

Minor Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: 4329163 Canada Inc. (Scalia)

File №: D02-02-25-0063 and D07-12-25-0121

Applicant: Fotenn Planning + Design
(attn: Patricia Warren)

Comments due date: December 15 2025

Applicant Address: 420 O'Connor Street,
Ottawa, ON, K2P 1W4

Development Review Planner: Kimberley Baldwin

Applicant E-mail: warren@fotenn.com

Ward: Ward 6 - Stittsville

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Glen Gower

Site Location

6310 and 6320 Hazeldean Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Minor Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to develop two high-rise buildings, 12 and 21 storeys in height. The development proposes to include 457 residential units, 553 vehicle parking spaces and 462 bicycle 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 in Stittsville (Ward 6). The site has an area of 12,014 square metres, with 152 metres of frontage along Hazeldean Road and an irregular lot depth between 57 and 98 metres. Surrounding land uses include the Stittsville Corners Shopping Plaza to the north across Hazeldean Road; a proposed high-rise retirement home to the east; and a low-rise residential neighbourhood to the south. The subject site, as well as the site to the west, are currently vacant.

In 2024, City Council approved a Zoning By-law Amendment to permit high-rise development on the subject site. The previous approval consisted of two high-rise buildings 12 and 21 storeys in height and a total of 441 residential units. A total of 389 resident parking spaces, 86 visitor parking spaces and 446 bicycle parking spaces were proposed.

As the building design and detailed engineering progressed, the applicant made modifications to the proposed development. The buildings remain at 21 and 12 storey in height, however, a minor zoning bylaw amendment application is required to address changes to setbacks, stepbacks, building height (low-rise portion), landscape buffers, projections, tower separation and driveway width.

A site plan control application has also been submitted. The revised development proposes to include 457 residential units (248 units in the 12-storey Building 1 and 209 units in the 21-storey Building 2). The development will provide 461 residential parking spaces, 92 visitor parking spaces and 462 bicycle parking within the parking garage and in surface parking areas.

Related Planning Applications

D02-02-22-0038 – Previous Zoning By-law Amendment, approved by City Council in 2024

Roadway Modifications

The frontage east of the existing intersection will be upgraded with a sidewalk through the City's Carp Road Widening Project. The frontage west of the intersection will be upgraded with a sidewalk through a Third-Party Agreement, with details to be determined during the Site Plan Control process.

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the zoning bylaw amendment application will be considered by the Planning and Housing Committee targeted to be on January 14, 2026.

Submission Requirements

Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[ii] 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. D02-02-25-0063 and D07-12-25-0121 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.

Kimberley Baldwin, 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. 23032
Kimberley.Baldwin@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,

1. 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 mineure du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 4329163 Canada Inc. (Scalia)

Requérant : Fotenn Planning + Design
(a/s de Patricia Warren)

Adresse du requérant : 420, rue O'Connor,
Ottawa (Ontario) K2P 1W4

Courriel du requérant : warren@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

N° de dossier : D02-02-25-0063 et D07-12-25-0121

Date limite des commentaires : 15 décembre 2025

Urbaniste : Kimberley Baldwin

Quartier : 6 – Stittsville

Conseiller du quartier : Glen Gower

Emplacement

6310 et 6320, chemin Hazeldean

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification mineure du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation devant permettre la construction de deux tours de 12 et 21 étages. Il est prévu de créer 457 logements, 553 places de stationnement pour véhicules et 462 places de stationnement pour vélos.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté sud du chemin Hazeldean, à l'ouest du chemin Carp et à l'est de la promenade West Ridge, à Stittsville (quartier 6). Couvrant une superficie de 12 014 mètres carrés, il présente une façade de 152 mètres sur le chemin Hazeldean et une profondeur irrégulière variant entre 57 et 98 mètres. Aux alentours, on retrouve le centre commercial Stittsville Corners au nord, de l'autre côté du chemin Hazeldean, l'emplacement devant accueillir une maison de retraite de grande hauteur à l'est et un secteur résidentiel de faible hauteur au sud. Le bien-fonds visé et le terrain à l'ouest sont actuellement vacants.

Le Conseil municipal a approuvé en 2024 une demande de modification du Règlement de zonage afin de permettre un aménagement de grande hauteur à cet endroit. L'approbation concernait deux tours de 12 et 21 étages et 441 logements. Il était prévu de créer au total, 389 places de stationnement pour résidents, 86 places de stationnement pour visiteurs et 446 places de stationnement pour vélos.

Au fur et à mesure que la conception du bâtiment et l'ingénierie détaillée progressaient, le requérant a apporté des modifications à son projet. Les immeubles conservent leur hauteur de 21 et 12 étages, mais une demande de modification mineure du Règlement de zonage doit être approuvée pour tenir compte de changements apportés aux retraits, aux marges de recul, à la hauteur de bâtiment (partie de faible

hauteur), aux zones tampons paysagées, aux saillies, à la distance de séparation entre les tours et à la largeur de l'entrée de cour.

Une demande de réglementation du plan d'implantation a également été présentée. Selon le plan d'aménagement révisé, on compterait 457 logements (248 logements dans l'immeuble de 12 étages, l'immeuble 1, et 209 logements dans l'immeuble de 21 étages, l'immeuble 2). Il est prévu de créer 461 places de stationnement pour résidents, 92 places de stationnement pour visiteurs et 462 places de stationnement pour vélos, dans le garage de stationnement et sur les aires en surface.

Demandes d'aménagement connexes

D02-02-22-0038 – Modification du Règlement de zonage antérieure, approuvée par le Conseil municipal en 2024

Modifications aux chaussées

La façade est de l'intersection existante sera mise à niveau grâce à la construction d'un trottoir dans le cadre du projet municipal d'élargissement du chemin Carp. La façade ouest de l'intersection sera mise à niveau grâce à la construction d'un trottoir réalisée dans le cadre d'une entente avec une tierce partie, dont les détails seront fixés lors du processus de réglementation du plan d'implantation.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. La conseillère ou le conseiller aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués.

Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement lors de sa réunion prévue le 14 janvier 2026.

Exigences de soumission

Modification mineure 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^[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 les n°s de dossier D02-02-25-0063 et D07-12-25-0121 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.
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.

Kimberley Baldwin, 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 23032
Kimberley.Baldwin@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



 D02-02-25-0063 D07-12-25-0121 I:\CO\2025\ZKP\Hazeldean_6310_6320	LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT <input type="text"/> 6310, 6320 chemin Hazeldean Road
<small>©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</small> <small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises 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 - 2025 / 10 / 24	

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

