

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0007

Date: February 20, 2025

Applicant: Novatech (c/o Miranda Virginillo)

Comments due date: March 6, 2025

Applicant E-mail: [m.virginillo@novatech-eng.com](mailto:m.virginillo@novatech-eng.com)

Planner: Jerrica Gilbert

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: 20 - Osgoode

Owner: Romay Automotive Limited

Ward Councillor: George Darouze

---

### Site Location

6079 and 6105 McVagh Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to prohibit residential development on the retained lands to fulfill the condition of a surplus farm dwelling severance. Site-specific exceptions will also be applied to the severed surplus farm dwelling lands to recognize reduced minimum lot widths.

### Proposal Details

The two affected properties are adjacent to one another east of McVagh Road near the intersection of McVagh and Devine Road, with 6105 McVagh being south of 6079 McVagh. The subject lands back onto Highway 417.

6079 McVagh Road contains an existing farm surplus dwelling, private services and accessory buildings, while 6105 McVagh contains an existing farm surplus dwelling and private services. The existing dwellings share a driveway over 6079 McVagh that provides access to McVagh Road. Surrounding land uses consist primarily of agricultural and residential.

The Zoning By-law Amendment application has been submitted to fulfill Condition 5 for Consent Applications D08-01-23/B-00279 and D08-01-23/B-00280 (affecting 6079 McVagh) granted on July 24, 2024 and to fulfill Condition 4 of the approval for Consent Application D08-01-23/B-00276 (affecting 6105 McVagh) granted on July 26, 2024. The condition requires the agriculture land to be rezoned to prohibit residential development on the retained lands. The intention of the condition of Consent is to protect agricultural lands on the property by restricting residential development. The Zoning By-law Amendment application is also requesting a reduction in lot width for both surplus farm dwelling properties to recognize the flag-pole driveway access. The requested lot width for 6079 McVagh will be from 30 metres to 21.7 metres. The requested lot width for 6105 McVagh will be from 30 metres to 3.86 metres; however, the lot will have an easement registered over the existing driveway owned by 6079 McVagh. No development or changes in access are proposed for the site.

## Related Planning Applications

Consent Applications D08-01-23/B-00276, D08-01-23/B-00279, D08-01-23/B-00280

## 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 Councillor will have the discretion to remove delegated authority. Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the City's Agricultural and Rural Affairs Committee, targeted to be on April 3, 2025.

## Submission Requirements

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

1. The applicant;
2. A specified person<sup>[1]</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. D02-02-25-0007 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.

**Jerrica Gilbert**, 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. 16972  
[jerrica.gilbert@ottawa.ca](mailto:jerrica.gilbert@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 : D02-02-25-0007

Date : 20 février 2025

Requérant : Novatech (a/s de Miranda Virginillo)

Date limite des commentaires : 6 mars 2025

Courriel du requérant : m.virginillo@novatech-eng.com

Urbaniste : Jerrica Gilbert

Quartier : 20 - Osgoode

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

Conseiller : George Darouze

Propriétaire : Romay Automotive Limited

---

### Emplacement

6079 et 6105, chemin McVagh

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet d'interdire tout aménagement résidentiel sur le terrain conservé, afin de respecter une condition liée à une demande de disjonction d'une habitation agricole excédentaire. Des exceptions propres à l'emplacement seront également appliquées au terrain agricole excédentaire morcelé, afin de tenir compte de la réduction des largeurs de lot minimales.

### Détails de la proposition

Les deux biens-fonds visés sont adjacents et situés à l'est du chemin McVagh, près du croisement avec le croisement des chemins McVagh et Devine, le 6105, chemin McVagh se trouvant au sud du 6079, chemin McVagh. Ils jouxtent l'autoroute 417.

Le 6079, chemin McVagh est occupé par une habitation agricole excédentaire, des services privés et des bâtiments accessoires, tandis que le 6105, chemin McVagh est occupé par une habitation agricole excédentaire et des services privés. Ces habitations partagent une entrée privée, située au 6079, chemin McVagh, qui donne accès à cette voie de circulation. Les utilisations du sol environnantes sont essentiellement agricoles et résidentielles.

La demande de modification du Règlement de zonage a été présentée pour satisfaire à la condition 5 des demandes d'autorisation D08-01-23/B-00279 et D08-01-23/B-00280 (qui concernent le 6079, chemin McVagh), accordées le 24 juillet 2024, et pour satisfaire à la condition 4 de la demande d'autorisation D08-01-23/B-00276 (qui concernent le 6105, chemin McVagh), accordée le 26 juillet 2024. Cette condition exige la modification du zonage agricole afin d'interdire tout aménagement résidentiel sur le terrain conservé. Cette condition préalable à l'autorisation vise à protéger les terres agricoles de la propriété en y empêchant les aménagements résidentiels. La demande de modification du Règlement de zonage concerne en outre une réduction des largeurs de

lot des deux terrains occupés par des habitations agricoles excédentaires, afin de tenir compte de l'entrée privée en forme de drapeau. La largeur de lot requise au 6079, chemin McVagh passera de 30 mètres à 21,7 mètres. La largeur de lot requise au 6105, chemin McVagh passera de 30 mètres à 3,86 mètres. Toutefois, ce lot dispose d'une servitude enregistrée sur l'entrée privée du 6079, chemin McVagh. Aucun aménagement ou changement d'accès n'est proposé sur cet emplacement.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Demandes d'autorisation D08-01-23/B-00276, D08-01-23/B-00279 et D08-01-23/B-00280

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La Ville traitera cette demande dans les meilleurs délais. La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre de la nouvelle délégation de pouvoirs conférée aux employés de la Ville pour traiter les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Le conseiller aura le pouvoir discrétionnaire de retirer ces pouvoirs délégués. Si ces pouvoirs délégués devaient être retirés par le conseiller, la demande sera examinée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville le 3 avril 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 D02-02-25-0007 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, poste 24487  
[sarah.mccormick@ottawa.ca](mailto:sarah.mccormick@ottawa.ca)

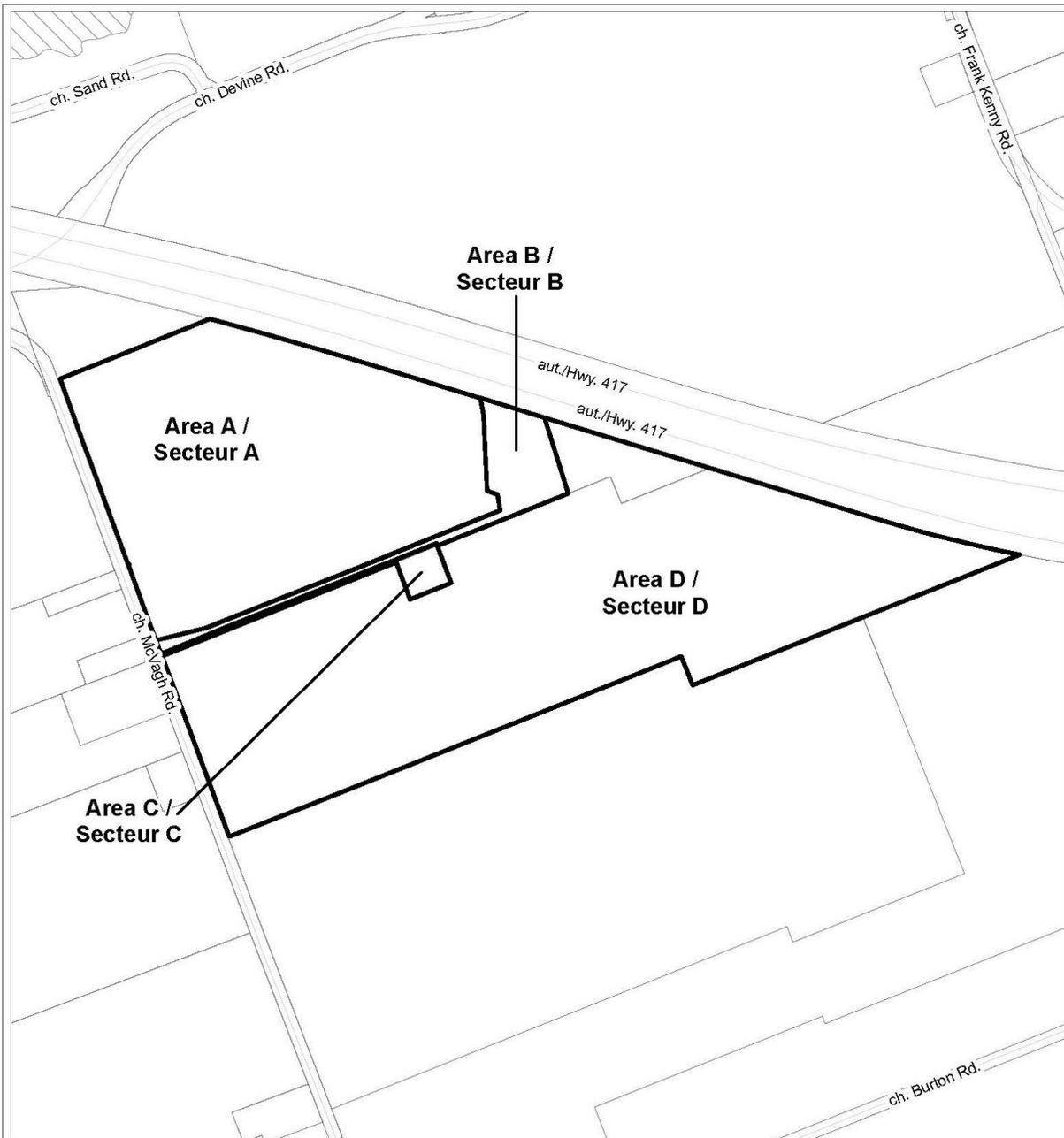
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>			
<b>6079, 6105 ch. McVagh Road</b>		<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;"> </div> <div> <p>Area A to be rezoned from AG2 to AG6            Le zonage du secteur A sera modifié de AG2 à AG6</p> <p>Area B to be rezoned from AG2 to AG6[rXXX]            Le zonage du secteur B sera modifié de AG2 à AG6[rXXX]</p> <p>Area C to be rezoned from AG2 to AG[yXXX]            Le zonage du secteur C sera modifié de AG2 à AG[yXXX]</p> <p>Area D to be rezoned from AG2 to AG5            Le zonage du secteur D sera modifié de AG2 à AG5</p> </div> </div>			
D07-02-25-0008	25-0179-D				
I:\CO\2025\ZKP\McVagh_6079_6105					
<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 / 18					