

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 4329163 Canada Inc.

File N°: D02-02-22-0038

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (c/o Patricia Warren)

Comments due date: May 30, 2022

Applicant Address: 396 Cooper St. Suite 300, Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Laurel McCreight

Ward: 6 – Stittsville

Applicant E-mail: [warren@fotenn.com](mailto:warren@fotenn.com)

Ward Councillor: Councillor Gower

Applicant Phone Number: 613.730.5709 ext. 225

---

### Site Location

6310 Hazeldean Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to construct a mixed use development of three nine-storey buildings with 317 residential units and commercial uses at grade. A total of 365 parking spaces are proposed in an underground garage, as well as 84 surface parking spaces.

### Proposal Details

The site is located on the south side of Hazeldean Road, west of Carp Road and east of West Ridge Drive. The subject property is currently vacant and the rear property line is well vegetated with trees. To the north of the property is the Stittsville Corners Shopping Plaza; to the east is an RV dealership, car dealership and automotive uses; to the south is the Crossing Bridge Estates Subdivision; and to the west is the Timbereme Subdivision. Both the Crossing Bridge Estates and Timbereme Subdivisions are mainly comprised of low-rise detached dwellings.

The applicant is proposing three nine-storey mixed use buildings with 317 residential units and commercial uses at grade. A total of 365 parking spaces are proposed in an underground garage, as well as 84 surface parking spaces to serve the commercial uses and provide additional visitor spaces. One vehicular access is proposed from Hazeldean Road.

### Zoning By-law Amendment

A Zoning By-law Amendment application was filed to rezone to request site specific provisions for the following:

- The Zoning By-law requires a maximum height of 15 metres, whereas the development proposed a height of 32 metres;
- The Zoning By-law requires a maximum height of 11 metres within 20 metres of a residential zone, whereas the development proposes a height of 11.9 metres;
- The Zoning By-law requires a minimum rear-yard setback of 10 metres from the rear lot line for non-residential and mixed-use buildings, whereas the proposed development requires relief to decrease the setback to 7.5 metres;
- The Zoning By-law requires a minimum front yard setback of 3 metres for residential buildings, whereas the proposed development requires relief to decrease the setback to 0 metres; and
- The Zoning By-law requires a minimum width of 10 metres of landscaped area and a 1.5-metre opaque screen abutting a residential zone for a lot containing a mixed-use building. The proposed development requires relief to decrease the minimum width of landscaped areas to 3.0 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 Committee, is August 25, 2022.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, 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.

## 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. D02-02-22-0038 in the subject line.
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.

**Laurel McCreight**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 16587  
[laurel.mccreight@ottawa.ca](mailto:laurel.mccreight@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : 4329163 Canada Inc.

N° de dossier : D02-02-22-0038

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (att. :  
Patricia Warren)

Date limite des commentaires : 30 mai 2022

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau  
300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Laurel McCreight

Quartier : 6 – Stittsville

Courriel du requérant : [warren@fotenn.com](mailto:warren@fotenn.com)

Conseiller du quartier : conseiller Gower

N° de tél. du requérant : 613.730.5709, poste  
225

---

### Emplacement

6310, chemin Hazeldean

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre un aménagement polyvalent constitué de trois immeubles de neuf étages, abritant 317 logements et des commerces au rez-de-chaussée. Il est prévu d'aménager 365 places de stationnement dans un garage souterrain ainsi que 84 places en surface.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté sud du chemin Hazeldean, à l'ouest du chemin Carp et à l'est de la promenade West Ridge. Il est actuellement inoccupé et sa limite de propriété arrière est très arborée. On retrouve au nord le centre commercial Stittsville Corners, à l'est un concessionnaire de VR, un concessionnaire automobile ainsi que des utilisations liées à l'automobile, au sud le lotissement Crossing Bridge Estates et à l'ouest le lotissement Timbereme. Ces deux lotissements sont essentiellement composés d'habitations isolées de faible hauteur.

Le requérant propose de construire trois immeubles polyvalents de neuf étages, abritant 317 logements et des commerces au rez-de-chaussée. Il prévoit aménager 365 places de stationnement dans un garage souterrain ainsi que 84 places en surface à destination des clients des commerces et des visiteurs. Un accès automobile donnerait sur le chemin Hazeldean.

### Modification du Règlement de zonage

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue d'obtenir les dispenses propres à l'emplacement suivantes :

- Le Règlement de zonage prévoit une hauteur limitée à 15, alors que requérant propose une hauteur de 32 mètres;
- Le Règlement de zonage prévoit une hauteur limitée à 11 mètres à moins de 20 mètres d'une zone résidentielle, alors que requérant propose une hauteur de 11,9 mètres;
- Le Règlement de zonage exige un retrait de cour arrière d'au moins 10 mètres depuis la ligne de lot arrière occupée par des immeubles non résidentiels et polyvalents, alors que requérant propose de réduire ce retrait à 7,5 mètres;
- Le Règlement de zonage exige un retrait de cour avant d'au moins 3 mètres pour les immeubles résidentiels, alors que requérant propose de réduire ce retrait à 0 mètre; et
- Le Règlement de zonage exige une aire paysagée large d'au moins 10 mètres et un écran opaque de 1,5 mètre pour un lot occupé par un immeuble polyvalent et longeant une zone résidentielle. Le requérant sollicite une dispense afin de réduire à 3,0 mètres la largeur des aires paysagées.

## **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 de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 25 août 2022.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa 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 ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi 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.

### **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

### 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 D02-02-22-0038 dans la ligne objet.
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 de la planification, des biens immobiliers et du développement économique

Ville d'Ottawa

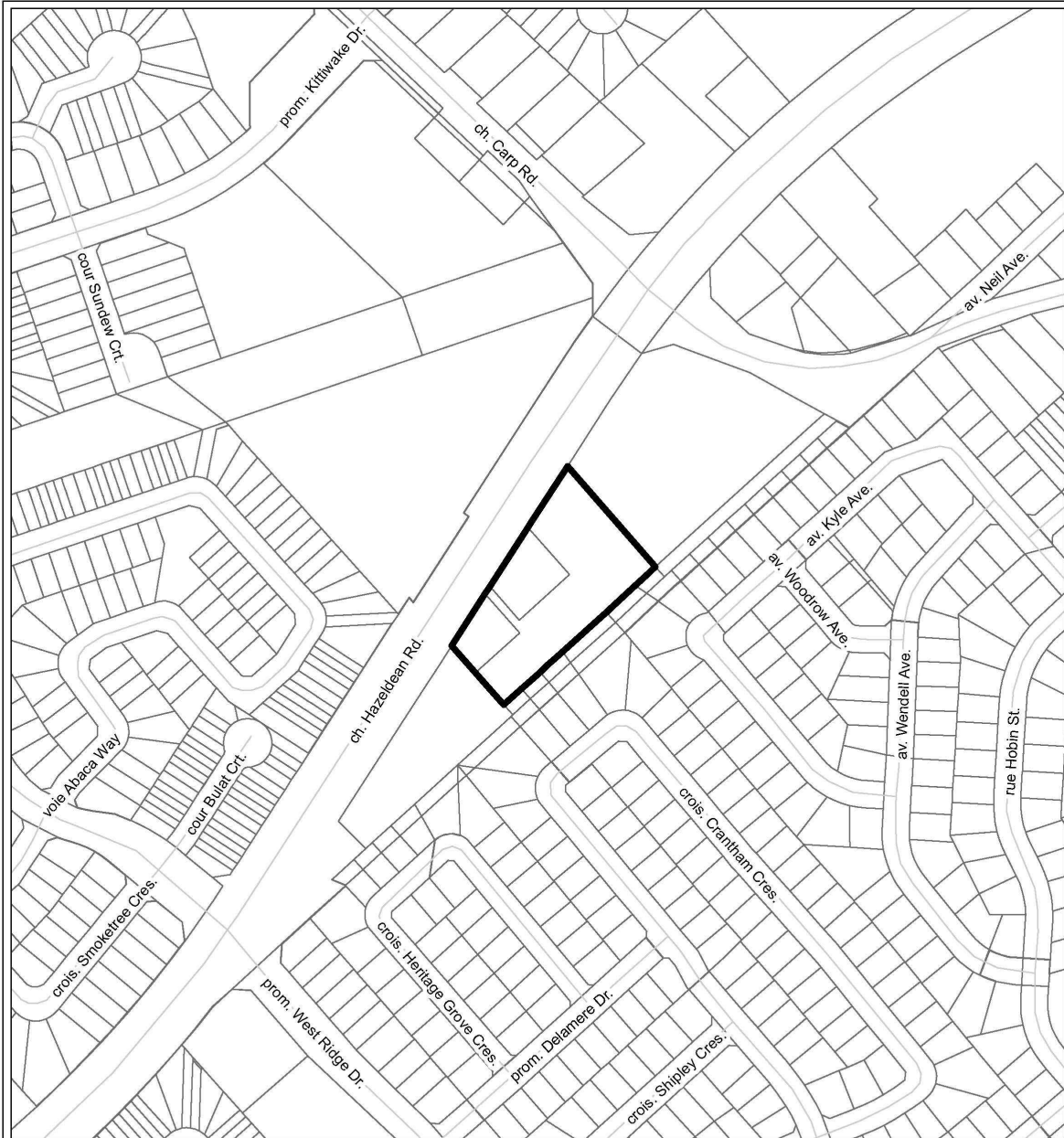
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 16483

[evode.rwagasore@ottawa.ca](mailto:evode.rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-22-0038	22-0379-X		<b>6310 chemin Hazeldean Road</b>
I:\CO\2022\Zoning\Hazeldean_6310			
©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 Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 05 / 10			