

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0027

Date: February 11, 2025

Applicant: Novatech c/o Ryan Poulton

Comments due date: March 11, 2025

Applicant E-mail: r.poulton@novatech-eng.com

Planner: Samantha Gatchene

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: 21 - Rideau-Jock

Owner: Ronald and Suzanne Miller

Ward Councillor: David Brown

---

### Site Location

6158 Rideau Valley Drive North.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the site to bring the existing home-based businesses into compliance with the City of Ottawa's By-law provisions. No changes are proposed to the current use of the property. Furthermore, no development, nor site alteration is proposed.

### Proposal Details

The subject site is located west of Rideau Valley Drive North, approximately three (3) kilometres east of the intersection of Rideau Valley Drive and Century Road. The irregular shaped lot has an approximate area of 60.89 hectares and approximately 168 metres of frontage along Rideau Valley Drive.

The subject property is designated Agriculture Resource Area as per Schedule B9 – Rural Transect of the Official Plan. The site contains several buildings, used for the servicing of the agricultural operation, trucking and excavation business, a snow removal business and on-farm diversified uses such as a retail store, greenhouse and accessory buildings. The site also contains a single detached dwelling. Outdoor storage is also located on the property, used as parking for farm and heavy equipment and to store landscaping supplies associated with the on-farm diversified uses and home-based businesses. A municipal drain – *McIntyre-Scobie Front Branch Drain* has been identified to run through the subject property and a ditch exists between the subject property and the west side of Rideau Valley Drive North, within the Right-of-Way. Immediately surrounding land uses consist primarily of agricultural and residential.

The Zoning By-law Amendment application has been submitted in support of bringing the existing home-based businesses on the Subject property into conformity with the City of Ottawa's Zoning By-law. The applicant is proposing a Zoning By-law Exception with site specific provisions to bring the existing home-based business into compliance with the Home-Based Zoning By-law.

The Zoning By-law Amedment is proposing the following site-specific provisions:

- Despite subsection 126(1) of the Home-Based Buisness Zoning By-law, a maximum of 51 heavy vehicles are permitted to be parked on the property;
- Despite subsection 128(10) of the Home-Based Buisness Zoning By-law , a maximum of 5,255 square metres is permitted for outdoor storage associated with a home-based business;
- Despite subsections 127(12) and 128(1) of the Home-Based Buisness Zoning By-law, home-based business are permitted to sell items not produced on the premise.
- Remove the limitations specified by Rural Exception 147 on a retail store use.

## 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 April 3, 2025.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## 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. D02-02-24-0027 in the subject line.
  1. 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.



**Samantha Gatchene**, 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  
Tel.: 613-580-2424, ext. 25478  
Samantha.Gatchene@ottawa.ca

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0027

Date : 11 février 2025

Requérant : Novatech, a/s de Ryan Poulton

Date limite des commentaires : 11 mars 2025

Courriel du requérant : r.poulton@novatech-eng.com

Urbaniste : Evode Rwagasore

N° de tél. du requérant : 613-254-9643

Quartier : 21 - Rideau-Jock

Propriétaires : Ronald et Suzanne Miller

Conseiller : David Brown

---

### Emplacement

6158, promenade Rideau Valley Nord

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de rendre les entreprises à domicile existantes conformes aux dispositions réglementaires de la Ville d'Ottawa. Aucune modification à l'utilisation actuelle du bien-fonds n'est proposée, ni aucun nouvel aménagement ni aucune modification des lieux.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'ouest de la promenade Rideau Valley Nord, à environ trois (3) kilomètres du croisement de la promenade Rideau Valley et du chemin Century. Ce lot de forme irrégulière, d'environ 60,89 hectares, présente une façade d'environ 168 mètres sur la promenade Rideau Valley.

L'emplacement est désigné Secteur de ressources agricoles à l'annexe B9 – Transect du secteur rural – du Plan officiel. Il est occupé par plusieurs bâtiments servant à la viabilisation de l'exploitation agricole et abritant une entreprise de camionnage et d'excavation, une entreprise de déneigement et des utilisations diverses d'exploitation agricole, notamment un magasin de vente au détail, une serre et des bâtiments accessoires. On y retrouve également une habitation isolée et une aire de stockage servant au stationnement des véhicules agricoles et des équipements lourds ainsi qu'à l'entreposage de fournitures d'aménagement paysager associé aux utilisations diverses d'exploitation agricole et aux entreprises à domicile. Un drain municipal, le *tronçon avant McIntyre-Scobie*, traverse l'emplacement visé et un fossé longe le côté ouest de la promenade Rideau Valley, dans l'emprise routière. Les utilisations du sol voisines sont essentiellement agricoles et résidentielles.

La demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue de rendre les entreprises à domicile se trouvant sur place conformes aux dispositions du Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa. Le requérant propose l'ajout d'une exception au Règlement de zonage assortie de

dispositions propres à l'emplacement permettant de rendre les entreprises à domicile conformes aux dispositions du Règlement de zonage relatives aux entreprises à domicile.

La modification du Règlement de zonage concernerait les dispositions propres à l'emplacement suivantes :

- Nonobstant le paragraphe 126(1) des dispositions du Règlement de zonage relatives aux entreprises à domicile, 51 poids lourds au maximum peuvent être stationnés sur la propriété;
- Nonobstant le paragraphe 128(10) des dispositions du Règlement de zonage relatives aux entreprises à domicile, une superficie de 5 255 mètres carrés au maximum peut servir au stockage extérieur associé à une entreprise à domicile;
- Nonobstant les paragraphes 127(12) et 128(1) des dispositions du Règlement de zonage relatives aux entreprises à domicile, une entreprise à domicile peut servir à la vente d'articles non produits sur place.
- Supprimer les limitations prévues par l'exception rurale 147 visant une utilisation de magasin de détail.

## **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 3 avril 2025.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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 D02-02-24-0027 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.

**Evode Rwagasore**, urbaniste

Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

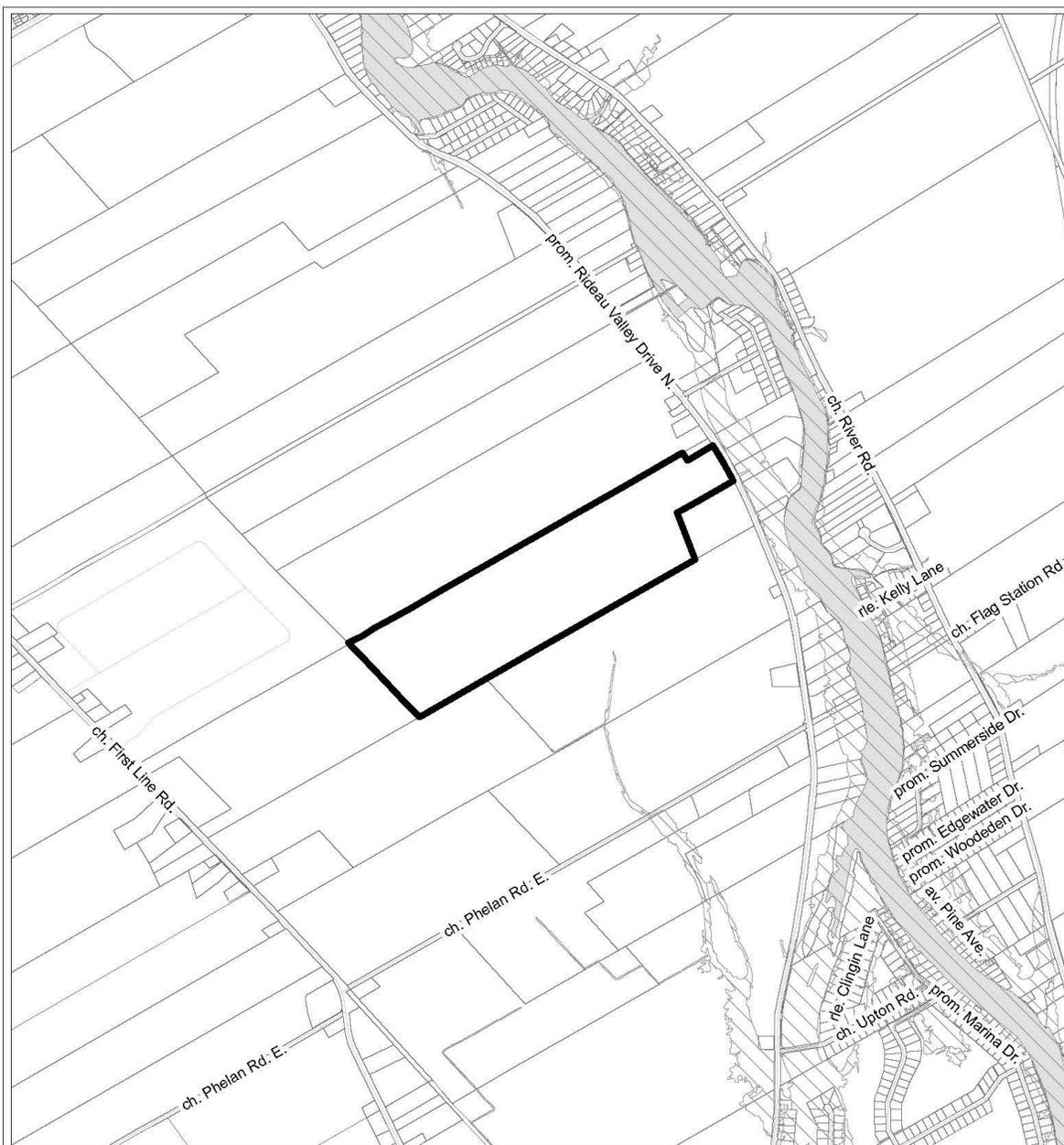
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 16483

[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map / Carte de l'emplacement



|   |           |   |  |
|---|-----------|---|--|
|   |           | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION<br>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE |  |
| D02-02-24-0027  | 25-0166-D |   | <b>6158 prom. Rideau Valley Drive North</b>      |
| I:\COs\2025\ZKP\RideauValley_N_6158   |           |   | Heritage (Section 60)<br>Patrimoine (Article 60) |
| <small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers<br/>All rights reserved. May not be produced without permission<br/>THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>                               |           |   |  |
| <small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc.<br/>et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit<br/>sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small> |           |   |  |
| REVISION / RÉVISION - 2025 / 02 / 07  |           |   |  |