

# Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-26-0015 & D07-16-26-0003

Date: March 10, 2026

Applicant: Robert Tran

Comments due date: April 7, 2026

Applicant E-mail: [r.tran@novatech-eng.com](mailto:r.tran@novatech-eng.com)

Planner: Siobhan Kelly

Applicant Phone Number: 613-223-0677

Ward: 3 - Barrhaven West

Owner: South Nepean Development Corporation (Minto Communities Inc.) c/o Kevin A. Harper

Ward Councillor: David Hill

---

## Site Location

3265 Jockvale 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 3 medium density blocks, 32 townhouse blocks, 8 back-to-back townhouse blocks, 1 public park block, and 1 pedestrian walkway block. A total of 266 dwellings are proposed.

## Proposal Details

The subject site consists of two vacant irregular shaped parcels located south of the Barrhaven Town Center and future Chapman Mills Drive. The site measures 9.67 hectares in area and is bound by future Chapman Mills Drive to the north, Longfields Drive to the east, and Jockvale Road to the west. The future Riocan Avenue extension bisects the site and will connect with the Longfields Drive. Surrounding land uses include Minto's Anthem residential subdivision and undeveloped lands for the future Barrhaven Civic Centre to the north; existing low-rise residential dwellings to the east; vacant lands to the south; and existing low-rise residential dwellings and undeveloped lands to the west.

A Plan of Subdivision application has been submitted to create three medium density development blocks, thirty-two townhouse blocks, eight back-to-back townhouse blocks, one public park block, and one pedestrian walkway block. In total, 266 residential dwellings are proposed as part of the low-rise residential development blocks that will be located in the central and southern portions of the site. The medium density blocks, which are proposed to be located along the northern portion of the site, will be subject to a separate Site Plan Control application. The subject site will be accessible via the future Chapman Mills Drive, the Riocan Avenue extension and proposed local roads.

The associated Zoning By-law Amendment proposes to rezone the subject site from Development Reserve (DR) to the zones listed below. The proposed amendment will amend both the existing Zoning By-law (2008-250) and the new Zoning By-law (2026-50) with the most restrictive provisions from both by-laws applying until the new Zoning By-law (2026-50) is in effect.

- The low-rise residential blocks proposed to be rezoned to Residential Third Density Subzone YY, Urban Exception XXXX – R3YY[XXXX] under the existing Zoning By-law (2008-250), and Neighbourhood 3, Subzone B, Urban Exception XXXX – N3B[XXXX] under the new Zoning By-law (2026-50). A site-specific zoning exception is also proposed to amend performance standards.
- The medium density development blocks on the northern portion of the subject site are proposed to be rezoned to Mixed-Use Centre (MC) under the existing Zoning By-law (2008-250), and Hub Zone (H2) under the new Zoning By-law (2026-50). This re-zoning will enable the medium density development, which will be subject to a future Site Plan Control application.
- The public park along the western edge of the site is proposed to be rezoned to Parks and Open Space (O1) under the existing Zoning By-law (2008-250), and Greenspace Zone (GRN) under the new Zoning By-law (2026-50). This proposal is to reflect the park designation in the *Barrhaven Downtown Secondary Plan (2022)* and to build upon the linear greenspace corridor along Jockvale Road, which is designated as a Green Transportation and Utility Corridor.

## Related Planning Applications

N/A

## Roadway Modifications

To be determined through the review of the Plan of Subdivision. A Road Modification Approval may be required for future Riocan Avenue.

## Timelines and Approval Authority

### Plan of Subdivision

The target date by which the City's Planning, Development and Building Services Department will make a decision on the Plan of Subdivision application is June 30, 2026.

### Zoning By-law Amendment

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

## Submission Requirements/Appeal Rights

### Plan of Subdivision

If a person or public body would otherwise have the ability to appeal the decision of the City of Ottawa but does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority

gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, the person or public body is not entitled to appeal the decision to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

### Zoning By-law Amendment

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 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, the City requests that you post this notice in a location visible to all 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. D02-02-26-0015 & D07-16-26-0003 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](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.

**Siobhan Kelly**

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. 27337  
[siobhan.kelly@ottawa.ca](mailto:siobhan.kelly@ottawa.ca)

i) 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).

# Plan de lotissement et Modification du Règlement de Zonage

## Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-26-0015 & D07-16-26-0003

Date : 10 mars 2026

Requérant : Robert Tran

Date limite des commentaires : 7 avril 2026

Courriel du requérant : [r.tran@novatech-eng.com](mailto:r.tran@novatech-eng.com)

Urbaniste : Siobhan Kelly

Quartier : 3 - Barrhaven-Ouest

N° de tél. du requérant : 613-223-0677

Conseiller : David Hill

Propriétaire : South Nepean Development Corporation (Minto Communities Inc.) c/o Kevin A. Harper

---

### Emplacement du site

3265, chemin Jockvale.

### Proposition du requérant

Demandes de plan de lotissement et de modification du Règlement de zonage afin de réaliser un lotissement résidentiel de trois îlots de densité moyenne, 32 îlots d'habitations en rangée, huit îlots d'habitations en rangée dos à dos, un îlot de parc public et un îlot d'allée piétonne. Il est prévu de créer 266 logements.

### Détails de la proposition

L'emplacement en question est constitué de deux parcelles vacantes de forme irrégulière, situées au sud du centre-ville de Barrhaven et de la future promenade Chapman Mills. Couvrant au total 9,67 hectares, il est délimité par la future promenade Chapman Mills au nord, la promenade Longfields à l'est et le chemin Jockvale à l'ouest. Le prolongement futur de l'avenue Riocan traverse l'emplacement et reliera la promenade Longfields. Aux alentours, on retrouve le lotissement résidentiel Anthem de Minto et des terrains en friche qui accueilleront le futur Centre municipal de Barrhaven au nord, des habitations de faible hauteur à l'est, des terrains vacants au sud ainsi que des habitations de faible hauteur et des terrains en friche à l'ouest.

Une demande de plan de lotissement a été présentée en vue d'aménager trois îlots de densité moyenne, 32 îlots d'habitations en rangée, huit îlots d'habitations en rangée dos à dos, un îlot de parc public et un îlot d'allée piétonne. Il est prévu de créer au total 266 logements sur les îlots résidentiels de faible hauteur, qui seront situés dans les parties centrale et sud de l'emplacement. Les îlots de densité moyenne, qui seraient situés dans la partie nord de l'emplacement, feront l'objet d'une demande distincte de réglementation du plan d'implantation. L'emplacement visé sera

accessible par la future promenade Chapman Mills, le prolongement de l'avenue Riocan ainsi que les voies locales proposées.

La modification du Règlement de zonage associée ferait passer la désignation de l'emplacement visé de Zone d'aménagement futur (DR) aux zonages énoncés plus bas. Cette modification touchera le Règlement de zonage actuel (2008-250) et le nouveau Règlement de zonage (2026-50), les dispositions les plus restrictives de ces deux versions s'appliquant jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau Règlement de zonage (2026-50).

- Les îlots résidentiels de faible hauteur seraient désignés Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, exception urbaine XXXX – R3YY[XXXX] en vertu du Règlement de zonage actuel (2008-250), et Zone de quartier 3, sous-zone B, exception urbaine XXXX – N3B[XXXX] en vertu du nouveau Règlement de zonage (2026-50). Une exception propre à l'emplacement est également proposée afin de modifier certaines normes fonctionnelles.
- Les îlots de densité moyenne, situés dans la partie nord de l'emplacement, seraient désignés Zone de centres d'utilisations polyvalentes (MC) en vertu du Règlement de zonage actuel (2008-250), et Zone de carrefour (H2) en vertu du nouveau Règlement de zonage (2026-50). Ce changement permettra la réalisation de l'aménagement de densité moyenne, qui fera l'objet d'une demande ultérieure de réglementation du plan d'implantation.
- Le parc public situé sur la bordure ouest de l'emplacement sera désigné Zone de parc et d'espace vert (O1) en vertu du Règlement de zonage actuel (2008-250), et Zone d'espaces verts (GRN) en vertu du nouveau Règlement de zonage (2026-50). Cette proposition vise à tenir compte de la désignation de parc dans le *Plan secondaire du centre-ville de Barrhaven (2022)* et à exploiter le couloir de verdure linéaire longeant le chemin Jockvale, désigné Couloir de transport vert et de services publics.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

À déterminer après examen du plan de lotissement. Une autorisation de modification aux chaussées pourrait être nécessaire pour la future avenue Riocan.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

### Plan de lotissement

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 30 juin 2026

### Modification du Règlement de zonage

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 17 juin 2026.

## Exigences de soumission

### Plan de lotissement

Si une personne ou un organisme public est en mesure d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa, mais ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique, le cas échéant, ni d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique, le cas échéant, ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

### 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<sup>[1]</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 D02-02-26-0015 & D07-16-26-0003 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](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.

**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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16483  
[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

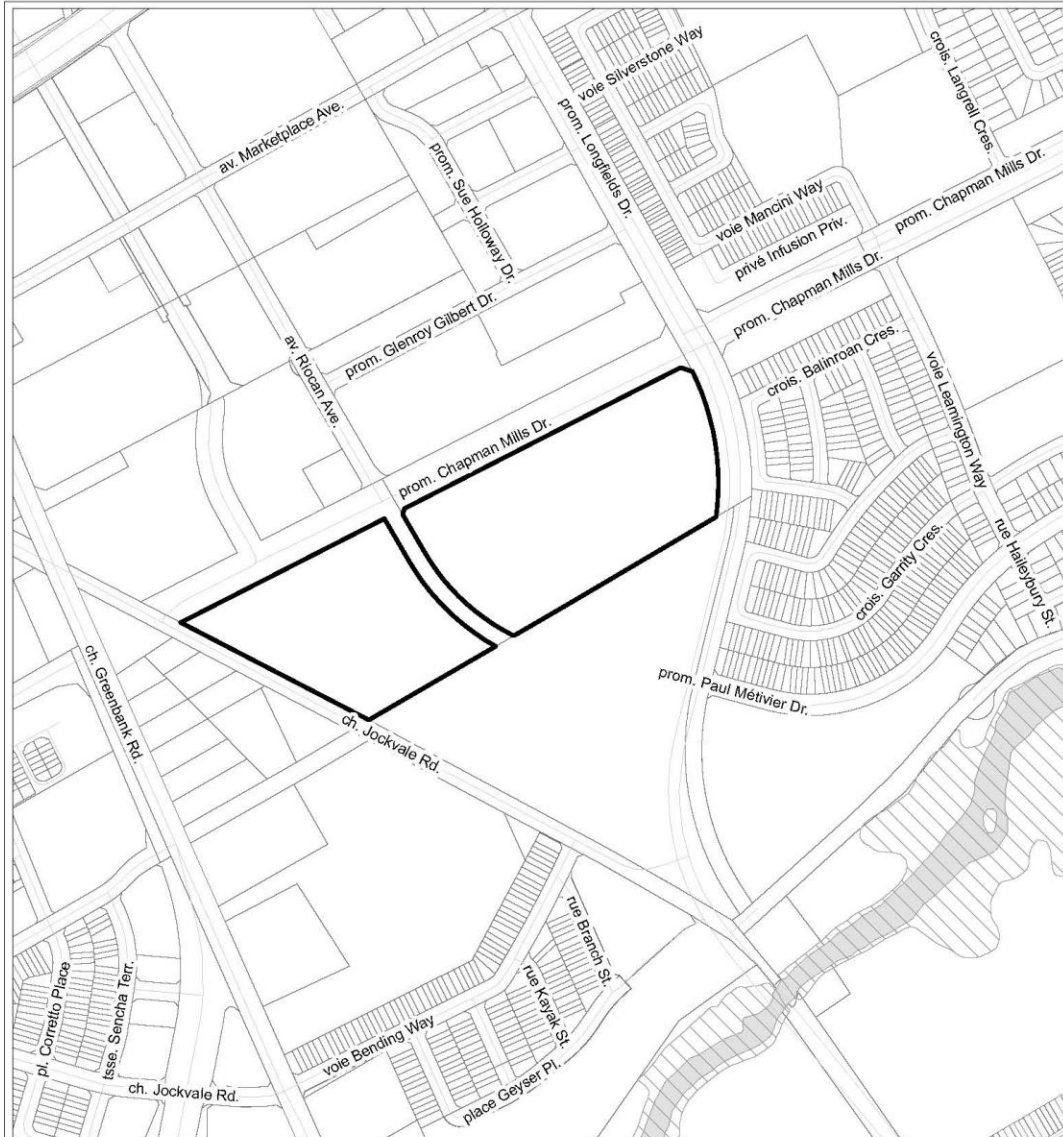
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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 PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-26-0015	26-0260-D	<b>3265 ch. Jockvale Road</b>	
D07-16-26-0003			
I:\CO\2026\Zoning_Subdiv\Jockvale_3265		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
©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 Enterprises 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 - 2026 / 03 / 5			