

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Uniform Bren Maur Apartments Ltd.

File N°: D02-02-25-0080 & D07-12-25-0142

Applicant: Genessa Bates

Comments due date: January 5, 2026

Applicant Address: 420 O'Connor Street

Development Review Planner: Jaime Mallory

Applicant E-mail: bates@fotenn.com

Ward: Ward 24 - Barrhaven East

Applicant Phone Number: 613-225-0770

Ward Councillor: Wilson Lo

Site Location

320 Bren-Maur Road West.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a three-storey, low-rise apartment building with 35 dwelling units and a one-storey underground parking garage, and two surface parking spaces. Road modifications to Bren-Maur Road West are proposed.

Proposal Details

The subject site, municipally known as 320 Bren-Maur Road West is located in Ward 24 – Barrhaven East, at the southeast corner of Bren-Maur Road West and Longfields Drive. The irregular shaped site measures approximately 0.43 hectares in area and has frontage on Bren-Maur Road and Longfields Drive.

The two existing detached dwellings will be removed from the site to accommodate the proposed development. Immediate land uses surrounding the subject site consist predominantly of low-rise residential dwellings, stormwater retention ponds and greenspace associated with the Jock River, and vacant lots. The subject property is in proximity to the Barrhaven Town Centre, a commercial area with a range of uses, including restaurants and retail stores. Furthermore, the southern portion of the subject site is within the Flood Plain Overlay.

A Site Plan Control application has been submitted to permit the development of a 35-unit, three-storey residential apartment building with a gross floor area of approximately 4,352 square metres. The proposed development includes a one-storey underground parking garage with 41 resident parking spaces, four (4) visitor parking spaces, including (2) barrier-free spaces, and 20 bicycle parking spaces. In addition, two (2) surface parking spaces are proposed in the front yard and four (4) on-street parallel spaces are proposed within the public right-of-way on Bren-Maur Road West to provide short-term parking.

The parking garage ramp is accessed off Bren-Maur Road West via the new cul-de-sac, located between the proposed building and Longfields Drive. Access is proposed through connections from the existing sidewalk on Longfields Drive and a proposed sidewalk on Bren-Maur Road.

The Zoning By-law Amendment application seeks to rezone the site from Development Reserve (DR) to Residential Four Density Subzone Z (R4Z). The amendment also seeks relief from several performance standards to permit:

- a reduced minimum interior side yard setback of 2 metres, whereas the Zoning By-law requires 3 metres for any part of the building located within 21-metres of a front lot line and 6-metres for the remainder of the building;
- two front-yard parking spaces, whereas the Zoning By-law prohibits parking spaces within the required and provided front yard; and
- reduced resident and visitor parking spaces.

Related Planning Applications

- Site Plan Control: D07-12-25-0142
- Zoning By-law Amendment: D02-02-25-0080

Roadway Modifications

A roadway modification is required to modify the existing right-of-way of Bren Maur Road West to widen the existing asphalt to include on-street parking and construct a new cul-de-sac.

Timelines and Approval Authority

The City will process the Zoning By-law Amendment application in a timely manner, the application will be considered by the Planning and Housing Committee and the targeted date is to be determined. A decision on the Site Plan Control application will follow the Committee and Council deliberation on the application.

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Committee, is to be determined. A decision on the Site Plan Control application will follow the Committee and Council deliberation on the application.

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^[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. D07-12-25-0142 and D02-02-24-0080 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.

Jaime Mallory, 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. 70476
jaimemallory@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 réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Uniform Bren Maur Apartments Ltd.

Requérant : Genessa Bates

Adresse du requérant : 420 O'Connor Street

Courriel du requérant : bates@fotenn.com

Nº de tél. du requérant : 613-225-0770

Nºs de dossier : D02-02-25-0080 & D07-12-25-0142

Date limite des commentaires : 5 janvier 2026

Urbaniste : Jaime Mallory

Quartier : 24 – Barrhaven-Est

Conseiller du quartier : Wilson Lo

Emplacement

320, chemin Bren-Maur Ouest

Proposition du requérant

Demandes de modification du *Règlement de zonage* et de réglementation du plan d'implantation pour ériger un immeuble résidentiel de 3 étages comprenant 35 logements, un garage de stationnement souterrain sur un niveau et deux places de stationnement de surface. Des modifications au chemin Bren-Maur Ouest sont proposées.

Détails de la proposition

L'emplacement, situé au 320, chemin Bren-Maur Ouest, se trouve dans le quartier 24 – Barrhaven-Est, à l'angle sud-est du chemin Bren-Maur Ouest et de la promenade Longfields. Ce terrain de forme irrégulière et d'une superficie d'environ 0,43 hectare présente une façade sur le chemin Bren-Maur Ouest et la promenade Longfields.

Les deux habitations isolées seront démolies afin de permettre l'aménagement proposé. Aux alentours, on retrouve essentiellement des habitations de faible hauteur, des bassins de rétention des eaux pluviales et un espace vert associé à la rivière Jock, ainsi que des terrains vacants.

L'emplacement se trouve à proximité du centre commercial Barrhaven Town Centre, qui abrite diverses utilisations, notamment des restaurants et des magasins de vente au détail. En outre, la partie sud de l'emplacement se trouve dans la surzone de la plaine inondable.

Une demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée en vue de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de trois étages abritant 35 logements et d'une surface de plancher hors œuvre brute d'environ 4 352 mètres carrés. Le projet comprendra un garage de stationnement souterrain sur un niveau de 41 places de stationnement pour résidents, quatre (4) places de stationnement pour visiteurs, dont deux (2) sans obstacle, et 20 places de stationnement

pour vélos. De plus, deux (2) places de stationnement de surface seraient créées dans la cour arrière et quatre (4) places de stationnement parallèle sur rue seraient créées dans l'emprise publique du chemin Bren-Maur Ouest, à des fins d'arrêt à court terme.

La rampe du garage de stationnement serait accessible par le chemin Bren-Maur Ouest, en passant par la nouvelle impasse qui serait créée entre l'immeuble proposé et la promenade Longfields. On accéderait à l'immeuble par des liens menant au trottoir qui longe actuellement la promenade Longfields et à un trottoir dont la construction est proposée sur le chemin Bren-Maur.

La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement de Zone d'aménagement futur (DR) à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z (R4Z). Cette modification vise en outre à obtenir une dispense de plusieurs normes fonctionnelles et ainsi permettre :

- une réduction du retrait minimal de cour latérale intérieure à 2 mètres, alors que le Règlement de zonage exige un retrait de 3 mètres depuis toute partie du bâtiment située à moins de 21 mètres d'une ligne de lot avant et de 6 mètres pour le reste du bâtiment;
- deux places de stationnement dans la cour avant, alors que le Règlement de zonage interdit les places de stationnement dans une cour avant exigée et fournie; et
- une réduction du nombre de places de stationnement pour résidents et visiteurs.

Demandes d'aménagement connexes

- Réglementation du plan d'implantation : D07-12-25-0142
- Modification du Règlement de zonage : D02-02-25-0080

Modifications aux chaussées

Une modification de la chaussée est nécessaire pour modifier l'emprise du chemin Bren-Maur Ouest en élargissant la voie asphaltée pour y aménager des places de stationnement sur rue et construire une nouvelle impasse.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision » est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Règlement de zonage sera considérée par le Comité de la Ville, reste à déterminer. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

Appel au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

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 préciséeⁱⁱ 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

- 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 les n^os de dossier D07-12-25-0142 et D02-02-24-0080 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.
- Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à ottawa.ca/demdam.
- 5. 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.
- 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

