

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0070

Date: December 15, 2025

Applicant: Gillian Henderson, Fotenn Planning + Design

Comments due date: January 12, 2026

Applicant E-mail: henderson@fotenn.com

Planner: Colette Gorni

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x289

Ward: 6 - Stittsville

Owner: Hazeldean Heights Inc.

Ward Councillor: Glen Gower

Site Location

5872, 5880, 5884 Hazeldean Road, and 7 Savage Drive.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the construction of 19- and 25-storey mixed-use towers, and 4-storey low-rise apartment building. The development has a total of 456 residential units and 438 m² of commercial space at grade

Proposal Details

The subject site consists of four properties including 5872, 5880, 5884 Hazeldean Road, and 7 Savage Drive, which have a total combined area of approximately 5,857 square metres. The site is located along the south side of Hazeldean Road, between Savage Drive and Sweetnam Drive. It has frontage on two streets – approximately 78 metres of frontage along Savage Drive and 90 metres of frontage along Hazeldean Road. The Hazeldean properties are currently occupied by an automobile shop and associated surface parking. 7 Savage Drive is currently occupied by a single-detached dwelling. Surrounding uses include low-rise commercial buildings, a gas station, and a modular home community to the north, across Hazeldean Road; an autobody shop and associated surface parking to the east; a low-rise residential neighbourhood to the south; and low-rise commercial buildings and residential dwellings to the west, across Savage Drive.

Zoning By-law Amendment

The site is currently split-zoned GM14 H(11) (General Mixed-Use, Subzone 14, Maximum Height Limit of 14 metres) and R1D (Residential First Density, Subzone D). The proposed Zoning By-law Amendment seeks to rezone the whole site to GM [XXXX] (General Mixed-Use Zone, Urban Exception XXXX). The new site-specific exception addresses the following:

- Permit high-rise development.
- Reduce the minimum required rear yard setback to 5 metres.
- Increase the maximum permitted floor space index to 6.54.

- Reduce the minimum number of required residential parking spaces to 148 spaces (0.35 spaces per unit).
- Reduce the minimum number of required visitor parking spaces to 86 spaces.
- Eliminate the minimum parking requirements for commercial uses.

Proposed Development

The development proposal includes three new buildings on the site which contain a combined total of 456 new residential units and 438.3 square metres of commercial space. Building A is a 19-storey mixed-use tower located in the northwest portion of the site, at the intersection of Hazeldean Road and Savage Drive. It has a total of 174 residential units and 189.7 square metres of at grade commercial along Hazeldean Road. Building B is 25-storey mixed-use tower located in the northeast portion of the site, along Hazeldean Road and abutting 5862 Hazeldean Road. The building contains a total of 247 residential units and 248.6 square metres of at grade commercial space along Hazeldean Road. Building C is a 4-storey low-rise apartment building located at the rear of the site, abutting 9 Savage Drive, and contains a total of 35 residential units.

The proposed development features an internal road with two vehicular accesses – a full-movement access along Savage Drive and a right-out only access along Hazeldean Road. The internal road provides access to the underground parking garage and includes a turning loop. A total of 148 resident parking spaces and 86 visitor parking spaces proposed. All resident parking and the majority visitor spaces, 84 spaces, are located in the underground parking garage. Four visitor parking spaces are located at grade.

A total of 4,415 square metres of amenity space is provided, including 1,497 square metres of communal space and 2,918 square metres of private amenity space in the form of balconies. A public courtyard is also proposed between Buildings A and B.

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 February 23, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

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. D02-02-25-0070 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.

Colette Gorni, 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. 21239
Colette.Gorni@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).

Sommaire de la proposition de Modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0070

Date : December 15, 2025

Requérant : Gillian Henderson, Fotenn
Planning + Design

Date limite des commentaires : 12 janvier 2026

Courriel du requérant : henderson@fotenn.com

Urbaniste : Colette Gorni

N° de tél. du requérant : 613-730-5709,
poste 289

Quartier : 6 - Stittsville

Conseiller : Glen Gower

Propriétaire : Hazeldean Heights Inc.

Emplacement du site

5872, 5880 et 5884, chemin Hazeldean, et 7, promenade Savage.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de permis pour la construction de tours à usage polyvalent de 19 et 25 étages et d'un immeuble résidentiel de faible hauteur de 4 étages. Le projet comprend au total 456 logements et 438 m² de locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

Détails de la proposition

Le site en question comprend quatre biens-fonds, situés aux numéros 5872, 5880 et 5884, chemin Hazeldean, et au 7, promenade Savage, qui occupent une superficie totale d'environ 5 857 mètres carrés. Le site est situé du côté sud du chemin Hazeldean, entre la promenade Savage et la promenade Sweetnam. Il donne sur deux rues : environ 78 mètres le long de la promenade Savage et 90 mètres le long du chemin Hazeldean. Les biens-fonds du chemin Hazeldean sont actuellement occupés par un atelier de mécanique automobile et le stationnement en surface qui y est associé. Le 7, promenade Savage, est actuellement occupé par une maison individuelle. Les utilisations environnantes comprennent des bâtiments commerciaux de faible hauteur, une station-service et un lotissement de maisons modulaires au nord, de l'autre côté du chemin Hazeldean; un atelier de carrosserie automobile et le stationnement qui lui est associé à l'est; un quartier résidentiel de faible hauteur au sud; et des bâtiments commerciaux et des immeubles résidentiels de faible hauteur à l'ouest, de l'autre côté de la promenade Savage.

Modification du Règlement de zonage

Le site est actuellement divisé en deux zones : GM14 H (11) (zone d'utilisations polyvalentes générales, sous-zone 14, hauteur maximale de 14 mètres) et R1D (zone résidentielle de densité 1, sous-zone D). La modification proposée au Règlement de zonage vise à reclasser l'ensemble du site en GM [XXXX] (zone d'utilisations polyvalentes générales, avec exception urbaine XXXX). La nouvelle exception propre à l'emplacement porte sur les points suivants.

- Autoriser la construction d'immeubles de grande hauteur.
- Réduire le retrait minimal requis à l'arrière de la cour à 5 mètres.
- Augmenter le rapport plancher-sol maximal autorisé à 6,54.
- Réduire le nombre minimal requis de places de stationnement résidentielles à 148 (0,35 place par logement).
- Réduire le nombre minimal requis de places de stationnement pour visiteurs à 86.
- Éliminer les exigences minimales en matière de stationnement pour les utilisations commerciales.

Aménagement proposé

Le projet prévoit la construction de trois bâtiments sur le site, qui comprendront au total 456 nouveaux logements et 438,3 mètres carrés de locaux commerciaux. Le bâtiment A est une tour à usage polyvalent de 19 étages située dans la partie nord-ouest du site, à l'intersection du chemin Hazeldean et de la promenade Savage. Il compte au total 174 logements et 189,7 mètres carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée, le long du chemin Hazeldean. Le bâtiment B est une tour à usage polyvalent de 25 étages située dans la partie nord-est du site, en bordure du chemin Hazeldean et jouxtant le 5862, chemin Hazeldean. Le bâtiment comprend au total 247 logements et 248,6 mètres carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée, le long du chemin Hazeldean. Le bâtiment C est un immeuble résidentiel bas de quatre étages situé à l'arrière du site, adjacent au 9, chemin Savage, et comprend 35 logements.

Le projet propose une voie interne avec deux accès pour les véhicules : un accès à double sens le long de la promenade Savage, et un accès à sens unique vers la droite le long du chemin Hazeldean. La voie interne permet d'accéder au stationnement souterrain et comprend une boucle de demi-tour. En tout, 148 places de stationnement pour les résidents et 86 places pour les visiteurs sont proposées. Toutes les places de stationnement pour les résidents et la majorité des places pour les visiteurs, soit 84 places, sont situées dans le stationnement souterrain. Quatre places de stationnement pour les visiteurs sont situées en surface.

Un total de 4 415 mètres carrés sont consacrés aux espaces communs, dont 1 497 mètres carrés d'espaces communs et 2 918 mètres carrés d'espaces privés sous forme de balcons. Une cour publique est également proposée entre les bâtiments A et B.

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 23 février 2026.

Exigences de soumission

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 le n° de dossier D02-02-25-0070 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/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.

Colette Gorni, 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 21239
Colette.Gorni@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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-25-0070	25-1544-D		
I:\CO\2025\ZKP\Hazeldean_5872_Savage_7			
<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 Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>		 5872, 5880, 5884 ch. Hazeldean Road 7 prom. Savage Drive	
REVISION / RÉVISION - 2025 / 12 / 01		 Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

