

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Number: D07-12-25-0158 & D02-02-25-0090

Date: January 20, 2026

Applicant: Tamara Nahal, Fotenn

Comments due date: February 17, 2026

Applicant E-mail: nahal@fotenn.com

Planner: Tracey Scaramozzino

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x 234

Ward: 24 - Barrhaven East

Owner: DCR Phenix c/o Michael Boucher

Ward Councillor: Wilson Lo

Site Location

3400 and 3428 Woodroffe Avenue.

Applicant's Proposal

A Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to rezone the site to Residential Fourth Density, Subzone Z, with an exception (R4Z[XXXX]) to construct a planned unit development (PUD). The proposal consists of a private road and 16 buildings ranging from 2 to 3 storeys, for a total of 160 units.

Proposal Details

The application has been submitted to accommodate the construction of a planned unit development (PUD) consisting of 16 buildings and 160 units in total. The proposed building types include:

- Nine, two-and-a-half-storey stacked back-to-back townhouses.
- Three, three-storey back-to-back townhouses.
- Four, two storey townhouses.

Access to the site will be provided by a proposed east-west private road that will line up with Stoneleigh Street to the east. Vehicular parking for the stacked dwellings will be in shared parking areas, while the other townhouse types will have driveways, for a total of 207 resident parking spaces and 15 visitor parking spaces. Amenity spaces are proposed at the south and north ends of the site.

The subject site is currently zoned Residential First Density, Subzone VV, Urban Exception 636 (R1VV[636]) and only permits single-detached dwellings. To permit the proposed townhouse typologies, a Zoning By-law Amendment is proposed to rezone the site to Residential Fourth Density, Subzone Z (R4Z), with a site-specific exception [XXXX]. The following relief is requested:

- A reduced interior side yard setback for accessory buildings: An interior side yard setback of 3 metres is proposed, whereas 6 metres is required for an accessory building.

- An increased maximum cumulative area for accessory buildings: An 88 square metre accessory building is proposed, whereas accessory buildings may have a cumulative floor area of 55 square metres.

Related Planning Applications

N/A

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 Planning and Housing Committee, is **May 6, 2026**.

Submission Requirements/Appeal Rights (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. D07-12-25-0158 & D02-02-25-0090 in the subject line.
 - a. Please note, 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.

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

- 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).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Nº de dossier : D07-12-25-0158 & D02-02-25-0090

Date : 20 janvier 2026

Requérant : Tamara Nahal, Fotenn

Date limite des commentaires : 17 février 2026

Courriel du requérant : nahal@fotenn.com

Urbaniste : Evode Rwagasore

Nº de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 234

Quartier : 24 - Barrhaven-Est

Propriétaire : DCR Pheonix, a/s de Michael Boucher

Conseiller : Wilson Lo

Emplacement du site

3400 et 3428, avenue Woodroffe.

Proposition du requérant

Modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation visant à désigner l'emplacement Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z, avec exception (R4Z[XXXX]), pour réaliser un complexe immobilier comprenant une rue privée et 16 immeubles de deux à trois étages abritant au total 160 logements.

Détails de la proposition

Cette demande a été présentée en vue de permettre la réalisation d'un complexe immobilier comprenant 16 immeubles abritant au total 160 logements. Les immeubles proposés auront les typologies suivantes :

- neuf habitations en rangée dos-à-dos superposées de deux étages et demi;
- trois habitations en rangée dos-à-dos de trois étages;
- quatre habitations en rangée de deux étages.

On accédera à l'emplacement par une voie privée qui serait aménagée dans un axe est-ouest, dans l'alignement de la rue Stoneleigh à l'est. Les places de stationnement pour véhicules des résidents des habitations superposées seront situées dans des aires partagées, tandis que les résidents des autres types d'habitation en rangée disposeront d'entrées privées. On comptera au total 207 places de stationnement pour résidents et 15 places de stationnement pour visiteurs. Des aires d'agrément seraient aménagées aux extrémités sud et nord de l'emplacement.

L'emplacement visé est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 1, sous-zone VV, exception urbaine 636 (R1VV[636]), un zonage qui n'autorise que la présence d'habitations isolées.

Pour permettre les typologies d'habitation en rangée proposées, une modification du Règlement de zonage est proposée afin d'attribuer à l'emplacement une désignation de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z (R4Z), assortie d'une exception propre à l'emplacement [XXXX]. Les dispenses suivantes sont ainsi requises :

- réduction du retrait de cour latérale intérieure pour les bâtiments accessoires : un retrait de cour latérale intérieure de 3 mètres est proposé au lieu des 6 mètres requis dans le cas d'un bâtiment accessoire;
- augmentation de la superficie cumulée maximale pour les bâtiments accessoires : un bâtiment accessoire de 88 mètres carrés est proposé, alors que les bâtiments accessoires peuvent avoir une superficie cumulée de 55 mètres carrés.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 6 mai 2026.

Exigences de soumission (Modification du Règlement de zonage)

Conformément au paragraphe 17 (24) 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 D07-12-25-0158 & D02-02-25-0090 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que 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/devapps.
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

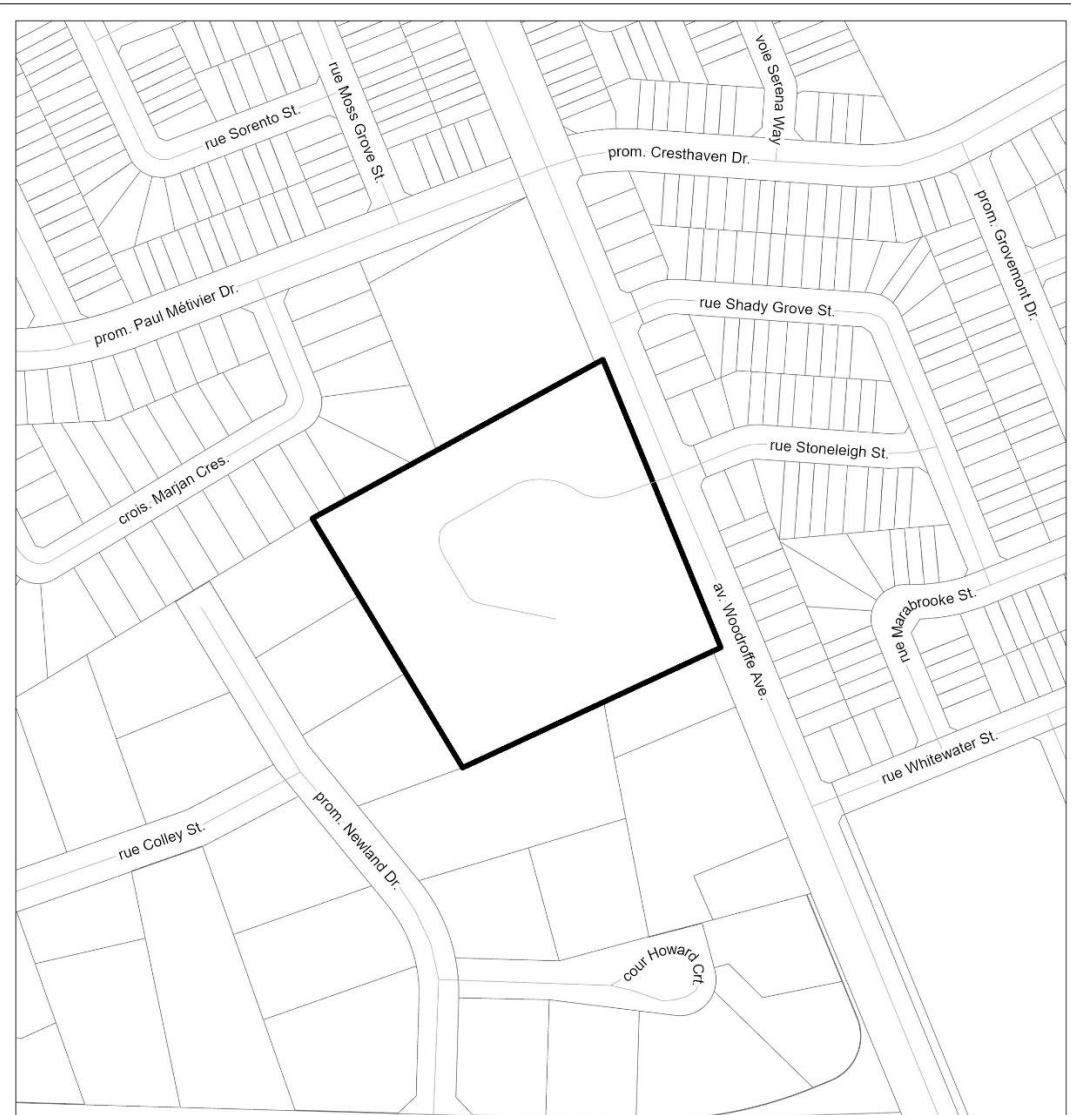
- i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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



 D07-12-25-0158 26-0015-H D02-02-25-0090 I:\CO\2026\Site\Woodroffe_3400_3428 <small>©Parcels 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 appartiennent à Teranet Entreprises 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 - 2026 / 01 / 12	LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT ZONING BY-LAW AMENDMENT / MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"></div> 3400 & 3428 av. Woodroffe Ave.  <small>NOT TO SCALE</small>
--	--

