

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 1983832 Ontario Inc.

File N°: D02-02-26-0007

Applicant: Tricia A. Schouten

Comments due date: February 27, 2026

Applicant Address: 6102 Malakoff Road,
Richmond, ON, K0A 2Z0

Development Review Planner: Jerrica Gilbert

Applicant E-mail: tricia@schoutenlaw.com

Ward: Ward 21 - Rideau-Jock

Applicant Phone Number: 6134894079

Ward Councillor: David Brown

Site Location

2950 & 2956 Harbison 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.

Proposal Details

The subject lands are located south of Harbison Road between the Malakoff Road and Proven Line Road intersections. Surrounding land uses are agricultural in nature with some rural residential lots west of the property. The John Taylor Municipal Drain crosses over the southern portion of the lot.

The applicant has been granted a consent to sever a surplus farm dwelling by the Committee of Adjustment on December 19, 2025 (file no. D08-01-25/B-00248). The severed residential parcel will be known as 2956 Harbison Road with a lot frontage of 125 metres on Harbison Road and a lot area of 1.5 hectares. The lot contains the existing residence dwelling along with several accessory structures.

The retained farm parcel will be known as 2950 Harbison Road and is used for cash-crop operations. The farm parcel will have a lot area of approximately 41 hectares but with no lot frontage to Harbison Road. The lot may have frontage in the future if the Paauw Road Allowance is ever extended from Proven Line Road to Malakoff Road, but there are no plans for this extension to occur.

The Zoning By-law Amendment seeks to rezone the retained farm land surrounding 2956 Harbison Road to the Agricultural Subzone 5 (AG5) with a site-specific exception to address the inadequate lot frontage. There is no proposed development on the subject lands, and no future development will be permitted unless the lot is able to have frontage on an open public roadway. This rezoning is to satisfy Condition 1 of the Consent to Sever application to ensure that residential development is prohibited on the retained farm parcel.

Related Planning Applications

- D08-01-25/B-00248 Consent to Sever

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

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[i] 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. D02-02-26-0005 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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.

Jerrica Gilbert, 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. 16972
jerrica.gilbert@ottawa.ca

For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

"specified person" means

- a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- Ontario Power Generation Inc.,
- Hydro One Inc.,
- a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- 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,
- 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,
- a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- NAV Canada,
- 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,
- 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,
- 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,
- 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
- the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : 1983832 Ontario Inc.

Nº de dossier : D02-02-26-0007

Requérant : Tricia A. Schouten

Date limite des commentaires : 27 février 2026

Adresse du requérant : 6102 Malakoff Road,
Richmond, ON, K0A 2Z0

Urbaniste : Jerrica Gilbert

Courriel du requérant : tricia@schoutenlaw.com

Quartier : Ward 21 - Rideau-Jock

Nº de tél. du requérant : 6134894079

Conseiller du quartier : David Brown

Emplacement du site

2950 & 2956 Harbison Road

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage visant à interdire tout aménagement résidentiel sur les terrains conservés, et ainsi satisfaire à une condition de disjonction d'une habitation agricole excédentaire.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve au sud du chemin Harbison, entre les intersections avec le chemin Malakoff et avec le chemin Proven Line. Les terrains environnants sont de nature agricole, à l'exception de quelques lots résidentiels ruraux à l'ouest de l'emplacement. Le drain municipal John-Taylor traverse la partie sud du lot.

Le requérant a obtenu du Comité de dérogation l'autorisation de dissocier une habitation agricole excédentaire le 19 décembre 2025 (dossier n° D08-01-25/B-00248). La parcelle résidentielle disjointe portera pour adresse municipale le 2956, chemin Harbison et présentera une façade de 125 mètres sur le chemin Harbison, pour une superficie de 1,5 hectare. Le lot est occupé par l'habitation en question et par plusieurs structures accessoires.

La parcelle agricole conservée portera pour adresse municipale le 2950, chemin Harbison et est exploitée à des fins de cultures commerciales. Elle couvrira environ 41 hectares, mais ne présentera pas de façade sur le chemin Harbison. Il pourrait éventuellement avoir façade sur rue si l'emprise du chemin Paauw est un jour prolongée entre les chemins Proven Line et Malakoff, mais ce prolongement n'est pour le moment pas prévu.

La modification du Règlement de zonage a pour objet d'attribuer au terrain agricole conservé qui entoure le 2956, chemin Harbison une désignation de Zone agricole, sous-zone 5 (AG5), assortie d'une exception propre à l'emplacement tenant compte de la façade de lot inadéquate. Aucun aménagement n'est proposé sur le terrain visé et aucun aménagement ne sera autorisé à moins que le lot présente un

jour une façade sur une voie publique ouverte à la circulation. Cette modification de zonage vient satisfaire à la condition 1 d'une demande d'autorisation de séparation de terrain, afin que tout aménagement résidentiel soit interdit sur la parcelle agricole conservée.

Demandes d'aménagement connexes

- D08-01-25/B-00248 Autorisation de séparation

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de 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. Le conseiller 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 à sa réunion du 2 avril 2026.

Appel au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34 (19) 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 D02-02-26-0005 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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

