

Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: Minto Communities Inc.

File N°: D07-16-26-0015 & D02-02-26-0053

Applicant: Fotenn Planning + Design

Comments due date: August 20, 2026

Applicant Address: 420 O'Connor Street,
Ottawa

Development Review Planner: Siobhan Kelly

Applicant E-mail: warren@fotenn.com

Ward: Ward 3 - Barrhaven West

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext.
225

Ward Councillor: David Hill

Site Location

3882 and 4000 Barnsdale Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa received a Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment application to develop a residential subdivision, consisting of 448 single detached dwellings, 88 townhouse blocks, one park block, one stormwater management pond block, one retained woodlot, and 18 new local streets. A total of 942 residential units are proposed.

Proposal Details

The subject site is a 47.3 hectare vacant parcel located on the north side of Barnsdale Road. The site is bound by the Ridge subdivision to the north, Quinn's Pointe subdivision to the east, Barnsdale Road to the south, and vacant lands designated Industrial and Logistics fronting on Borrisokane Road to the west. Surrounding land uses consist of low and medium density residential subdivisions and treed and lightly vegetated vacant land. A future Highway 416 interchange is proposed at the southwest corner of the subject site at the intersection of Barnsdale Road and Borrisokane Road.

Through the approval of the new Official Plan in 2022, the City added the subject site to the urban boundary. The lands were subject to a Future Neighbourhood Overlay requiring a Secondary Plan or Community Design Plan (CDP) prior to any development. The proponent team prepared a master servicing study, environmental impact study and community transportation study and collaborated with the City to develop an amended Barrhaven South Urban Expansion Area CDP. On July 15, 2026, City Council carried the associated Official Plan Amendment to remove the Future Neighbourhood Overlay and amend the CDP to facilitate the redevelopment of the subject site.

The Plan of Subdivision application proposes to create 448 blocks of single detached dwellings, 77 townhouse blocks, 11 back-to-back townhouse blocks, one public park block connecting to the

existing Pointe Park to the east, one retained woodlot block, one stormwater management block and additional open space blocks for mid-block connections. The proposed development also seeks to create new local streets and extend Cappamore Drive, Kilbirnie Drive, and Moyard Drive west through the site, as well as extending Elevation Road south. Vehicular access to the site is proposed from these existing collector and local streets.

The buildout of the subdivision will occur in three phases, beginning in the north and progressing southwards towards Barnsdale Road. The first phase (referred to as Phase 6) will include the park and stormwater management pond.

The associated Zoning By-law Amendment application proposes to rezone the subject site from “Mineral Aggregate Reserve, Subzone 1” (MR1), “Agriculture Zone, Subzone 2” (AG2), and “Rural Countryside” (RU) in Zoning By-law 2008-250; and “Development Reserve” (DR) in Zoning By-law 2026-50 to:

- The low-rise residential blocks are proposed to be rezoned Residential Third Density, Subzone YY, Urban Exception XXXX – R3YY[XXXX] under Zoning By-law 2008-250, and Neighbourhood 3, Subzone B, Urban Exception XXXX – N3B[XXX] under Zoning By-law 2026-50. A site-specific zoning exception is proposed to amend performance standards.
- The park block is proposed to be zoned Parks and Open Space – O1 under Zoning By-law 2008-250, and Greenspace – GRN under the Zoning By-law 2026-50.
- The stormwater management block is proposed to be rezoned to Parks and Open Space – O1 under Zoning By-law 2008-250 and Open Space and Facility Zone – FAC under Zoning By-law 2026-50.
- The retained significant woodland block is proposed to be rezoned to Environmental Protection, Subzone 3 – EP3 under Zoning By-law 2008-250 and Zoning By-law 2026-50.

Related Planning Applications

D01-01-24-0002 – Official Plan Amendment

Roadway Modifications

N/A.

Timelines and Approval Authority

The target date by which the City’s Planning Development and Building Services Department will make a decision of the Plan of Subdivision application is November 11, 2026.

The date that the City’s Planning and Housing Committee will consider the associated Zoning By-law Amendment application is to be determined.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Zoning By-law Amendment

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. D07-16-26-0015 & D02-02-26-0053 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.

Siobhan Kelly

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. 27337
siobhan.kelly@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).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : Minto Communities Inc.

N° de dossier : : D07-16-26-0015 et D02-02-26-0053

Requérant : Fotenn Planning + Design

Date limite des commentaires : 20 août 2026

Adresse du requérant : Fotenn Planning + Design

Urbaniste : Siobhan Kelly

Courriel du requérant : warren@fotenn.com

Quartier : 3 – Barrhaven-Ouest

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 225

Conseiller du quartier : David Hill

Emplacement du site

3882 et 4000, chemin Barnsdale.

Proposition du requérant

Demandes de plan de lotissement et de modification du Règlement de zonage devant permettre un lotissement résidentiel comprenant 448 habitations isolées, 88 habitations en rangée, un parc un bassin de gestion des eaux pluviales, un boisé et 18 nouvelles rues locales. Il est proposé de créer au total 942 logements.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est une parcelle vacante de 47,3 hectares située du côté nord du chemin Barnsdale. Il est délimité par le lotissement Ridge au nord, le lotissement Quinn's Pointe à l'est, le chemin Barnsdale au sud et des terrains vacants qui seront désignés Zone industrielle et logistique à l'ouest, face au chemin Borrisokane. Aux alentours, on retrouve des lotissements résidentiels de densité faible et moyenne, ainsi que des terrains vacants arborés et légèrement végétalisés. Un échangeur de l'autoroute 416 serait construit à l'angle sud-ouest de l'emplacement visé, à l'angle des chemins Barnsdale et Borrisokane.

Avec l'adoption du nouveau Plan officiel en 2022, la Ville a intégré cet emplacement dans la limite du secteur urbain. Le terrain visé a été assorti d'une surzone des quartiers projetés nécessitant l'élaboration d'un plan secondaire ou d'un plan de conception communautaire (PCC) avant tout réaménagement. L'équipe du requérant a réalisé une étude de viabilisation, une sur les répercussions environnementales et une étude sur les transports communautaires, et a collaboré avec la Ville pour élaborer une version modifiée du PCC du secteur d'expansion urbaine de Barrhaven-Sud. Le 15 juillet 2026, le Conseil municipal a adopté la modification du Plan officiel correspondante afin de supprimer la surzone des quartiers projetés et de modifier le PCC pour permettre le réaménagement d'emplacement visé.

La demande de plan de lotissement a pour objet de permettre la création de 448 îlots d'habitations isolées, de 77 îlots d'habitations en rangée, de 11 îlots d'habitations en rangée dos à dos, d'un îlot de parc public relié au parc Pointe à l'est, d'un îlot de boisé conservé, d'un îlot de gestion des eaux pluviales et d'îlots supplémentaires d'espaces ouverts offrant des liens à mi-îlots. L'aménagement proposé vise également à créer de nouvelles rues locales et à prolonger les promenades Cappamore, Kilbirnie et Moyard vers l'ouest à travers le site, ainsi qu'à prolonger le chemin Elevation vers le sud. L'accès automobile au site est prévu à partir de ces rues collectrices et locales existantes.

L'aménagement du lotissement se déroulera en trois phases, en commençant par le nord pour progresser vers le sud en direction du chemin Barnsdale. La première phase (appelée « phase 6 ») comprendra le parc et le bassin de gestion des eaux pluviales.

La demande connexe de modification du Règlement de zonage ferait passer la désignation de l'emplacement de « Zone de réserve de granulats minéraux, sous-zone 1 » (MR1), « Zone agricole, sous-zone 2 » (AG2) et « Zone d'espace rural » (RU) dans le *Règlement de zonage 2008-250*, et de « Zone d'aménagement futur » (DR) dans le *Règlement de zonage 2026-50*, aux désignations suivantes :

- Les îlots résidentiels de faible hauteur seraient désignés Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, exception urbaine XXXX – R3YY[XXXX] dans le *Règlement de zonage 2008-250*, et Zone de quartier 3, sous-zone B, exception urbaine XXXX – N3B[XXX] dans le *Règlement de zonage 2026-50*. Une exception de zonage propre à l'emplacement viendrait modifier les normes fonctionnelles.
- L'îlot de parc serait désigné Zone de parc et d'espace vert – O1 dans le *Règlement de zonage 2008-250*, et Zone d'espaces verts – GRN dans le *Règlement de zonage 2026-50*.
- L'îlot de gestion des eaux pluviales serait désigné Zone de parc et d'espace vert – O1 dans le *Règlement de zonage 2008-250* et Zone des infrastructures des espaces verts – FAC dans le *Règlement de zonage 2026-50*.
- L'îlot de boisé d'importance conservé serait désigné Zone de protection de l'environnement, sous-zone 3 – EP3 dans le *Règlement de zonage 2008-250* et dans le *Règlement de zonage 2026-50*.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

D01-01-24-0002 – Modification du Plan officiel

Calendrier et pouvoir d'approbation

La date limite à laquelle la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment de la Ville rendra sa décision concernant la demande de Plan de lotissement est fixée au 11 novembre 2026.

La date à laquelle le Comité de la planification et du logement de la Ville examinera la demande connexe de modification du Règlement de zonage reste à déterminer.

Appel au Tribunal foncier de l'Ontario

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 D07-16-26-0015 et D02-02-26-0053 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

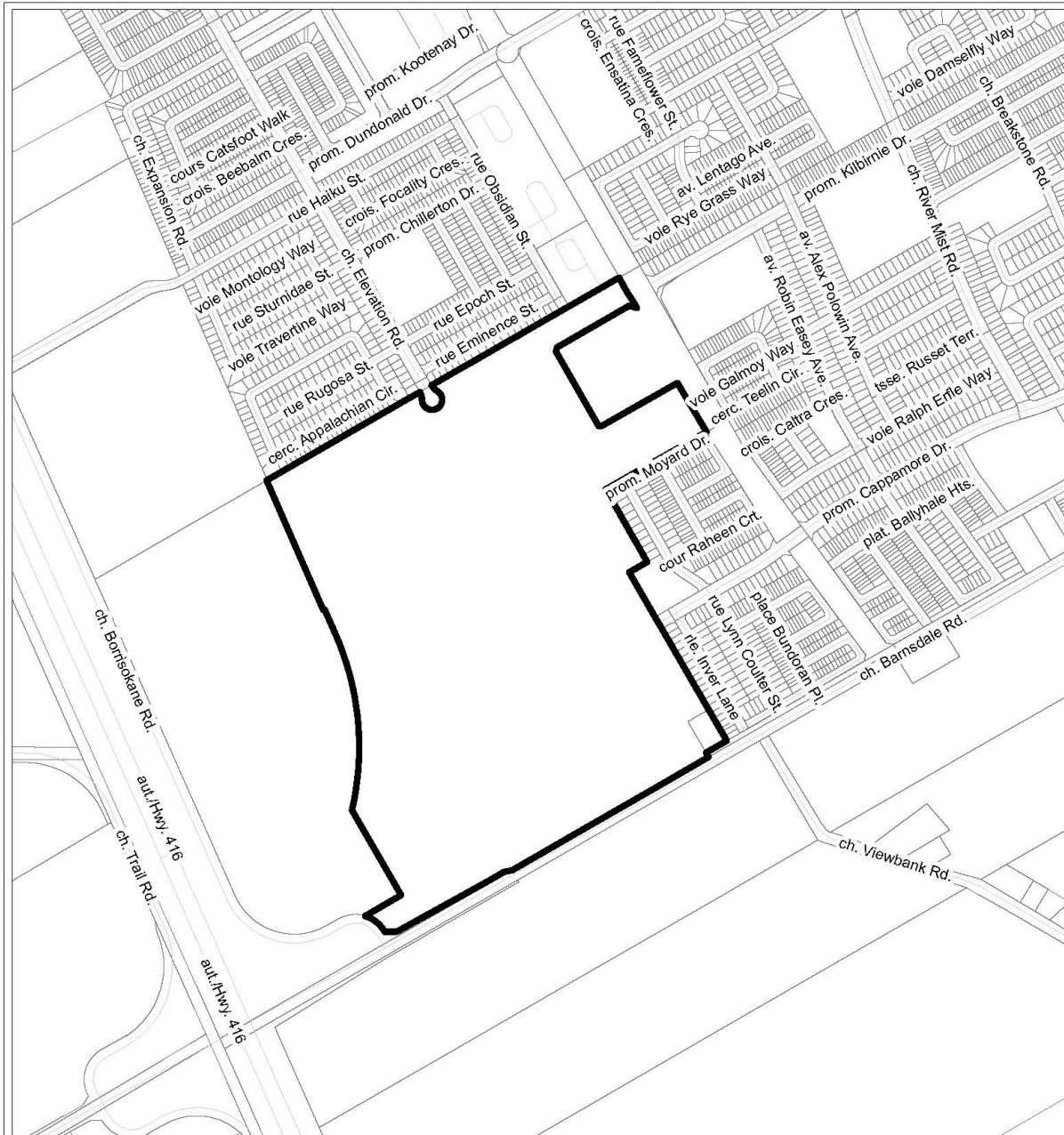
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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 PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-26-0053 D07-16-26-0015		26-0847-D	
I:\CO\2026\Zoning_Subdiv\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 ©Parcel data 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			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 07 / 20			

3882, 4000 ch. Barnsdale Road

