

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0018

Date: October 21, 2025

Applicant: Carl Furney

Comments due date: November 18, 2025

Applicant E-mail: cfurney@minto.com

Planner: Cass Sclauzero

Applicant Phone Number: 613-818-6230

Ward: 21 - Rideau-Jock

Owner: Minto Communities Inc. c/o Mark Arnold

Ward Councillor: David Brown

---

### Site Location

5651 First Line Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to re-zone a portion of the subject lands to permit development of Phase 4 of the Minto Mahogany community, consisting of 211 detached dwellings and several open space and environmental protection areas.

### Proposal Details

The subject property is located at the southern boundary of the Village of Manotick, and is bounded by an established residential subdivision to the north, Century Road East to the south, First Line Road to the west and Manotick Main Street to the east. The proposed amendment is applicable to lands in the middle of the parcel, which occupy approximately one quarter of the total parcel area.

The eastern half of the subject property has been developed with phases 1 through 3 of Minto's Mahogany subdivision, consisting primarily of larger detached dwellings with some single-storey townhomes near the southern property boundary and the western limits of the developed area. The subdivision also contains several park and open space areas, including a large stormwater pond and Mahogany Creek, all of which are interconnected via a sidewalk and multi-use pathway system. Central to the developed area is a block of land reserved for a future elementary school.

The western half of the property is reserved for development of phases 4 and 5 of the Mahogany subdivision, with the Phase 4 lands to be re-zoned through this application. The Phase 4 lands consist of approximately 50% vacant land, to be redeveloped with the residential units, road network and stormwater pond, and approximately 40% forested areas divided across three City-owned woodlot parcels. The remaining 10% of the Phase 4 lands is occupied by the Wilson Cowan Municipal Drain and one of its tributaries, which crosses through the middle of the Phase 4 residential area.

The Zoning By-law Amendment application will re-zone a portion of the subject property to facilitate development of Phase 4 of Minto's Mahogany subdivision. The Draft Plan of Subdivision for phases 2

through 4 was draft approved in September 2018, with subsequent Zoning By-law amendments to re-zone the phase 2 and 3 lands passed by Council in 2018, 2019 and 2021.

The application proposes to re-zone the future residential blocks in the Phase 4 lands from Development Reserve Zone, subzone 1 (DR1) to Village Residential First Density, Subzone C, Rural Exception 869r, (V1C[869r]); Village Residential First Density, Subzone C, Rural Exception 870r, subject to Schedule 404 (V1C[870r] S404); and Village Residential Third Density, Subzone A, Rural Exception 871r, (V3A[871r]).

The V1C[869r] zone will permit a minimum lot width of 21 metres, a minimum front yard setback of 3 metres, a maximum lot coverage of 30% and a rear yard soft landscaped buffer with a minimum depth of 4.5 metres. The V1C[870r] zone will permit a minimum lot width of 13.71 metres, a minimum front yard setback of 3 metres, a maximum lot coverage of 55% and driveway coverage of 60% of the yard in which it is located. The V3A[871r] zone will permit a minimum lot width of 11.4 metres, a maximum lot coverage of 55% and driveway coverage of 60% of the yard in which it is located. All of the above zones and their associated exceptions exist elsewhere throughout phases 1 through 3 of the Mahogany community. The current application does not propose a change to the performance standards in the existing exceptions 869r, 870r or 871r.

The application also proposes to re-zone several smaller, non-residential blocks, including the stormwater block, from DR1 to Parks and Open Space, Subzone 1 (O1), and to re-zone a portion of the Wilson Cowan Municipal Drain tributary from DR1 to Environmental Protection (EP). The EP zone establishes the 30-metre watercourse setback as required by the Official Plan and as shown on Annex 1 – Mahogany Community Conceptual Layout within the Village of Manotick Secondary Plan.

Additionally, the City is seeking to include the balance of the Wilson Cowan Municipal Drain tributary, a portion of the Wilson Cowan Municipal Drain, and all three City-owned woodlot parcels from DR1 to EP, as portions of the Phase 4 development area will abut all of these features. Construction of the pathway through the largest of the three woodlot parcels is expected to occur as part of this development phase.

## Related Planning Applications

D07-16-17-0017

D07-16-21-0029

D07-16-24-0021

## 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 February 5, 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. D02-02-25-0018 in the subject line.
  - i. 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.

**Cass Sclauzero**, 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. 27597  
[cass.sclauzero@ottawa.ca](mailto:cass.sclauzero@ottawa.ca)

i) 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

Nº de dossier : D02-02-25-0018

Date : 21 octobre 2025

Requérant : Carl Furney

Date limite des commentaires : 18 novembre 2025

Courriel du requérant : cfurney@minto.com

Urbaniste : Cass Sclauzero

Nº de tél. du requérant : 613-818-6230

Quartier : 21 - Rideau-Jock

Propriétaire : Minto Communities Inc. c/o Mark Arnold

Conseiller : David Brown

### Emplacement du site

5651, chemin First Line

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de rezoner une partie du bien-fonds visé et ainsi permettre la réalisation de la Phase 4 du lotissement Mahogany de Minto, qui consiste à créer 211 habitations isolées et plusieurs espaces ouverts et zones de protection de l'environnement.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds visé, situé sur la limite sud du village de Manotick, est délimité par un lotissement résidentiel établi au nord, le chemin Century Est au sud, le chemin First Line à l'ouest et la rue Manotick Main à l'est. La modification proposée s'appliquerait aux terrains situés au centre de la parcelle, qui occupent environ un quart de la superficie totale du bien-fonds.

La moitié est du bien-fonds visé a été aménagée dans le cadre des phases 1 à 3 du lotissement Mahogany de Minto, qui contient essentiellement des habitations isolées de plus grande dimension, avec quelques habitations en rangée de plain-pied près des limites de propriété sud et ouest de la zone aménagée. Le lotissement comprend en outre plusieurs parcs et espaces ouverts, notamment un grand bassin de gestion des eaux pluviales et le ruisseau Mahogany, autant d'éléments interreliés par un réseau de trottoirs et de sentiers polyvalents. Au centre de la zone aménagée, on retrouve un îlot réservé à l'implantation éventuelle d'une école primaire.

La moitié ouest du bien-fonds visé est réservée à l'aménagement des phases 4 et 5 du lotissement Mahogany, et le zonage des terrains de la phase 4 doit être modifié par le biais de la présente demande. L'emplacement de la phase 4 est constitué à environ 50 pour cent de terrains vacants qui accueilleront les habitations, un réseau routier et un bassin de gestion des eaux pluviales, à environ 40 pour cent de zones boisées réparties sur trois parcelles appartenant à la Ville. Les 10 pour cent restants des terrains de la phase 4 sont occupés par le drain municipal Wilson Cowan et l'un de ses affluents, qui traverse en son centre le secteur résidentiel de la phase 4.

La demande de modification du Règlement de zonage aura pour effet de rezoner une partie du bien-fonds visé afin de permettre la réalisation de la phase 4 du lotissement Mahogany de Minto. Le plan de lotissement provisoire applicable aux phases 2 à 4 a fait l'objet d'une approbation provisoire en septembre 2018. Les modifications subséquentes du Règlement de zonage visant les terrains des phases 2 et 3 ont été adoptées par le Conseil en 2018, 2019 et 2021.

La demande ferait passer la désignation des futurs îlots résidentiels de la phase 4 de Zone d'aménagement futur, sous-zone 1 (DR1) à Zone résidentielle de village de densité 1, sous-zone C, exception rurale 869r (V1C[869r]), Zone résidentielle de village de densité 1, sous-zone C, exception rurale 870r, assujettie à l'annexe 404 (V1C[870r] S404), et Zone résidentielle de village de densité 3, sous-zone A, exception rurale 871r (V3A[871r]).

Le zonage V1C[869r] permettra une largeur de lot minimale de 21 mètres, un retrait minimal de cour avant de 3 mètres, une surface construite maximale de 30 pour cent et une zone tampon végétalisée en cour arrière d'une profondeur minimale de 4,5 mètres. Le zonage V1C[870r] permettra une largeur de lot minimale de 13,71 mètres, un retrait minimal de cour avant de 3 mètres, une surface construite maximale de 55 pour cent et une surface d'entrée de cour correspondant à 60 pour cent de la cour dans laquelle elle est située. Le zonage V3A[871r] permettra une largeur de lot minimale de 11,4 mètres, une surface construite maximale de 55 pour cent et une surface d'entrée de cour correspondant à 60 pour cent de la cour dans laquelle elle est située. Toutes les désignations susmentionnées et leurs exceptions sont en vigueur sur des terrains des phases 1 à 3 du lotissement Mahogany. La présente demande n'implique aucun changement aux normes fonctionnelles visées par les exceptions 869r, 870r ou 871r existantes.

La demande modifierait en outre le zonage de plusieurs îlots non résidentiels plus petits, notamment l'îlot de gestion des eaux pluviales, faisant passer leur désignation de DR1 à Zone de parcs et d'espaces verts, sous-zone 1 (O1), et faisant passer la désignation d'une partie de l'affluent du drain municipal Wilson Cowan de DR1 à Zone de protection de l'environnement (EP). Le zonage EP établit le retrait de 30 mètres depuis un cours d'eau requis par le Plan officiel et illustré à l'appendice 1 – Plan conceptuel d'aménagement de la collectivité de Mahogany – du Plan secondaire du village de Manotick.

De plusm la Ville cherche à inclure le reste de l'affluent du drain municipal Wilson Cowan, un tronçon du drain municipal Wilson Cowan, et faire passer la désignation des trois parcelles boisées appartenant à la Ville de DR1 à EP, car certaines parties de la zone d'aménagement de la phase 4 seront contiguës à ces éléments. La construction du sentier traversant la plus grande des trois parcelles boisées devrait avoir lieu dans le cadre de cette phase d'aménagement.

## Demandes d'aménagement connexes

D07-16-17-0017  
D07-16-21-0029  
D07-16-24-0021

## 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 5 février 2026.

## Exigences de soumission

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<sup>11</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 D02-02-25-0018 dans la ligne objet.
  - a. 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.

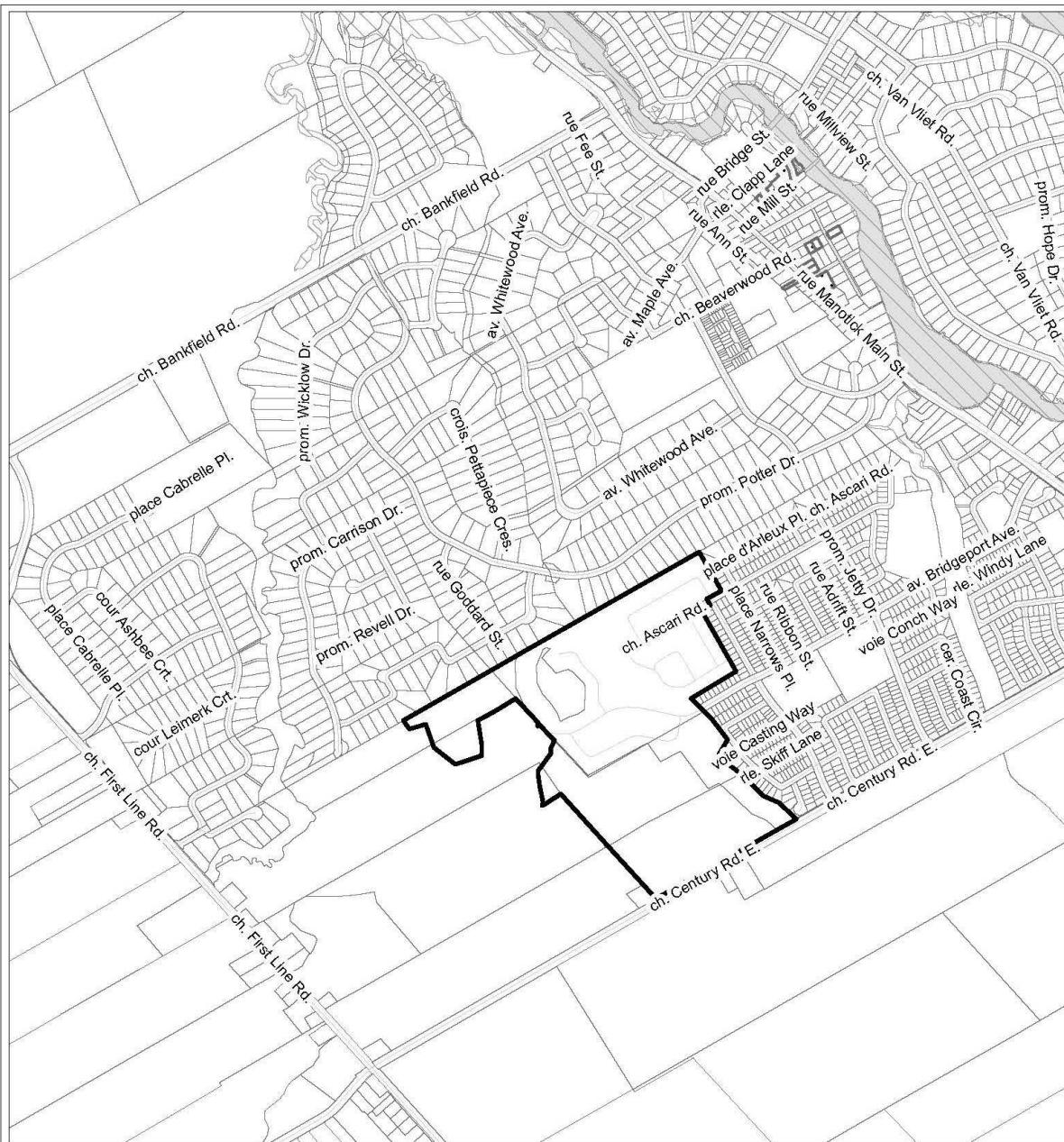
**Sarah McCormick**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 24487  
[sarah.mccormick@ottawa.ca](mailto:sarah.mccormick@ottawa.ca)

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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-25-0018	25-1359-D		
I:COV2025\ZKP\FirstLine_5651		5651 ch. First Line Road	
©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			
©Les données de parcelles appartiennent 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		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
REVISION / RÉVISION - 2025 / 10 / 16			