

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File No.: D02-02-26-0033

Date: October 2, 2026

Applicant: Q9 Planning + Design
(c/o Dayna Edwards)

Comments due date: October 16, 2026

Applicant E-mail: dayna@q9planning.com

Planner: Jillian Simpson

Applicant Phone Number: 519-501-1115

Ward: 6 - Stittsville

Owner: Suncor Energy Products Partnership
(c/o Patrick Brunelle)

Ward Councillor: Glen Gower

Site Location

6240 Hazeldean Road and 1179 Carp Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Minor Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications for partial redevelopment on site to add a single-storey restaurant and associated drive-through. A total of 17 vehicular parking spaces and 4 bicycle parking spaces are proposed.

Proposal Details

The subject site is located on the south side of Hazeldean Road and east of Carp Road in Stittsville (Ward 6). Comprised of four individual property parcels addressed as 1173 Carp Road, 1179 Carp Road (two parcels) and 6240 Hazeldean Road, the overall site has an area of approximately 5,990 square metres (1.48 acres), with 76 metres of frontage along Hazeldean Road, 68.7 metres along Carp Road, and a lot depth of 88.5 metres.

Surrounding land uses include commercial development and a water tower located north of the site across Hazeldean Road, the Stittsville Corners Shopping Plaza to the northwest, an automobile sales use to the east, and an RV sales business to the south. The subject site is currently occupied by a gas station and car wash and is served by two existing accesses on Carp Road and one access on Hazeldean Road.

A Site Plan Control application has been submitted for partial redevelopment on site to add a single-storey restaurant and associated drive-through, with a total gross floor area of 366 square metres for the new building. A total of 17 vehicular parking spaces and 4 bicycle parking spaces are proposed. The existing tank nest, gas canopy, convenience store and carwash will remain as is. Enhanced landscaping will be provided along the Hazeldean Road and Carp Road frontages.

The subject site is currently zoned Arterial Mainstreet, Subzone 9 (AM9) in the City of Ottawa's Zoning By-law 2008-250, and Mainstreet Zone 2 (MS2) in Zoning By-law 2026-50. A Minor Zoning By-law

Amendment application has been submitted to seek relief from both Zoning By-laws to permit a reduction to the minimum building height, maximum front and corner yard setbacks, and minimum drive-through stacking provisions.

This recirculation is being issued to correct an omission in the previous circulation, where certain addresses were not identified on the Location Map.

Related Planning Applications

- Site Plan Control – D07-12-26-0044

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 By-law Amendment application will be considered by the Planning and Housing Committee targeted to be in **Q1 of 2027**.

Submission Requirements/Appeal Rights

Minor Zoning By-law Amendment

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. **D02-02-26-0033** 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.

Jillian Simpson, 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. 12190
Jillian.Simpson@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).

Résumé de la proposition de modification mineure du *Règlement de zonage*

N^{os} de dossier : D02-02-26-0033

Date : 2 octobre 2026

Requérant : Q9 Planning + Design
(a/s de Dayna Edwards)

Date limite des commentaires : 16 octobre 2026

Courriel du requérant : dayna@q9planning.com

Urbaniste : Jillian Simpson

N^o de tél. du requérant : 519-501-1115

Quartier : 6 - Stittsville

Propriétaire : Suncor Energy Products
Partnership (a/s de Patrick Brunelle)

Conseiller : Glen Gower

Emplacement

6240, chemin Hazeldean et 1179, chemin Carp

Proposition du requérant

Demandes de modification du *Règlement de zonage* et de réglementation du plan d'implantation en prévision du réaménagement partiel du site par l'ajout d'un restaurant de plain-pied et d'un service au volant. Il est prévu de créer 17 places de stationnement pour véhicules et quatre places de stationnement pour vélos.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté sud du chemin Hazeldean et à l'est du chemin Carp à Stittsville (Quartier 6). Regroupant quatre parcelles dont les adresses municipales sont le 1173, chemin Carp, le 1179, chemin Carp (deux parcelles) et le 6240, chemin Hazeldean, cet emplacement couvre environ 5 990 mètres carrés (1,48 acre) et présente des façades de 76 mètres sur le chemin Hazeldean et de 68,7 mètres sur le chemin Carp, pour une profondeur de 88,5 mètres.

Aux alentours, on retrouve un aménagement commercial et un château d'eau au nord, de l'autre côté du chemin Hazeldean, le centre commercial Stittsville Corners au nord-ouest, un magasin de pièces automobiles à l'est et un centre de vente de VR au sud. Le bien-fonds visé, occupé par un poste d'essence et un lave-auto, est accessible depuis le chemin Carp et le chemin Hazeldean.

Une demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée en prévision du réaménagement partiel du site par l'ajout d'un restaurant de plain-pied et son service au volant, un nouveau bâtiment qui couvrira une surface de plancher hors œuvre brute totale de 366 mètres carrés. Au total, 17 places de stationnement pour véhicules et quatre places de stationnement pour vélos seraient créées. Le puits de stockage, l'auvent, le dépanneur et le lave-auto resteront en l'état. Des améliorations à l'aménagement paysager seront apportées le long du chemin Hazeldean et du chemin Carp.

Le bien-fonds visé est actuellement désigné Zone d'artère principale, sous-zone 9 (AM9) dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) de la Ville d'Ottawa, et Zone de rue principale 2 (MS2) dans le *Règlement de zonage* (n° 2026-50). Une demande de modification mineure du *Règlement de zonage* a été présentée afin d'obtenir une dérogation aux deux règlements de zonage et ainsi permettre une réduction de la hauteur de bâtiment minimale, des retraits maximaux de cour avant et d'angle, ainsi que des dispositions relatives au nombre minimal de places de la voie de la file d'attente du service au volant.

Cette lettre vise à corriger une omission dans le message publié précédemment, où certaines adresses n'étaient pas indiquées sur le plan de localisation.

Demandes d'aménagement connexes

- Réglementation du plan d'implantation - D07-12-26-0044

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*. Le conseiller aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués.

Le cas échéant, la demande de modification du *Règlement de zonage* sera examinée par le Comité de la planification et du logement lors de sa réunion prévue le **T1 de 2027**.

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 les n^{os} de dossier **D02-02-26-0033** 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.

Jillian Simpson, 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 12190
Jillian.Simpson@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

