

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0030

Date: October 2, 2025

Applicant: Stantec Consulting Ltd

Comments due date: October 29, 2025

Applicant E-mail:

serene.shahzadeh@stantec.com

Planner: Stephan Kukkonen

molly.smith@stantec.com

Ward: 21 - Rideau-Jock

Applicant Phone Number: (613)724-4359

Ward Councillor: David Brown

Owner: Trailroad BESS Inc

Site Location

Part of 4186 William McEwen Drive, Part of 4221 Moodie Drive, and Part of 3478 Moodie Drive.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to facilitate the development of a Battery Energy Storage System (BESS) facility located at 4186 William McEwen Drive, containing 156 BESS containers, a substation, and the initial portion of the transmission line. The remainder of the private transmission line will cross through 4221 Moodie Drive and along Moodie Drive within the City-owned right-of-way, and connect with a switching station located at 3478 Moodie Drive.

Proposal Details

The location of the BESS facility is situated south of Barnsdale Road, east of Moodie Drive, west of Highway 416, and north of Bankfield Road. A transmission line will run west from the facility to Moodie Drive, then along Moodie Drive to the switching station located just north of the intersection of Moodie and Cambrian Road West.

The lot containing the main BESS facility site has approximately 208 metres of frontage on William McEwen Drive, and an area of approximately 21.55 hectares. Approximately 6.31 hectares is proposed to be rezoned to permit the future BESS use and the rest will remain zoned as Rural Countryside, however no other uses are proposed.

The existing site is largely undeveloped, aside from a few structures including a detached dwelling located towards the front of the site, and an area that was previously cleared for cultivation. The remainder of the site is vegetated with trees, and a watercourse runs perpendicularly through the middle of the site. It is proposed that the dwelling will be reused as an office during construction but will not be used for any residential use. Any future use of the dwelling beyond an office during construction will require a future zoning by-law amendment.

The switching station site located at 3478 Moodie Drive is zoned as Mineral Extraction, Subzone 2 [Rural Exception 3] – holding and is currently used as a city-owned tree nursery. The application proposes to rezone an approximately 1500 square metre portion of the 6.31 hectare lot to permit the construction of the switching station related to a Battery Energy Storage System. The proposed rezoning also requests further relief from the front yard setback and required landscaping buffer provisions of the Mineral Extraction Zone. The provisions require a front yard setback of 30 metres and a 15 metre landscape area along any lot line, whereas the proposal requests a minimum front yard setback and landscape area of 14.89 metres. The proposed switching station use would not affect the current tree nursery use as these operations can function at the same time.

The transmission line associated with the proposed development will largely be contained within the Moodie Drive right-of-way and is not subject to this application. The sections of the transmission line located on private property require rezoning. As such, a portion of 4221 Moodie Drive containing the transmission line is also proposed to be rezoned to a Rural Countryside Exception to permit a transmission line related to Battery Energy Storage System.

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 November 6, 2025.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) 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 D02-02-25-030 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.

Stephan Kukkonen, 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. 12860
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).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0030

Date : 2 octobre 2025

Requérant : Stantec Consulting Ltd

Date limite des commentaires : 29 octobre 2025

Courriel du requérant :

serene.shahzadeh@stantec.com

Urbaniste : Sarah McCormick

molly.smith@stantec.com

Quartier : 21 - Rideau-Jock

N° de tél. du requérant : (613)724-4359

Conseiller : David Brown

Propriétaire : Trailroad BESS Inc

Emplacement

Partie du 4186, promenade William McEwen, partie du 4221, promenade Moodie et partie du 3478, promenade Moodie

Proposition du requérant

Modification du RZ pour la construction au 4186, prom. William McEwen d'un SSEB dont 156 conteneurs de SSEB, une sous-station et une partie de la ligne de transmission. L'autre partie de cette ligne traversera le 4221, Moodie et longera Moodie dans l'emprise de la Ville, jusqu'à un poste de sectionnement au 3478, Moodie.

Détails de la proposition

Ce système de stockage de l'énergie par batterie (SSEB) se trouve au sud du chemin Barnsdale, à l'est de la promenade Moodie, à l'ouest de l'autoroute 416 et au nord du chemin Bankfield. Une ligne de transmission s'étendra vers l'est entre cette installation et la promenade Moodie, longera la promenade Moodie jusqu'à un poste de sectionnement situé juste au nord du croisement de la promenade Moodie et du chemin Cambrian Ouest.

Le terrain qui sera occupé par le SSEB principal présente une façade d'environ 208 mètres sur la promenade William McEwen, pour une superficie d'environ 21,55 hectares. La désignation de zonage d'environ 6,31 hectares serait modifiée afin de permettre la présence du SSEB et le reste du terrain conservera sa désignation de Zone d'espace rural, bien qu'aucune autre utilisation ne soit proposée.

L'emplacement est en grande partie non aménagé, à l'exception de quelques structures, notamment une habitation isolée située à l'avant et une zone qui était auparavant défrichée à des fins de culture. Le reste du site est couvert de végétation et d'arbres, et un cours d'eau le traverse perpendiculairement au centre. Il est proposé de réutiliser l'habitation comme bureau pendant les travaux, mais qu'elle ne soit pas utilisée à des fins résidentielles. Toute utilisation future de l'habitation autre que celle de bureau pendant les travaux devra faire l'objet d'une modification du Règlement de zonage.

Le poste de sectionnement situé au 3478, promenade Moodie est désigné Zone d'extraction de minerai, sous-zone 2 [exception rurale 3] – symbole d'aménagement différé, et sert actuellement de pépinière appartenant à la Ville. La demande modifierait la désignation d'environ 1 500 mètres carrés du lot de 6,31 hectares afin de permettre la construction du poste de sectionnement associé à un système de stockage de l'énergie par batterie. Cette modification de zonage concerne également une dispense éventuelle des dispositions relatives au retrait de cour avant et à la zone tampon paysagée requise dans une Zone d'extraction de minerai. Ces dispositions exigent un retrait de cour avant de 30 mètres et une zone paysagée large de 15 mètres le long de toutes les lignes de lot, alors que le projet nécessite un retrait de cour avant minimal et une zone paysagée large de 14,89 mètres. Le poste de sectionnement proposé n'aurait aucune répercussion sur la pépinière, ces utilisations étant compatibles.

La ligne de transmission associée à l'aménagement proposé sera essentiellement située dans l'emprise de la promenade Moodie et n'est pas visée par la présente demande. Les tronçons de la ligne de transmission situés sur des propriétés privées doivent faire l'objet d'une modification de zonage. Ainsi, une partie du 4221, promenade Moodie, où passera la ligne de transmission, serait également désigné Zone d'espace rural, assortie d'une exception, afin de permettre la présence d'une ligne de transmission associée au système de stockage de l'énergie par batterie.

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 6 novembre 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^[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 D02-02-25-030 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	
D02-02-25-0030	25-1307-X	 4186 promenade William McEwen Drive, 3478 promenade Moodie Drive, 4221 promenade Moodie Drive	
I:\CO\2025\ZKP\William_McEwen_4186			
©Parcel data is owned by Teranel 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 Teranel 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 / 09 / 26		 Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	

