

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Thomas & Lois Carroll

File N°: D02-02-25-0086

Applicant: Bridgette Alchawa, Keeper Co.

Comments due date: July 28th, 2026

Applicant Address: 130 Kings Creek Road,
Ashton, Ontario, K0A 1B0

Development Review Planner: Erica Ogden-Fedak

Applicant E-mail: bridgette@keeperco.ca

Ward: Ward 5 - West Carleton-March

Applicant Phone Number: 613-807-5000

Ward Councillor: Clarke Kelly

Site Location

1380 Howie Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the subject property to permit a storage yard.

Proposal Details

The site is located on the east side of Howie Road approximately 1.2 kilometres south of March Road. The site has an approximate area of 79.6 hectares and approximately 611 metres of frontage along Howie Road, a designated rural collector road. The subject site currently features a single detached dwelling with a detached garage, and a storage yard. The rear portion of the site is vegetated with cleared areas, with portions forming part of the Scott Wetland Complex. Northwest of the subject site is the Mississippi Mills Howie Road Recycling & Waste Depot and rural residential uses. To the northeast is a licensed Pit operated by T.G. Carroll Cartage Ltd. To the southwest is the Leonard Killeen Pit, a licensed Pit operated by Thomas Cavanagh Construction Limited. To the southeast of the subject land are several vacant lots with rural residential uses beyond.

The applicant has submitted this Zoning By-law Amendment application to legalize an existing storage yard operating on the subject site. The subject property is currently zoned Rural Countryside, which does not permit a Storage Yard. Approximately 15.96 ha in the eastern corner the subject property fronting on to Howie Road is proposed to be rezoned. Furthermore, the applicant has proposed vegetative screening and fencing be constructed to screen the existing storage yard from adjacent parcels. The applicant is seeking the Zoning By-law Amendment to fulfill a condition of approval of the consent to sever application also filed for the subject site.

Related Planning Applications

Road Opening Application: D07-15-26-0003

Consent to Sever Application: D08-01-23/B-00214 and B-00215

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 new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The anticipated Delegated Authority Report Date is **September 25th**. 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 **November 5th, 2026**.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Minor Zoning By-law Amendment

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. D02-02-25-0086 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.

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

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 – Modification mineure du *Règlement de zonage*

Propriétaire : Thomas & Lois Carroll

N° de dossier : D02-02-25-0086

Requérant : Bridgette Alchawa, Keeper Co.

Date limite des commentaires : 28 juillet 2026

Adresse du requérant : 130, chemin Kings
Creek, Ashton (Ontario) K0A 1B0

Urbaniste : Sarah McCormick

Courriel du requérant : bridgette@keeperco.ca

Quartier : 5 – West Carleton-March

N° de tél. du requérant : 613-807-5000

Conseiller : Clarke Kelly

Emplacement du site

1380, chemin Howie.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du *Règlement de zonage* afin de changer le zonage de la propriété en question pour y permettre une cour d'entreposage.

Détails de la proposition

Le bien-fonds est situé du côté est du chemin Howie, à environ 1,2 kilomètre au sud du chemin March. D'une superficie d'environ 79,6 hectares, le terrain a une façade d'environ 611 mètres qui donne sur le chemin Howie, une route collectrice rurale désignée. Sur le bien-fonds se trouvent actuellement une maison unifamiliale, un garage isolé et une cour d'entreposage. La portion arrière du terrain est végétalisée avec des zones dégagées; certaines zones font partie de la Zone marécageuse de Scott. Au nord-ouest du bien-fonds se trouvent le centre de déchets et de recyclage Mississippi Mills du chemin Howie et des utilisations résidentielles rurales. Au nord-est se trouve une gravière autorisée exploitée par T.G. Carroll Cartage Ltd. Au sud-ouest se trouve la gravière autorisée Leonard Killeen exploitée par Thomas Cavanagh Construction Limited. Au sud-est se trouvent plusieurs lots vacants et plus loin, des utilisations résidentielles rurales.

La requérante a soumis cette demande de modification du *Règlement de zonage* en vue de régulariser juridiquement la cour d'entreposage déjà exploitée sur le bien-fonds en question. Le zonage actuel du bien-fonds est établi à « zone d'espace rural », ce qui ne permet pas une utilisation de cour d'entreposage. On propose de modifier le zonage de la partie est du terrain, qui a une superficie d'environ 15,96 hectares et qui donne sur le chemin Howie. De plus, la requérante propose d'aménager une clôture et un écran de végétation pour masquer la cour d'entreposage existante aux parcelles adjacentes. La requérante demande la modification du *Règlement de zonage* afin de respecter une condition d'approbation d'une demande d'autorisation pour morceler le terrain ayant également été soumise pour la même propriété.

Demandes d'aménagement connexes

Demande d'ouverture de rue : D07-15-26-0003

Demande d'autorisation pour morceler le terrain : D08-01-23/B-00214 et B-00215

Modifications des chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de modification du *Règlement de zonage* sera examinée par le personnel municipal en vertu de ses nouveaux pouvoirs délégués pour les demandes de modification mineure du *Règlement de zonage*. Le rapport de décision par délégation devrait être soumis le 25 septembre 2026.

Le conseiller peut, à sa discrétion, lui retirer ce pouvoir. Advenant ce cas, la demande sera examinée par le **Comité de l'agriculture et des affaires rurales** à sa réunion du **5 novembre 2026**.

Appel au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification mineure 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 D02-02-25-0086 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.

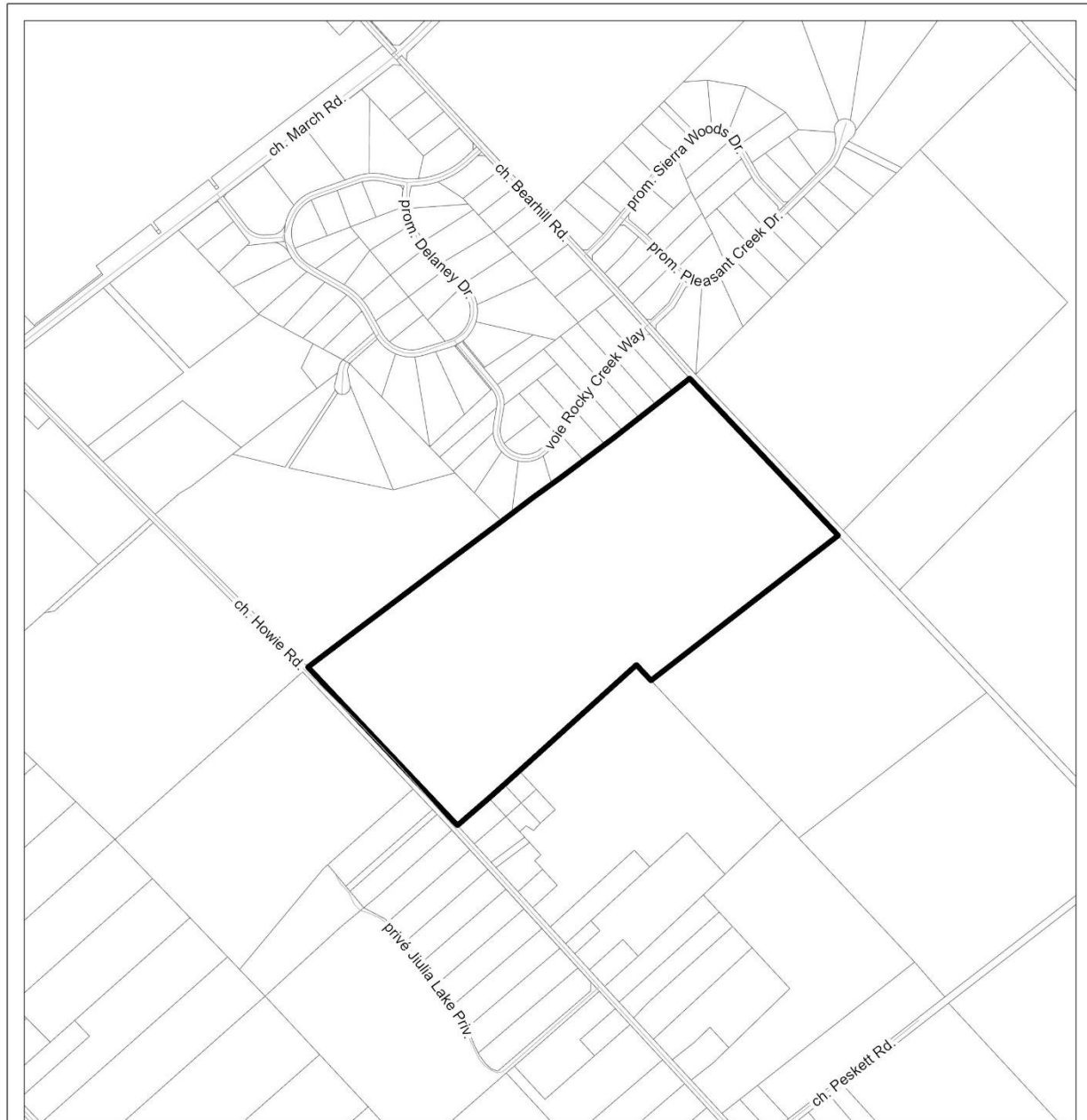
Sarah McCormick, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Téléphone : 613-580-2424, poste 24487
Sarah.McCormick@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1 (1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* :

« 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/Plan de localisation



D02-02-25-0086

25-1642-H

I:\CO\2025\Lands\Howie_1380

©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 Terranet Entreprises 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 / 31

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION



1380 ch. Howie Rd.



NOT TO SCALE