

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

Owner: Brigil Homes

File N°: D02-02-23-0046 & D07-12-23-0073

Applicant: Thomas Freeman, Fotenn

Comments due date: July 31, 2023

Applicant Address: 2946 Baseline Road

Development Review Planner: Kieran Watson

Applicant E-mail: freeman@fotenn.ca

Ward: Ward 8 - College

Applicant Phone Number: 613.730.5709 x 246

Ward Councillor: Laine Johnson

---

## Site Location

2946 Baseline Road

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct three mixed-use residential buildings, with retail-commercial on the ground floor with building heights ranging from 9-32 storeys. The proposed development will have a total of 700 dwelling units and approximately 500 parking spaces.

## Proposal Details

The subject property is located south of Baseline Road and east of Sandcastle Drive. The subject property is approximately 1.19 hectares and has approximately 65m of frontage along Baseline Road. The subject site is currently occupied by a retail plaza, with a large amount of surface parking.

Surrounding land uses include low rise residential to the north and west of the site, high-rise mixed use buildings located to the east, and a 12 storey building located the south/west of the site. The Queensway-Carleton Hospital is located approximately 0.5km to the west.

The proposed development includes one 32-storey building with 315 units and a gross floor area (GFA) of approximately 23,132 square metres, one 28-storey building with 281 units and a GFA of 21,456 square metres, and one 9-storey building with 104 units and a GFA of 8,918 square metres. The proposal includes approximately 8,630 square metres of amenity space, which includes approximately 7,101 square metres of communal amenity space, approximately 500 parking spaces (shared between residential, commercial, and visitors) and 398 bicycle parking spaces. Vehicular access is provided off Baseline Road and Sandcastle Drive.

The subject property is currently zoned General Mixed-Use (GM), urban exception 2138, Schedule 325 with a holding (h) provision (GM [2138] S325-h). The GM zone permits residential, commercial, and

institutional uses, or mixed-use development. Schedule 325 indicates that the property is subject to the provisions of the registered by-law 2014-204, which provides in-depth direction for the development patterns of the site. The applicant is seeking to rezone the property to increase the allowable height and remove the Holding symbol.

## Related Planning Applications

A Site Plan Control application (D07-12-23-0073) was submitted for review with the zoning amendment application.

## Roadway Modifications

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 September 25, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## 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. **D02-02-23-0046 & D07-12-23-0073** 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](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.

**Kieran Watson**, 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. 25470  
[kieran.watson@ottawa.ca](mailto:kieran.watson@ottawa.ca)

# Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Brigil Homes

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-23-0046 et D07-12-23-0073

Requérant : Thomas Freeman, Fotenn

Date limite des commentaires : 31 juillet 2023

Adresse du requérant : 2946, chemin Baseline

Urbaniste : Kieran Watson

Courriel du requérant : freeman@fotenn.ca

Quartier : 8 – Collège

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613.730.5709 x 246

Conseillère du quartier : Laine Johnson

---

## Emplacement

2946, chemin Baseline

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction de trois immeubles résidentiels et polyvalents, abritant des commerces de détail au rez-de-chaussée et dont la hauteur variera de neuf à 32 étages. L'aménagement proposé totalisera 700 logements et environ 500 places de stationnement.

## Détails de la proposition

La propriété visée se trouve au sud du chemin Baseline et à l'est de la promenade Sandcastle. Couvrant une superficie d'environ 1,19 hectare, elle présente une façade d'environ 65 mètres sur le chemin Baseline. Elle est actuellement occupée par un centre commercial disposant de très nombreuses places de stationnement.

Aux alentours, on retrouve des habitations de faible hauteur au nord et à l'ouest, des tours polyvalentes à l'est et un immeuble de 12 étages au sud et à l'ouest. L'hôpital Queensway-Carleton se trouve à environ 0,5 km à l'ouest.

L'aménagement proposé comprend un immeuble de 32 étages abritant 315 logements et couvrant une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) d'environ 23 132 mètres carrés, un immeuble de 28 étages abritant 281 logements et couvrant une SHOB de 21 456 mètres carrés et un immeuble de neuf étages abritant 104 logements et couvrant SHOB de 8 918 mètres carrés. Le projet comprend la création d'environ 8 630 mètres carrés d'aires d'agrément, dont environ 7 101 mètres carrés d'aires communes, ainsi que l'aménagement d'environ 500 places de stationnement (partagées entre les résidents, les clients des commerces et les visiteurs) et de 398 places de stationnement pour vélos. Les véhicules accéderont à l'emplacement par le chemin Baseline et la promenade Sandcastle.

La propriété visée est actuellement désignée Zone polyvalente générale (GM), exception urbaine 2138, annexe 325, assortie d'une disposition d'aménagement différé (h) (GM [2138] S325-h). Le zonage GM permet la présence d'utilisations résidentielles, commerciales et institutionnelles, ou les aménagements polyvalents. L'annexe 325 indique que la propriété est visée par les dispositions du règlement enregistré 2014-204, qui fournit une orientation détaillée relative aux modèles d'aménagement de l'emplacement. Le requérant souhaite modifier le zonage de la propriété afin d'augmenter la hauteur autorisée et de supprimer le symbole d'aménagement différé.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-23-0073) a été présentée et sera examinée en même temps que la demande de modification du Règlement de zonage.

## **Modifications aux chaussées**

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 25 septembre 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **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**

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<sup>os</sup> de dossier **D02-02-23-0046** et **D07-12-23-0073** 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](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.

**Kieran Watson**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier 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 25470  
[kieran.watson@ottawa.ca](mailto:kieran.watson@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-23-0046		23-0615-D	
D07-12-23-0073			
I:\CO\2023\ZKP\Baseline_2946			
<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 appartient 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 - 2023 / 06 / 28			
			<b>2946 ch. Baseline Road</b>