

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Percy Pyper (1997)	File N°: D02-02-25-0035
Applicant: Q9 Planning + Design	Comments due date: March 5, 2026
Applicant Address: 24 Kirkstall Avenue	Development Review Planner: Jerrica Gilbert
Applicant E-mail: christine@q9planning.com	Ward: Ward 20 - Osgoode
Applicant Phone Number: 6138213003	Ward Councillors: Isabelle Skalski

---

### Site Location

5360 Bank Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to rezone the portion of the property from Rural Countryside (RU) to Rural General Industrial (RG) with site-specific exceptions to recognize existing land uses and development on site. The application has been made to fulfill a condition of a severance application.

### Proposal Details

The site is located to the east of Bank Street, in the stretch south of the intersection of Bank Street and Rideau Road and north of the intersection of Bank and Mitch Owens Road. Surrounding land uses include aggregate operations to the west and north-west, an institutional use to the north-east (Our Lady of the Visitation Catholic Church and Cemetery), and various rural commercial/industrial uses along the Bank Street corridor with some single-detached residential dwellings.

The property is currently 14.2 ha and contains a portion of the John Boyce Municipal Drain. The landowner has obtained a severance (file no. D08-01-25/B-00065) to convey the western portion of the property, approximately 7.4 ha, to 5363 Albion Road. The western portion of the property was the site of a former aggregate operation and is currently vacant. The subject lands are currently split between the Rural Countryside (RU) and Mineral Extraction Subzone 2 (ME2) zones.

The remaining 6.7 ha eastern portion is known as 5360 Bank Street. There are several structures existing on the property that are used for light industrial purposes. These buildings include a storage shop and maintenance garage, a portable office, and a shed used by the landowner along with three coverall domes north of the proposed parking area for storage of salt and other aggregate material. A portion of site is rented out to CACE Construction for yard space, a portable site trailer used as an office, and another coverall dome for storage of materials and equipment.

Condition 2 of the severance application requires that this portion of the property is rezoned to permit the existing light industrial uses, which are not currently permitted by the Rural Countryside zone. Rezoning

the property will also enable the applicant to submit a site plan control application as required by Condition 3 of the severance.

## Related Planning Applications

- D08-01-25/B-00065 Consent for Severance
- D08-01-22/B-00356 Consent for Severance (lapsed)
- D07-12-25-0072 Site Plan Control (on hold)

## 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 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 Agriculture and Rural Affairs Committee targeted to be on April 2, 2026.

## Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 34(19) 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. D02-02-25-0035 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).

## Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Percy Pyper (1997)

N° de dossier : D02-02-25-0035

Requérant : Q9 Planning + Design

Date limite des commentaires : 5 mars 2026

Adresse du requérant : 24 Kirkstall Avenue

Urbaniste : Jerrica Gilbert

Courriel du requérant [christine@q9planning.com](mailto:christine@q9planning.com)

Quartier : 20 - Osgoode

N° de tél. du requérant : 6138213003

Conseiller du quartier : Isabelle Skalski

---

### Emplacement du site

5360, rue Bank

### Proposition du requérant

Demande de MRZ pour faire passer la désignation d'une partie du terrain de Zone d'espace rural (RU) à Zone d'industrie générale rurale (RG), avec exceptions propres à l'emplacement tenant compte des utilisations du sol et de l'aménagement des lieux. Cette demande satisfait à une condition liée à une demande de morcellement.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'est de la rue Bank, dans le tronçon situé au sud de l'intersection de la rue Bank et du chemin Rideau, et au nord de l'intersection de la rue Bank et du chemin Mitch Owens. Aux alentours, on retrouve des opérations d'extraction d'agrégats à l'ouest et au nord-ouest, une institution au nord-est (église catholique Our Lady of the Visitation et son cimetière), diverses utilisations commerciales et industrielles rurales ainsi que quelques habitations isolées dans le couloir de la rue Bank.

Ce terrain de 14,2 ha est traversé par une partie du drain municipal John-Boyce. Le propriétaire a obtenu un droit de morcellement (dossier n° D08-01-25/B-00065) lui permettant de céder la partie ouest du terrain, soit une parcelle d'environ 7,4 ha, au propriétaire du 5363, chemin Albion. La partie ouest du terrain, anciennement utilisée pour une opération d'extraction d'agrégats, est aujourd'hui vacante. L'emplacement visé est désigné par deux zonages : Zone d'espace rural (RU) et Zone d'extraction de minerais, sous-zone 2 (ME2).

La partie restante, du côté est, couvre 6,7 ha et se trouve au 5360, rue Bank. Elle est occupée par plusieurs structures servant à des fins d'industrie légère. On retrouve ainsi un entrepôt, un garage d'entretien, une unité mobile de bureau et un hangar utilisés par le propriétaire, ainsi que trois dômes en toile situés au nord de l'aire de stationnement proposée, servant au stockage du sel et de divers

agrégats. Une partie de l'emplacement est louée à la firme CACE Construction, qui s'est sert de cour et qui y a installé une unité mobile de bureau et un autre dôme en toile pour l'entreposage de matériaux et d'équipement.

La condition 2 de la demande de morcellement exige que le zonage de cette partie de l'emplacement soit modifié afin de permettre la présence des utilisations d'industrie légère existantes, qui ne sont pas autorisées en vertu de la désignation de Zone d'espace rural. Cette modification de zonage permettra en outre au requérant de présenter une demande de réglementation du plan d'implantation, qui correspond à la Condition 3 de la demande de morcellement.

## **Demandes d'aménagement connexes**

- D08-01-25/B-00065 demande de morcellement
- D08-01-22/B-00356 demande de morcellement (caduque)
- D07-12-25-0072 réglementation du plan d'implantation (en attente)

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

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. La conseillère aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués. Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville lors de sa réunion prévue le 2 avril 2026.

## **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 D02-02-25-0035 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

