

## Zoning By-law Amendment / Revision to Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Qualicum Woods Crossing 333 Wilson  
Ave., Suite 200 Toronto, ON M3H 1T2

File N°: D02-02-15-0083 / D07-12-15-0184

Applicant: Christine Cholette

Date Submitted: November 24, 2015

Applicant Address: 1827 Woodward Drive, Suite  
109 Ottawa ON K2C 0P9

Development Review Planner: Steve Gauthier

Applicant E-mail: christine@lloydphillips.com

Ward: 8 – College

Applicant Phone Number: 613 236 5373 x 2

Ward Councillor: Rick Chiarelli

### Site Location

The subject property is known municipally as 2710 Draper Avenue, 2781, 2785, 2795 Baseline Road.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment to add a medical facility as a permitted use, to limit its gross floor area and to reduce its required amount of parking spaces.

Combined with the Zoning By-law Amendment, the City has also received an application to revise the approved Site Plan Control.

### Proposal Details

The site is located on the north side of Baseline Road, east of Morrison Drive. It has a total land area of 12,065 m<sup>2</sup>, and has frontage on both Baseline Road (154.62 m) and Morrison Drive (61.37 m).

Qualicum Woods Crossing, the Owner, is seeking to make a revision to the existing Approved Site Plan, dated April 1, 2013. The current approved Site Plan consists of three proposed residential condominium buildings: Buildings D, E, and F, located on the site bounded by Baseline Road to the south and Morrison Drive to the west. This approved Site Plan is also referred to as Phase 1 and makes up the middle and south portions of the overall property. Phase 2 would be the future proposed development of the north half of the property.

More specifically, Building D (middle of the site) will have an additional 2 units for a total of 66. Building E (south east corner), presently under construction, will have an additional 9 units for a total of 80 units. Building F (south west corner) is where the majority of revisions are occurring. The building is now proposed to be 5 storeys instead of 4. The total number of units will be 81 instead of 61. On its ground floor, commercial uses are still proposed. In addition to the already permitted commercial uses, a medical facility is proposed. Due to



the proposed use not being permitted, a Zoning By-law Amendment is required. Furthermore, given the differences in the parking requirements for a medical facility compared to commercial, it is proposed to cap the medical facility to 325.15 m<sup>2</sup> and reduce the number of required parking spaces from 13 to 4.

### Related Planning Applications

N/A

### Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is February 23, 2016.

### Submission Requirements

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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

### Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-15-0083 / D07-12-15-0184 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
3. Should you have questions, please contact me. My contact information is below.

**Steve Gauthier**, Development Review Planner  
Planning and Growth Management  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 27889  
Fax: 613-560-6006  
[steve.gauthier@ottawa.ca](mailto:steve.gauthier@ottawa.ca)

## Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage et de révision du plan d'implantation

Propriétaire : Qualicum Woods Crossing,  
333, av. Wilson, bureau 200, Toronto (Ontario)  
M3H 1T2

Requérant : Christine Cholette

Adresse du requérant : 1827, prom. Woodward,  
bureau 109, Ottawa (Ontario) K2C 0P9

Courriel du requérant : christine@lloydphillips.com

N° de tél. du requérant : 613 236 5373, poste 2

N°s de dossier : D02-02-15-0083/D07-12-15-0184

Date de soumission : 2015-11-24

Urbaniste responsable des demandes  
d'aménagement : Steve Gauthier

Quartier : 8 - College

Conseiller du quartier : Rick Chiarelli

### Emplacement

La propriété visée est situé aux 2710, avenue Draper, 2781, 2785 et 2795, chemin Baseline.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à ajouter une « clinique médicale » à titre d'utilisation permise ainsi qu'à réduire la surface de plancher brute et le nombre de places de stationnement requises.

La Ville a reçu aussi une demande de réglementation du plan d'implantation connexe à la demande de modification au Règlement de zonage.

### Détails de la proposition

L'emplacement en question est situé du côté nord du chemin Baseline à l'est de la promenade Morrison. Il s'agit d'une parcelle d'une superficie totale de 12 065 m<sup>2</sup>, qui a des façades sur le chemin Baseline (154,62 m) et la promenade Morrison (61,37 m).

Qualicum Woods Crossing, la propriétaire, cherche à réviser le plan d'implantation approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2013 qui prévoyait trois immeubles résidentiels en copropriété - les immeubles D, E et F - situés sur la partie de l'emplacement délimité par le chemin Baseline au sud et la promenade Morrison à l'ouest. Ce plan d'implantation constitue la Phase aménagée sur les parties sud et centrale de la propriété. La Phase 2 comprendrait l'aménagement futur proposé sur la partie nord de la propriété.

Plus précisément, l'immeuble D (au centre de l'emplacement) contiendrait 2 unités de plus pour un total de 66. L'immeuble E (dans l'angle sud-est) est en cours de construction et comprendrait 9 unités additionnelles pour un total de 80. L'immeuble F (dans l'angle sud-ouest) est celui auquel la majorité des révisions sont apportées. Il comptera 5 étages au lieu de quatre. Le nombre total d'unités qu'il comprendra passera de 61 à 81. Des utilisations commerciales continuent d'être proposées au rez-de-chaussée. Outre les utilisations commerciales déjà permises, il est prévu aménager une clinique médicale. Cette dernière n'étant pas permise actuellement, il est nécessaire d'obtenir une modification de zonage. Par ailleurs, comme les exigences en matière de places de stationnement pour une clinique médicale sont différentes de celles exigées pour une utilisation commerciale, il est proposé de limiter la surface de plancher de la clinique à 325,15 m<sup>2</sup> et de réduire le nombre de places de stationnement requises de 13 à quatre.

### **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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au **23 février 2016**.

### **Exigences de soumission**

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé ne soit adopté, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

### **Restez informé et participez**

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et fournir vos commentaires, soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les numéros de dossier D02-02-15-0083/D07-12-15-0184 dans la ligne d'objet.
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 avez des questions, veuillez communiquer avec moi. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

**Steve Gauthier**, urbaniste responsable des demandes d'aménagement  
Urbanisme et Gestion de la croissance  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 27889  
Télécopieur : 613-560-6006  
[steve.gauthier@ottawa.ca](mailto:steve.gauthier@ottawa.ca)

## Location Map/ Carte de l'emplacement



**Street-level View/ Vue au niveau de la rue**

**Comment [S1]:** Delete this page if no street-level view is available



**NOTE:** To change picture, you must click it and click on the image logo next to the "STREET-LEVEL VIEW" label