Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Mattamy (Kanata West) (c/o: Heafey Group)

Applicant: Fotenn Consultants Inc

Applicant Address: 420 O'Connor

Applicant E-mail: farkas@fotenn.com

Applicant Phone Number: 613.730.5709 x247

File N°: D02-02-26-0086

Comments due date: November 27, 2026

Development Review Planner: Emily Charby

Ward: Ward 6 - Stittsville

Ward Councillor: Glen Gower

Site Location

6171 Hazeldean Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to seek relief for front yard, rear yard, and exterior side yard setbacks to allow for the development of 20 single-detached dwelling units and 150 townhomes for a total of 170 dwelling units within a residential subdivision.

Proposal Details

The site is located in the Stittsville neighbourhood of the City of Ottawa, and is a future residential subdivision (City File # D07-16-20-0026). The site has an area of 9.02 hectares and is currently under development. Access into the subject property is from Hazeldean Road and from Samantha Easton Avenue. Surrounding land uses include a residential subdivision on the west, north, and east boundaries and Hazeldean Road to the south.

The application is proposing to permit the development of the low-rise portion of the approved Draft Plan of Subdivision of the subject property. The applicant is seeking to develop the lands with 20 single-detached dwelling units and 150 townhomes for a total of 170 dwelling units, within 22 residential use blocks. The proposed development maintains the draft approved street network and park block.
The proposal requests that the subject property be rezoned to Neighbourhood Zone 3, Subzone B, Exception 3018 (N3B [3018]) and Mainstreet Zone 2, Exception 3018 (MS2[3018]) in the City of Ottawa's Comprehensive Zoning By-law 2026-50. The proposed Zoning By-law amendment would allow for relief for a 3-metre minimum front yard, a 6-metre minimum rear yard, and a 2.5-metre minimum exterior side yard setback to accommodate the proposed built form.

Related Planning Applications

- Zoning By-law Amendment - D02-02-20-0097

- Plan of Subdivision - D07-16-20-0026

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 application will be considered by the **Planning and Housing** Committee targeted to be in Q1 2027

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Minor 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. D02-02-26-0086 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.

Emily Charby, 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. 76243
Emily.charby@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 mineure du Règlement de zonage

Propriétaire : Mattamy (Kanata West)

Requérant : Fotenn Consultants Inc.

Adresse du requérant : 420, rue O'Connor

Courriel du requérant : farkas@fotenn.com

Nº de tél. du requérant : 613.730.5709, poste 247

Nº de dossier : D02-02-26-0086

Date limite des commentaires : le 27 novembre, 2026.

Urbaniste : Emily Charby

Quartier : 6 – Stittsville

Conseiller du quartier : Glen Gower

Emplacement

6171, chemin Hazeldean

Proposition du requérant

Demande de modification du Règlement de zonage visant à obtenir une dérogation des retraits de cour avant, de cour arrière et de cour latérale extérieure, et ainsi permettre la construction de 20 habitations isolées et de 150 habitations en rangée, pour un total de 170 logements dans un lotissement résidentiel.

Détails de la proposition

L'emplacement, situé dans le secteur de Stittsville à Ottawa, fait l'objet d'un projet de lotissement résidentiel (dossier municipal nº D07-16-20-0026). Couvrant 9,02 hectares, il est en cours d'aménagement. On y accède depuis le chemin Hazeldean et l'avenue Samantha-Easton. Aux alentours, on retrouve un lotissement résidentiel sur les limites ouest, nord et est, et le chemin Hazeldean au sud.

La demande a pour objet de permettre l'aménagement de la partie de faible hauteur correspondant à l'ébauche du plan de lotissement approuvée pour le bien-fonds visé. Le requérant souhaite y construire 20 habitations isolées et 150 habitations en rangée, pour un total de 170 logements, sur 22 îlots résidentiels. Cet aménagement conserverait le tracé approuvé du réseau routier et l'îlot de parc.

La proposition nécessite que le bien-fonds visé soit assujetti à une désignation de Zone de quartier 3, sous-zone B, exception 3018 (N3B [3018]) et Zone de rue principale 2, exception 3018 (MS2[3018]) dans le *Règlement de zonage général 2026-50* de la Ville d'Ottawa. La modification proposée offrirait une dérogation permettant un retrait de cour avant minimal de 3 mètres, un retrait de cour arrière minimal de 6 mètres et un retrait de cour latérale extérieure de 2,5 mètres, des marges suffisantes pour accueillir la forme bâtie proposée.

Demandes d'aménagement connexes

- Modification du Règlement de zonage – D02-02-20-0097
- Plan de lotissement – D07-16-20-0026

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La modification du Règlement de zonage sera analysée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville pour les modifications mineures à apporter au Règlement de zonage. 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 au premier trimestre de 2027.

Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

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[i] 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 nº de dossier D02-02-26-0086 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.

Emily Charby, 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, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 76243
Emily.charby@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



Ottawa

D02-02-26-0086	26-1193-D
I:\CO\2026\ZKP\Hazeldean_6171	

©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 - 2026 / 11 / 03

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

6171 ch. Hazeldean Road

Existing Flood Plain (Section 501) /
Plaine inondable (Article 501)