

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0003

Date: February 19, 2025

Applicant: J.L. Richards and Associates Limited  
(c/o Jamie Bachelor)

Comments due date: March 5, 2025

Applicant E-mail: jbatchelor@jlrichards.ca

Planner: Stephan Kukkonen

Applicant Phone Number: 343-804-5355

Ward: 19 - Orléans South-Navan

Owner: Meat a Chick Farm Inc.

Ward Councillor: Catherine Kitts

---

### Site Location

3043 Dunning Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the conversion of the existing barn into a poultry processing facility (abattoir).

### Proposal Details

The subject property is located on the east side of Dunning Road, just north of the intersection between Dunning and Giroux Road, and has lot area of approximately 1.7 hectares. There is an existing barn on the property that contains an area of approximately 2385 square metres.

The surrounding lands consist mainly of large agricultural parcels, as well as some smaller residential parcels on the opposite side of Dunning Road. The majority of the agricultural parcels in proximity to the subject site are vacant farmland however, the two parcels south of the subject lands each contain a large barn. The property contains some natural heritage features located towards the rear of the site including a portion of the municipal drain known as the Jules Potvin Drain. There is also a watercourse that runs within the roadside ditch along the opposite side of Dunning Road.

The application has been submitted to permit the establishment and use of poultry processing facility (abattoir). The Zoning By-law Amendment proposes to rezone the property from its current Agriculture Zone, Rural Exception 537 (AG [537r]) to a new Agriculture exception zone that includes a Rural Heavy Industrial use limited to a poultry processing facility (abattoir) as an additional permitted use. The proposed poultry processing facility would be contained within the existing barn. Although there is a proposed change of use for the existing barn, the development of the site including the location of the existing access and parking are proposed to remain.

### Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

As of January 1, 2025, Minor Rezoning approval authority has been delegated to staff provided the ward Councillor concurs. The anticipated Delegated Authority Report Date is March 14, 2025.

## Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person<sup>(ii)</sup> 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. D02-02-25-0003 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](http://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.

**Stephan Kukkonen**, Development Review Planner  
Planning, Development, and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
stephan.kukkonen@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 : D02-02-25-0003

Date : 19 février 2025

Requérant : J.L. Richards and Associates  
Limited (c/o Jamie Bachelor)

Date limite des commentaires : 5 mars 2025

Courriel du requérant : jbatchelor@jlrichards.ca

Urbaniste : Sarah McCormick

N° de tél. du requérant : 343-804-5355

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Propriétaire : Meat a Chick Farm Inc.

Conseillère : Catherine Kitts

---

### Emplacement du site

3043, chemin Dunning

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la transformation de la grange existante en établissement de transformation de la volaille (abattoir).

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté est du chemin Dunning, juste au nord du croisement avec le chemin Giroux, et couvre une superficie d'environ 1,7 hectare. Il est occupé par une grange d'environ 2 385 mètres carrés.

Les terrains avoisinants sont essentiellement de grandes parcelles agricoles, à l'exception de quelques parcelles résidentielles plus petites de l'autre côté du chemin Dunning. La plupart des parcelles agricoles situées à proximité de l'emplacement visé sont vacantes, mais les deux terrains situés au sud sont chacun occupés par une vaste grange. On retrouve sur l'emplacement, à l'arrière, quelques éléments du patrimoine naturel, notamment un tronçon du drain municipal Jules-Potvin. Un cours d'eau coule dans le fossé du côté opposé du chemin Dunning.

La demande a été présentée en vue de permettre la création et l'exploitation d'un établissement de transformation de la volaille (abattoir). La modification du Règlement de zonage ferait passer la désignation du bien-fonds de Zone agricole, exception rurale 537 (AG [537r]) à Zone agricole assortie d'une nouvelle exception comprenant une utilisation d'industrie lourde rurale limitée à un établissement de transformation de la volaille (abattoir) en tant qu'utilisation supplémentaire autorisée. L'installation de transformation de la volaille proposée serait aménagée dans la grange existante. Bien qu'un changement d'utilisation de cette grange soit proposé, la configuration de l'emplacement, notamment l'entrée privée et l'aire de stationnement existantes, ne serait pas modifiée.

## Demandes d'aménagement connexes

S.O.

### Calendrier et pouvoir d'approbation

En date du 1<sup>er</sup> janvier 2025, un pouvoir d'approbation de modifications de zonage mineures a été délégué au personnel, à condition que la conseillère ou le conseiller du quartier visé donne son accord. La date de présentation du rapport de décision par délégation est fixée au 14 mars 2025.

### Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) de la Loi sur l'aménagement du territoire, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée<sup>[1]</sup> 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 D02-02-25-0003 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](http://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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, 24487  
[sarah.mccormick@ottawa.ca](mailto:sarah.mccormick@ottawa.ca)

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

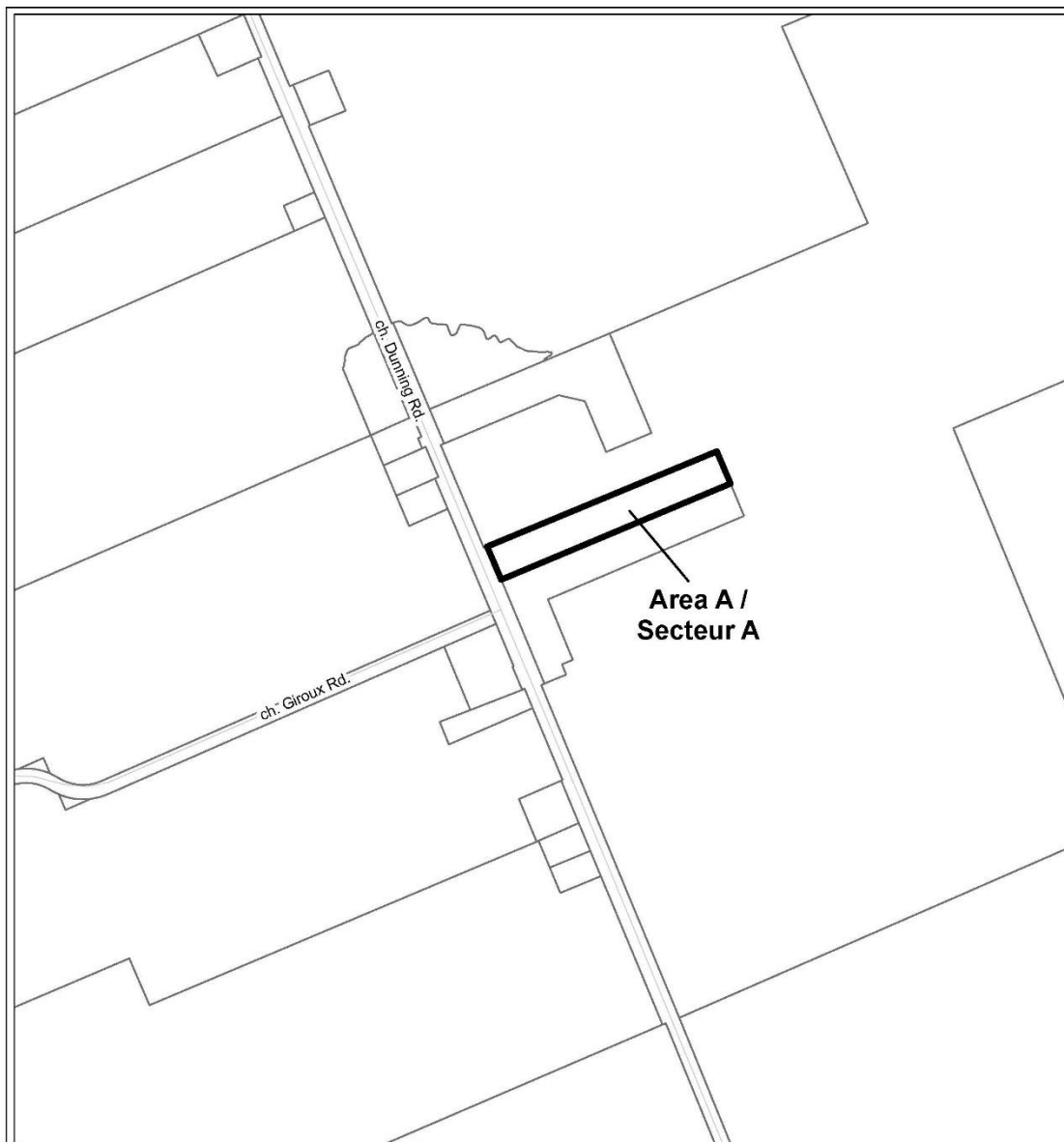
«personne précisée» S'entend :

- (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	
D02-02-25-0003	25-0180-X	<b>3043 chemin Dunning Road</b>	
I:\CO\2025\ZKP\Dunning_3043		Area A to be rezoned from AG[537r] to AG[XXXr] Le zonage du secteur A sera modifié de AG[537r] à AG[XXXr]	
<small>©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</small>			
<small>©Les données de parcelles appartient 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</small>			
REVISION / RÉVISION - 2025 / 02 / 11			



