal, discussed further below.

The surrounding lands exhibit a mix of rural, industrial, and natural features. To the north and east, the area is predominantly composed of Rural Industrial and Logistics uses, with a mix of industrial buildings, warehouses, and an industrial subdivision. To the south, the landscape becomes more mixed, composed of rural uses, natural features, and industrial uses, which include agricultural fields, a residential building, wetlands and forested areas. The lands to the west of the site are dominated by the South Bear Brook Provincially Significant Wetlands.

The City of Ottawa approved Official Plan Amendment 42 and a Zoning By-law Amendment in 2025, to designate and zone the South Bear Brook Provincially Significant Wetland. The amendments redesignate the subject property from Rural Countryside to Greenspace and Significant Wetlands and rezone the lands from Rural Countryside to Environmental Protection Subzone 3. However, both amendments are under appeal and are therefore not in full force and effect, until the Ontario Land Tribunal resolves the

appeals or portions of them. The Provincial wetland mapping identifies the limits of the South Bear Brook Wetland. Until the appeals are resolved, the subject property is zoned RU_*

The applicant plans to develop a commercial building, with multiple 300 sq. m. units. Furthermore, the applicant has proposed a parking lot adjacent to the commercial building, a dry pond, a septic system, and some landscaped areas.

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 September 18th, 2026.

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. D02-02-26-0039 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.

Erica Ogden-Fedak, 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. 26510
Erica.Ogden-Fedak@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).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-26-0039

Date : 11 juin 2026

Requérant : Nicole Thomson

Date limite des commentaires : 9 juillet 2026

Courriel du requérant : n.thomson@novatech-eng.com

Urbaniste : Erica Ogden-Fedak

N° de tél. du requérant : 613 254 9643 Ext. 313

Quartier : 20 - Osgoode

Conseillère : Isabelle Skalski

Propriétaire : 11190300 Canada Inc.

Emplacement

5384, chemin Boundary

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage visant à permettre la présence d'utilisations commerciales et la création d'une zone tampon de protection de l'environnement sur place. La demande englobe une révision des limites du milieu humide à cet endroit.

Détails de la proposition

L'emplacement visé par cette demande de modification du Règlement de zonage, qui couvre environ 1,93 hectare, est caractérisé par la présence d'une vaste zone centrale défrichée et recouverte de gravier. Il est occupé par une habitation, diverses structures, des véhicules et des conteneurs de stockage. Au sud et à l'ouest, on retrouve les terres humides d'importance provinciale du ruisseau South Bear. L'emplacement est actuellement désigné Zone d'espace rural (RU) dans les règlements de zonage 2026-50 et 2008-250, ainsi que Zone d'espace rural_* (RU_*) dans le *Règlement de zonage 2008-250*, pour les parties de l'emplacement où une modification antérieure du zonage fait l'objet d'un appel, comme expliqué plus en détail ci-dessous.

Les terrains environnants présentent un mélange de zones rurales, industrielles et de caractéristiques naturelles. Au nord et à l'est, le secteur est principalement caractérisé par la présence d'utilisations rurales, industrielles et logistiques, avec divers bâtiments industriels et d'entreposage, ainsi qu'un lotissement industriel. Au sud, le paysage devient plus varié, avec des utilisations rurales, des caractéristiques naturelles et des utilisations industrielles, notamment des champs agricoles, un immeuble résidentiel, des terres humides et des zones boisées. Les terres situées à l'ouest sont dominées par les terres humides d'importance provinciale du ruisseau South Bear.

La Ville d'Ottawa a approuvé la modification 42 du Plan officiel et une modification du Règlement de zonage en 2025, afin de désigner et de zoner les terres humides d'importance provinciale du ruisseau South Bear. Ces modifications visent à faire passer la désignation de la propriété visée de Zone d'espace rural à « Espace vert » et « Terres humides d'importance », et à faire passer leur zonage de Zone d'espace rural à Zone de protection de l'environnement, sous-zone 3. Toutefois, ces deux modifications font l'objet d'appels et ne sont donc pas pleinement en vigueur tant que le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire n'aura pas statué sur l'ensemble ou sur une partie de ces recours. La cartographie provinciale des zones humides délimite les contours des terres humides du ruisseau South Bear. Tant que ces appels n'auront pas été tranchés, l'emplacement visé reste désigné RU_*

Le requérant prévoit construire un immeuble commercial comprenant plusieurs locaux de 300 m². Il a également proposé l'aménagement d'une aire de stationnement adjacente à cet immeuble, d'un bassin sec, d'une fosse septique et de quelques espaces paysagés.

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 18 septembre 2026.

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 D02-02-26-0039 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 24487
Sarah.McCormick@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

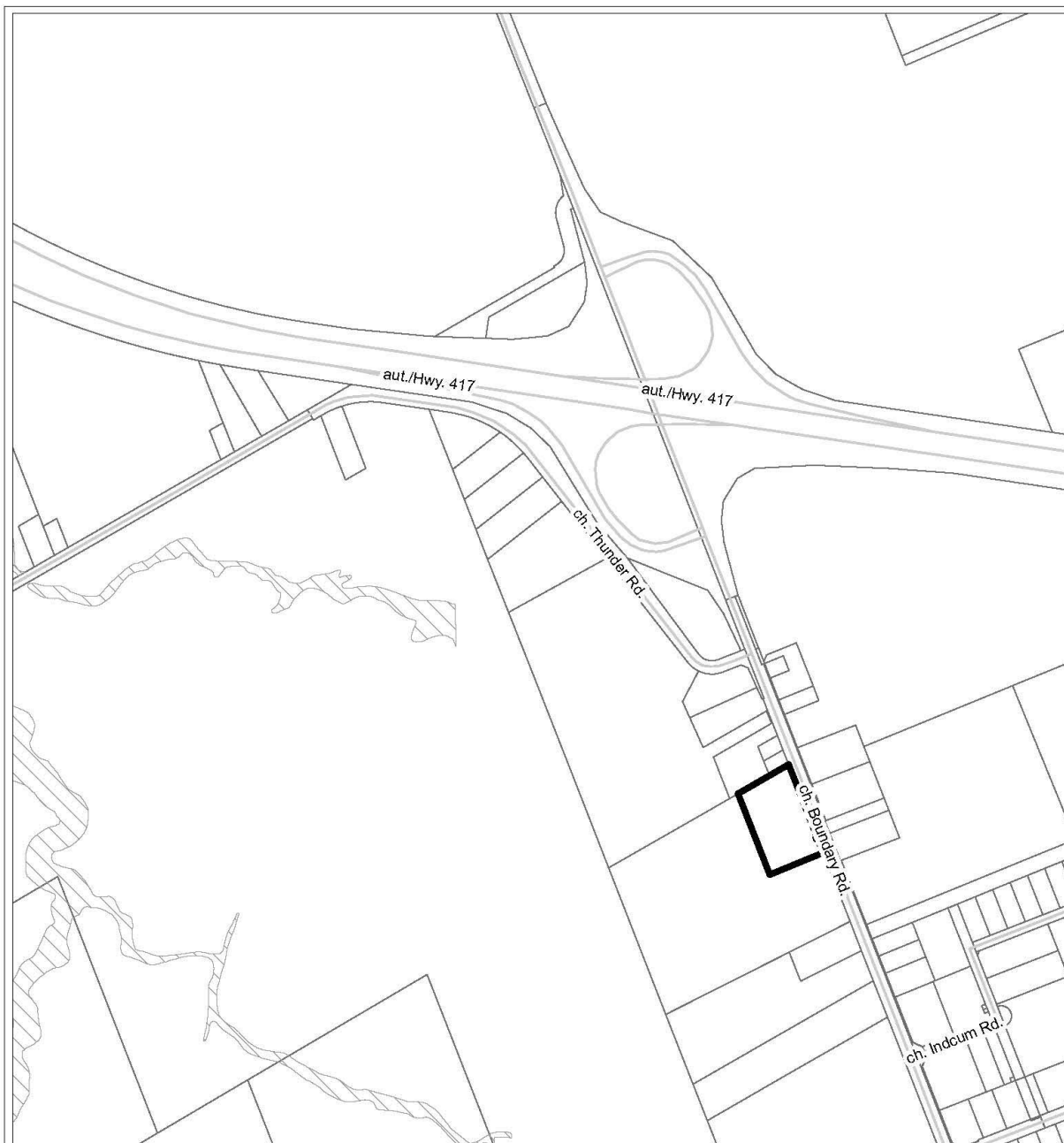
«personne précisée» S'entend :

- (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	
D02-02-26-0039	26-0582-D		5384 ch. Boundary Road
I:\CO\2026\ZKP\Boundary_5384			Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
©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 appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 05 / 21			