



ZONING BY-LAW AMENDMENT (MINOR) AND SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

File Number: D02-02-26-0052 /
D07-12-26-0078

Date: August 20, 2026

Applicant: Stantec Consulting Inc.
(c/o Serene Shahzadeh)

Comments due date: September 4, 2026

Email: serene.shahzadeh@stantec.com

Planner: Jack Smith

Phone: (613)724-4354

Ward: 12 - Rideau-Vanier

Owner: Mattamy Corp
(c/o Kevin Murphy)

Councillor: Rawlson King

Site Location

1000 Tawadina Road

Applicant's Proposal

A Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application has been submitted to permit the development of a five-storey mixed-use building and a row of townhomes containing six dwelling units.

Proposal Details

The subject property is located within Phase 2 of the Wateridge Village Plan of Subdivision. The property represents a corner lot located on the southwest corner of Tawadina Road and Bareille-Snow Street. The parcel is rectangular shaped, with approximately 62 metres of frontage along Tawadina Road and approximately 74 metres of frontage along Bareille-Snow Street, for a combined area of approximately 5,260 square metres. The property is currently vacant.

The surrounding context is comprised of development parcels which are designated Low-rise to Mid-rise Mixed-use within the Wateridge Village Secondary Plan which permit a variety of residential and non-residential uses to a maximum height of 30 metres. To the immediate north are vacant lands forming Phase 7 of the Wateridge Village Subdivision, including a proposal for a retirement home and two future mid-rise apartment buildings. To the east and south are vacant lands that are subject to future development. Immediately southwest of the subject property is L. Col William G. Barker, VC Park. To the immediate west is a six-storey residential use building that is currently under construction.

The proposed Minor Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications seek to facilitate the development of a five-storey, mid-rise mixed-use building along the Tawadina Road frontage and a row of rear-lane townhomes along Bareille-Snow Street. When completed, the mid-rise building will provide a total of 56 dwelling units and approximately 900 square metres of ground floor commercial area. The townhouse block will provide a total of six dwelling units with attached garages at the rear. Surface parking is provided for 74 vehicles located internally on the site with access from Bareille-Snow Street.

The Minor Zoning By-law Amendment application seeks relief from the performance standards of H2I H(30) (Hub Zone 2, Subzone I, Height Restriction – 30 metres) under By-law 2026-50, and relevant sections of the GM31 H(30) (General Mixed Use, Subzone 31, Height Restriction – 30 metres) under By-law 2008-250, such as permitting the townhomes, reducing required minimum setbacks and stepbacks, reduction to minimum landscape buffer requirements, reduction to minimum drive-aisle widths, and reduction to the minimum setbacks of a garage from a private way.

A future Plan of Condominium application will be considered to establish common elements.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

How to Provide Comments

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:*

Haris Khan
Planner I
Development Review Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 70718
Haris.Khan@ottawa.ca

*Please provide comments by **September 4, 2026**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

RÉSUMÉ DE LA DEMANDE DE MODIFICATION (MINEURE) DU RÈGLEMENT DE ZONAGE ET DE PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

N^{os} de dossier : D02-02-26-0052 /
D07-12-26-0078

Date : 20 août 2026

Requérant : Stantec Consulting Inc.
(a/s de Serene Shahzadeh)

Date limite des commentaires : 4
septembre 2026

Courriel : serene.shahzadeh@stantec.com

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Téléphone : (613)724-4354

Quartier : 12 - Rideau-Vanier

Propriétaire : Mattamy Corp
(a/s de Kevin Murphy)

Conseiller : Rawlson King

Emplacement

1000, chemin Tawadina

Proposition du requérant

Des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont été présentées afin de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de cinq étages et d'une série d'habitations en rangée abritant six logements.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve dans la zone de la Phase 2 du plan de lotissement du Village des Riverains, à l'angle sud-ouest du chemin Tawadina et de la rue Bareille-Snow. Cette parcelle rectangulaire, qui présente une façade d'environ 62 mètres sur le chemin Tawadina et une façade d'environ 74 mètres sur la rue Bareille-Snow, couvre une superficie combinée d'environ 5 260 mètres carrés. Elle est actuellement vacante.

Aux alentours, on retrouve des parcelles à aménager désignées polyvalentes de faible à moyenne hauteur dans le Plan secondaire du Village des Riverains, des désignations qui permettent une variété d'utilisations résidentielles et non résidentielles, jusqu'à une hauteur de 30 mètres. Immédiatement au nord, on retrouve des terrains vacants constituant la Phase 7 du lotissement du Village des Riverains, qui comprendrait notamment une maison de retraite et deux immeubles résidentiels de hauteur moyenne. À l'est et au sud, on peut apercevoir des terrains vacants qui seront aménagés ultérieurement. Le parc du Lcol-William-G.-Barker, VC s'étend immédiatement au sud-ouest. À l'ouest, un immeuble résidentiel de six étages est en construction.

Les demandes de modification mineure du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ont pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de cinq étages (hauteur moyenne) donnant sur le chemin Tawadina et d'une série d'habitations en rangée donnant sur une ruelle le long de la rue Bareille-Snow. Une fois terminé, l'immeuble de hauteur moyenne abritera au total 56 logements et environ 900 mètres carrés de locaux commerciaux en rez-de-chaussée. L'îlot d'habitations en rangée sera occupé par six logements disposant de garages attenants à l'arrière. Une aire de stationnement de surface pourra accueillir 74 véhicules sur l'emplacement, et sera accessible par la rue Bareille-Snow.

La demande de modification mineure du Règlement de zonage doit permettre une dispense des normes fonctionnelles du zonage H2I H(30) (Zone de carrefour 2, sous-zone I, restriction de hauteur – 30 mètres) en vertu du *Règlement de zonage 2026-50*, et des sections pertinentes du zonage GM31 H(30) (Zone d'utilisations polyvalentes générale, sous-zone 31, restriction de hauteur – 30 mètres) en vertu du *Règlement de zonage 2008-250*, de manière à autoriser la présence des habitations en rangée, à réduire les retraits et les reculs minimaux requis, à réduire les exigences relatives aux zones tampons paysagées, à réduire les largeurs d'allée de circulation et à réduire les retraits minimaux d'un garage depuis une voie privée.

Une future demande de Plan de copropriété sera examinée afin d'établir les parties communes.

Demandes connexes de planification

S. O.

Modifications aux chaussées

S. O.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](https://ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec* :

Jean-Charles Renaud
Urbanise III
Examen des demandes d'aménagement, Centre
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-223-7273
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **4 septembre 2026**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map / Carte de l'emplacement

