

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Mattamy (Half Moon Bay 3) Ltd.

File N°: D02-02-25-0031 & D07-12-25-0068

Applicant: Mark Ouseley

Comments due date: July 03, 2025

Applicant Address: 420 O'Connor Street,
Ottawa

Development Review Planner: Tracey
Scaramozzino

Applicant E-mail: ouseley@fotenn.com

Ward: Ward 3 - Barrhaven West

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: David Hill

Site Location

4159 Obsidian Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the development of 93 back-to-back stacked dwellings. A Zoning By-law Amendment is required to remove the minimum 50% ground floor non-residential use requirement and reduce the minimum required interior side yard setback.

Proposal Details

The subject site, municipally known as 4159 Obsidian Street is located in Barrhaven South, within a low-rise residential neighbourhood. The site is a 1.22-hectare rectangular parcel with approximately 117 metres of frontage along Obsidian Street. Bounded by a low-rise Planned Unit of Development consisting of back-to-back stacked dwellings to the north, Obsidian Street to the west, the Greenbank Road Realignment corridor and Southwest Transitway Extension to the east and vacant land to the south, the subject site represents Phase 7 of Mattamy's Half Moon Bay South community. The subject site is currently undeveloped.

The site was draft approved as part of a larger residential subdivision in September 2023.

The Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application proposes to develop the subject site as a Planned Unit of Development (PUD) consisting of 93 back-to-back stacked dwellings within six (6) blocks. The proposed dwelling blocks will be constructed around the perimeter of the subject site with parking internal to the development, and each stacked dwelling will have a height of three (3) storeys.

Vehicular access to the subject site is proposed from the development to the north of the subject site at 3718 Greenbank Road, which has existing access to Obsidian Street. A total of 114 surface parking spaces is proposed as part of this development, along with 48 bicycle parking spaces. The development will also feature an outdoor communal amenity area, in addition to private outdoor amenity spaces and a series of pedestrian walkways.

Related Planning Applications

D07-16-21-0024 – Plan of Subdivision
D07-02-21-0077 – Zoning By-law Amendment

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the Zoning By-law Amendment 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 **August 20, 2025**.

A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34(19) and 34(12.0.1) 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. D02-02-25-0031 & D07-12-25-0068 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.

Tracey Scaramozzino, Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-325-6976
Tracey.Scaramozzino@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 et réglementation du plan d'implantation Sommaire de la proposition

Propriétaire : Mattamy (Half Moon Bay 3) Ltd.

N° de dossier : D02-02-25-0031 & D07-12-25-0068

Requérant : Mark Ouseley

Date limite des commentaires : 03 juillet 2025

Adresse du requérant : 420 rue O'Connor,
Ottawa

Urbaniste : Evode Rwagasore

Courriel du requérant : ouseley@fotenn.com

Quartier : Quartier 3 – Barrhaven West

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

Conseiller du quartier : David Hill

Emplacement du site

4159, rue Obsidian

Proposition du requérant

Demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour construire 93 logements superposés dos à dos. Modification requise au Règlement de zonage pour supprimer l'exigence de 50 % d'utilisation non résidentielle au rez-de-chaussée et réduire le retrait de cour latérale intérieure.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé au 4159, rue Obsidian à Barrhaven-Sud, se trouve dans un secteur résidentiel de faible hauteur. Cette parcelle rectangulaire de 1,22 hectare présente une façade d'environ 117 mètres sur la rue Obsidian. Délimité par un complexe immobilier de faible hauteur composé d'habitations superposées dos à dos au nord, la rue Obsidian à l'ouest, le couloir du nouveau tracé du chemin Greenbank et le prolongement du Transitway Sud-Ouest à l'est et un terrain vacant au sud, l'emplacement correspond à la Phase 7 de la communauté Sud de Half Moon Bay de la firme Mattamy. Le terrain n'est pas aménagé.

L'emplacement a été approuvé de façon préliminaire, dans le cadre d'un projet plus global de lotissement résidentiel, en septembre 2023.

Les demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont pour objet de permettre la création sur cet emplacement d'un complexe immobilier comprenant 93 habitations superposées dos à dos, réparties sur six (6) îlots. Ces îlots seront aménagés sur le périmètre de l'emplacement visé, au centre duquel une aire de stationnement sera aménagée. Chaque habitation superposée s'élèvera à trois (3) étages.

Les véhicules accéderont à l'emplacement depuis l'îlot résidentiel situé au nord, au 3718, chemin Greenbank, qui dispose déjà d'une entrée donnant sur la rue Obsidian. Au total, 114 places de stationnement de surface seraient créées dans le cadre de ce projet, ainsi que 48 places de stationnement pour vélos. Il est en outre prévu d'aménager une aire d'agrément commune extérieure, que viendront compléter des aires privées extérieures et une série d'allées piétonnières.

Demandes d'aménagement connexes

D07-16-21-0024 – plan de lotissement

D07-02-21-0077 – modification du Règlement de zonage

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera en temps opportun la demande de modification du Règlement de zonage. Elle 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 **20 août 2025**.

La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34(19) et 34(12.0.1) 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 D02-02-25-0031 et D07-12-25-0068 dans 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.

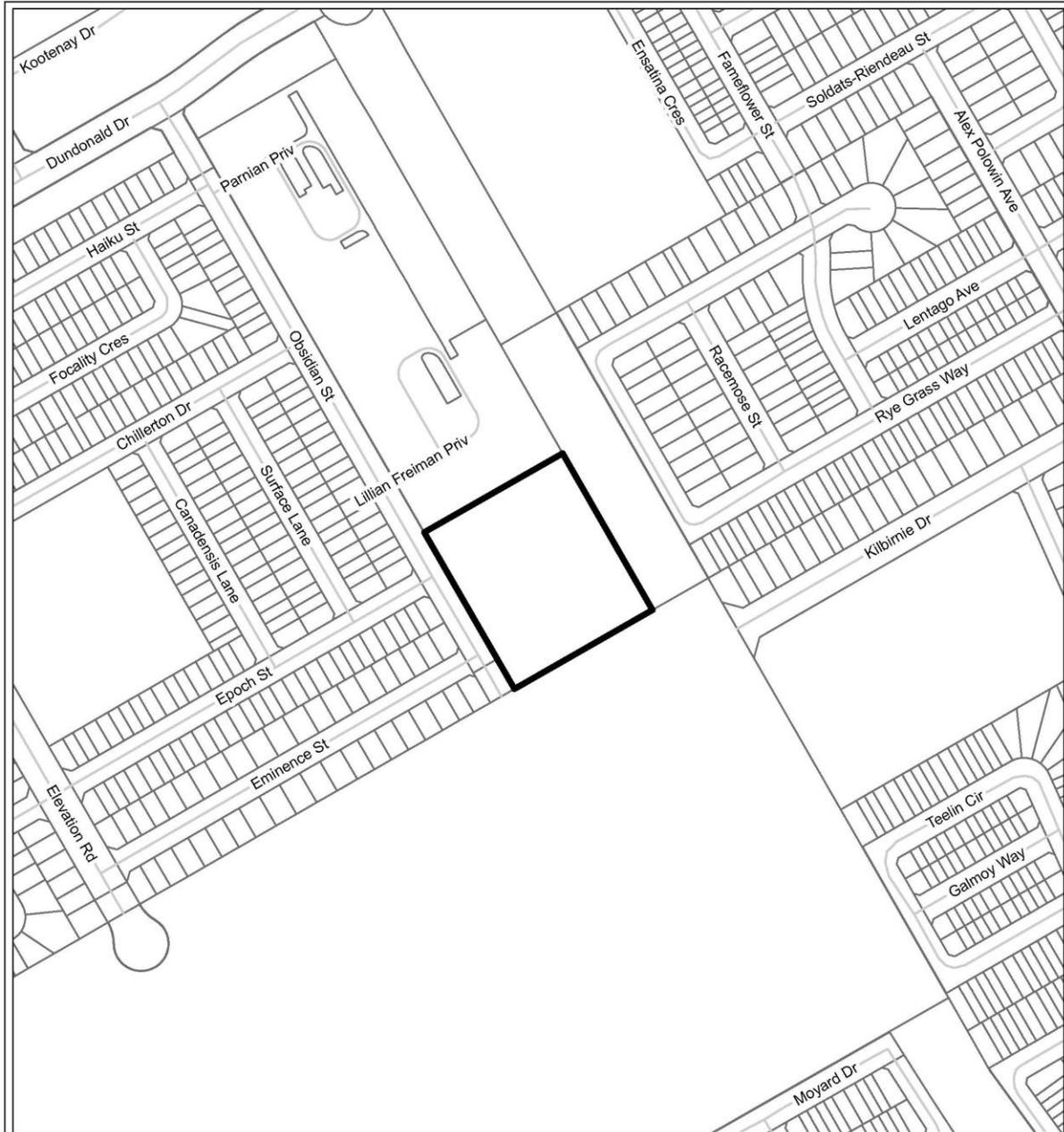
Evode Rwagasore, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

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 SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT | |
| D02-02-25-0031 | 25-0696-X | | 4159 rue Obsidian Street |
| D07-12-25-0068 | | | |
| I:\CO\2025\ZKP\Obsidian_4159 | | | |
| <small>©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</small> | | | |
| <small>©Les données de parcelles appartient 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</small> | | | |
| REVISION / RÉVISION - 2025 / 06 / 05 | | | |