

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Minto Communities Inc.

File N°: D02-02-25-0028

Applicant: Curtiss Scarlett

Comments due date: August 26, 2025

Applicant Address: 200-180 Kent Street, Ottawa

Development Review Planner: Mélanie Gervais

Applicant E-mail: cscarlett@minto.com

Ward: Ward 3 - Barrhaven West

Applicant Phone Number: 613-558-6971

Ward Councillor: David Hill

Site Location

3882 Barnsdale Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Minor Zoning By-law Amendment application to rezone the site to remove the split zoning and permit the development of back-to-back townhouses.

Proposal Details

The site known as Quinns Pointe Stage 5, Part of 3882 Barnsdale Road and 3960 Greenbank Road, is located in Barrhaven South. The site is a 7.9-hectare rectangular parcel, situated at the south-west corner of the Greenbank Road alignment and Kilbirnie Road, and bounded by the future park and ride to the north. Only approximately 1.3 hectares of the site is proposed to be rezoned as part of this application.

The site has been previously draft approved for a residential subdivision in March 2019. The proposed changes to the unit count and street layout can be captured through the detailed design submission for the registration of Stage 5.

The Zoning By-law Amendment application has been submitted to amend the current zoning performance standards to reflect the changes to the lot patterns and housing types that are proposed for Quinns Pointe Stage 5. The area subject to this application proposes a total of 84 dwelling units through the development of six (6) blocks of back-to-back townhouses. The units will be three (3) storeys in height and will each contain a driveway and garage. The new proposed zoning will rezone the site from R4Z[2528] and R3YY[2527] to R3YY[XXXX]. The new urban exception proposes to use the existing development standards found in the R3YY[2527] for townhouse dwellings, where the dwellings are arranged both side-by-side and back-to-back, but with a reduced front yard setback from five (5) metres to three (3) metres.

Related Planning Applications

D07-16-18-0016 – Draft Plan of Subdivision

Roadway Modifications

Prior to the registration of each phase of the subdivision, the Owner is to demonstrate to the City's satisfaction that no road modifications to an arterial or major collector road will be required unless those works are identified in the City's Development Charges Background Study and By-law, and Council has granted budget approval.

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 **Planning and Housing** Committee targeted to be on **October 15, 2025**.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 34 (19) 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 No. D02-02-25-0028 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.

Mélanie Gervais, 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. 74025
Melanie.Gervais@ottawa.ca

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 : Minto Communities Inc.

N° de dossier : D02-02-25-0028

Requérant : Curtiss Scarlett

Date limite des commentaires : 26 août 2025

Adresse du requérant : 3882, chemin Barnsdale

Urbaniste : Mélanie Gervais

Courriel du requérant : cscarlett@minto.com

Quartier : Quartier 3 Barrhaven-Quest

N° de tél. du requérant : 613-558-6971

Conseiller du quartier : David Hill

Emplacement du site

3882, chemin Barnsdale

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification mineure du Règlement de zonage ayant pour objet de modifier le zonage de l'emplacement en supprimant le zonage fractionné et ainsi permettre la construction d'habitations en rangée dos à dos.

Détails de la proposition

L'emplacement, connu sous la désignation d'étape 5 du projet Quinns Pointe, couvre une partie du 3882, chemin Barnsdale et une partie du 3960, chemin Greenbank, à Barrhaven-Sud. Cette parcelle rectangulaire de 7,9 hectares se trouve à l'angle sud-ouest du tracé du chemin Greenbank et du chemin Kilbirnie. Il est délimité par un futur parc-o-bus au nord. Seule une partie représentant environ 1,3 hectare de cet emplacement verrait son zonage modifié dans le cadre de la demande.

L'emplacement a fait l'objet d'une demande de plan de lotissement résidentiel provisoire, approuvée en mars 2019. Les modifications proposées au nombre de logements et au tracé routier peuvent être prises en compte par le biais de la demande de conception détaillée déposée pour l'inscription de l'étape 5.

La demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue de modifier les normes fonctionnelles actuelles et ainsi tenir compte des changements proposés à la disposition des lots et aux types d'habitation dans le cadre de l'étape 5 du projet Quinns Pointe. Il est proposé de construire dans le secteur visé par la demande 84 logements aménagés sur six (6) îlots d'habitations en rangée dos à dos. Ces logements de trois (3) étages seront tous assortis d'une entrée privée et d'un garage. La modification de zonage proposée ferait passer la désignation de l'emplacement de R4Z[2528] et R3YY[2527] à R3YY[XXXX]. La nouvelle exception urbaine appliquerait les normes d'aménagement du zonage R3YY[2527] aux habitations en rangée, qui seraient disposées côte à côte et dos à dos, et réduirait de cinq (5) mètres à trois (3) mètres le retrait de cour avant.

Demandes d'aménagement connexes

D07-16-18-0016 – Version provisoire du plan de lotissement.

Modifications aux chaussées

Avant l'enregistrement de chaque étape du lotissement, le propriétaire doit démontrer, à la satisfaction de la Ville, qu'aucune modification aux chaussées ne sera nécessaire sur une artère ou une voie collectrice principale, à moins que ces travaux ne soient indiqués dans l'Étude préliminaire et le Règlement municipal sur les redevances d'aménagement, et que le Conseil municipal ait approuvé le budget.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera en temps opportun cette demande de modification du Règlement de zonage, qui sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Le conseiller aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués. Si le conseiller retire les pouvoirs délégués, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement à sa réunion du **15 octobre 2025**.

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^[i] 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 D02-02-25-0028 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.

Mélanie Gervais, 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 74025

Melanie.Gervais@ottawa.ca

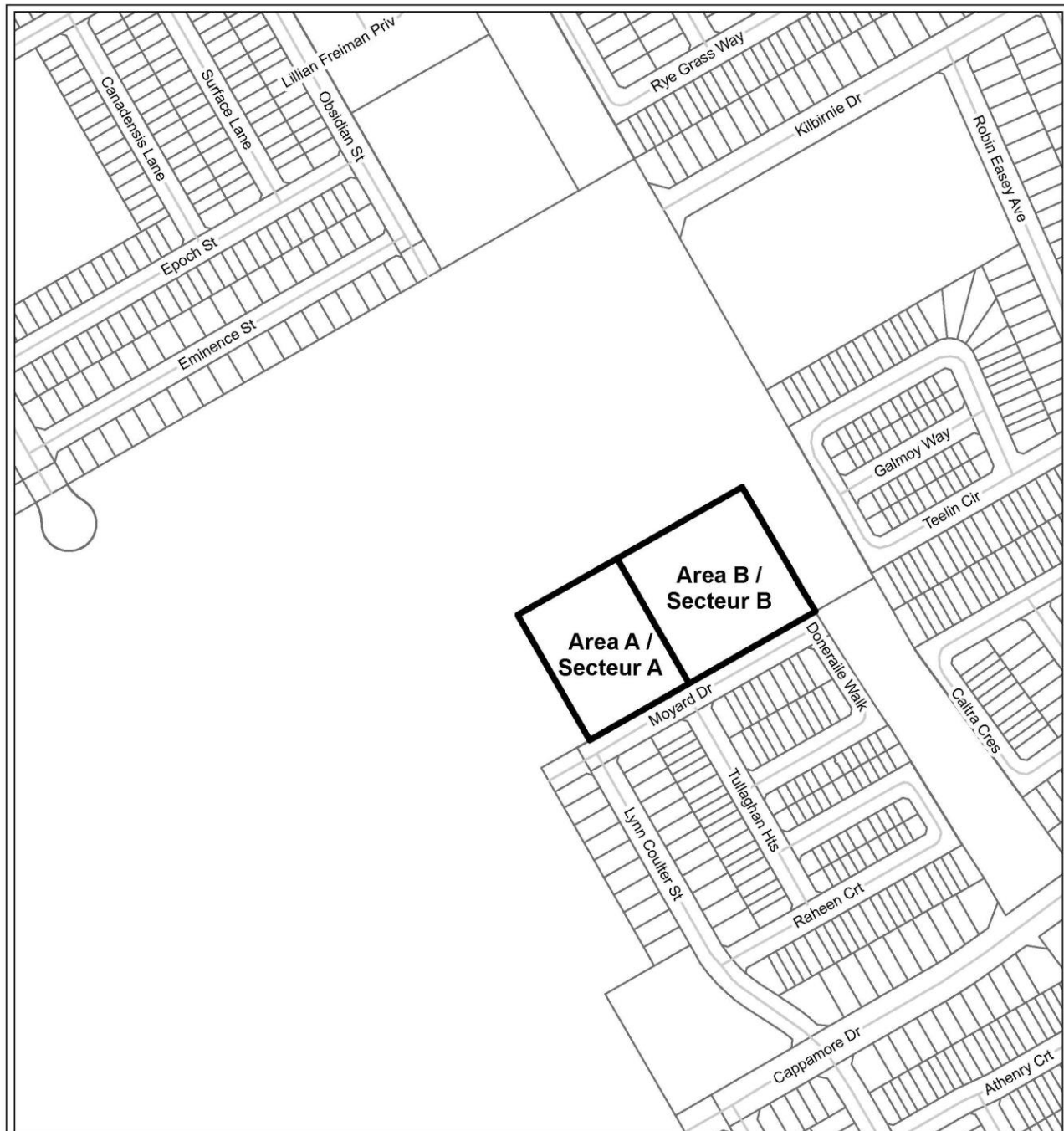
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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



D02-02-25-0028

25-0575-X

I:\CO\2025\ZKP\Barnsdale_3882

©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 appartient à Teranet Entreprises Inc.
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit
sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2025 / 05 / 16

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

3882 chemin Barnsdale Road



Area A to be rezoned from R3YY[2527] to R3YY[XXXX]
Le zonage du secteur A sera modifié de R3YY[2527] à R3YY[XXXX]

Area B to be rezoned from R4Z[2528] to R3YY[XXXX]
Le zonage du secteur B sera modifié de R4Z[2528] à R3YY[XXXX]

