

## Site Plan Control Application Summary Complex

---

|                                           |                                             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>File Number:</b> D07-12-21-0238        | <b>Date:</b> January 14, 2022               |
| <b>Applicant:</b> Scott Alain, FoTenn     | <b>Comments due date:</b> February 11, 2022 |
| <b>Email:</b> alain@fotenn.com            | <b>Planner:</b> Mélanie Gervais             |
| <b>Phone:</b> 613-730-5709 x231           | <b>Ward:</b> Ward 18 Alta Vista             |
| <b>Owner:</b> Hazelview Developments Inc. | <b>Councillor:</b> Jean Cloutier            |

---

### Site Location

Northeast corner of 2851 Baycrest Drive.

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct one 6-storey building and two 7-storey building with a total of 305 residential units.

### Proposal Details

The overall site is an irregularly shaped property with frontage on Heron Road, Sandalwood Drive, and Baycrest Drive. The total site area is roughly 57,190.5 m<sup>2</sup> (5.72 ha), however the area subject to this Site Plan Control application is approximately 11,874m<sup>2</sup> with a frontage of 139m on Heron Road and 77m on Sandalwood Drive. Most of the site was historically occupied with an array of low-rise residential buildings. These buildings have since been demolished from the property in anticipation of a redevelopment project. The site is now primarily vacant and sparsely treed while two existing high-rise towers and associated surface parking are located on the southern portion of the property.

The site is in an area characterized by a range of low-rise residential development supplemented by an array of mid-and high-rise apartment buildings. North of the site is the Heron Road. On the north side of Heron Road are low-rise residential uses. East of the site is a recently constructed iteration of the Heron Gate redevelopment project. Southeast is Sandalwood Park and further east is a low-rise commercial development. Immediately south of the subject property are various residential uses ranging from low-rise to high-rise. South of these is Walkley Road, which incorporates some commercial uses in addition to apartment uses. West of the site are residential uses at a range of building heights and configurations. Further west is the Heron-Walkley Park, low-rise residential uses and St. Patrick's and Ridgemont High Schools.

Hazelview is proposing to redevelop part of the subject property with a 3-building planned unit development. All three (3) buildings will be mid-rise in nature. Building A will front onto Heron Road with a building height of six (6) storeys along Heron Road and transition upward to seven (7) storeys further from the street edge. Building B will

be interior to the site and have a height of (7) storeys. Building C will front the Heron Road and have a height of six (6) storeys. A total 305 units are proposed. The project will be supported by 298 tenant parking spaces, 58 visitor parking spaces and 53 bicycle parking spaces.

The proposal will be accessed from a private street which originates from Sandalwood Drive and will ultimately connect to Baycrest Drive. The access route will feed into a parking garage accessed via Building B. The site design proposes pedestrian walkways which aim to connect Heron Road to the forthcoming internal pedestrian network. Wide walkways will encourage a comfortable pedestrian experience throughout the site. Direct access to Buildings A and C will be accomplished through uninterrupted streetscapes along Heron Road and Sandalwood Drive. The entrance to Building B will be from the private street and internal access route.

The proposed development will provide a variety of amenity areas for the building residents. The proposal will include 1,757 square metres of private balconies and ground-level terraces, 1,424 square metres on the roof decks and 516 square metres of indoor communal amenity area.

#### **Related Planning Applications**

N/A

#### **Roadway Modifications**

Roadway modifications may be required.

#### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:\*

Mélanie Gervais  
Planner III(A)  
Development Review, South  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-282-0508  
[Melanie.Gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.Gervais@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **February 11, 2022**



## Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Complexe

**N° de dossier :** D07-12-21-0238

**Requérant :** Scott Alain, FoTenn

**Courriel :** alain@fotenn.com

**Téléphone :** 613-730-5709 x231

**Propriétaire :** Hazelview Developments Inc

**Date :** 14 janvier 2022

**Date limite des commentaires :** 11 février 2022

**Urbaniste :** Mélanie Gervais

**Quartier :** 18 - Alta Vista

**Conseiller :** Jean Cloutier

### Emplacement

Angle nord-est du 2851, promenade Baycrest

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble de six étages et de deux immeubles de sept étages abritant au total 305 logements.

### Détails de la proposition

L'emplacement dans son ensemble est un terrain de forme irrégulière présentant des façades sur le chemin Heron, la promenade Sandalwood et la promenade Baycrest. Il couvre au total une superficie d'environ 57 190,5 m<sup>2</sup> (5,72 ha), mais la partie faisant l'objet de la demande de réglementation du plan d'implantation représente environ 11 874 m<sup>2</sup>, avec une façade de 139 m sur le chemin Heron et de 77 m sur la promenade Sandalwood. L'essentiel de ce bien-fonds a été à une époque occupé par divers immeubles résidentiels de faible hauteur. Ces immeubles ont depuis été démolis en prévision d'un projet de réaménagement. Aujourd'hui, l'emplacement est pour l'essentiel inoccupé et parsemé d'arbres, bien que l'on retrouve deux tours d'habitation et leur aire de stationnement de surface dans la partie sud.

L'emplacement se trouve dans un secteur caractérisé par la présence de lotissements résidentiels de faible hauteur, que viennent compléter divers immeubles résidentiels de moyenne et grande hauteur. Le chemin Heron longe l'emplacement au nord. Des habitations de faible hauteur longent le chemin Heron du côté nord. À l'est de l'emplacement, on retrouve un volet récemment réalisé du projet de réaménagement Heron Gate. Le parc Sandalwood s'étend au sud-est et, plus à l'est, on retrouve un aménagement commercial de faible hauteur. Immédiatement au sud de l'emplacement visé, on peut observer diverses utilisations résidentielles de faible à grande hauteur. Le chemin Walkley passe au sud de l'emplacement, longé par quelques commerces qui viennent s'ajouter aux immeubles résidentiels. À l'ouest, on retrouve des habitations de hauteurs et de configurations diverses. Plus à l'ouest, on peut observer le parc Heron-

Walkley, des habitations de faible hauteur ainsi que les écoles secondaires St-Patrick et Ridgemont.

Hazelview propose de réaménager une partie de l'emplacement visé en y construisant un complexe de trois immeubles de hauteur moyenne. Donnant sur le chemin Heron, le bâtiment A s'élèvera à six (6) étages pour effectuer une transition à sept (7) étages en s'éloignant de la bordure de cette voie. Le bâtiment B sera construit à l'intérieur de l'emplacement et aura sept (7) étages. Le bâtiment C donnera sur le chemin Heron et comptera six (6) étages. Au total, 305 logements seraient créés. Le projet comprend l'aménagement de 298 places de stationnement pour les occupants, de 58 places pour les visiteurs et de 53 places de stationnement pour vélos.

Le complexe sera accessible par une rue privée donnant sur la promenade Sandalwood et qui reliera la promenade Baycrest. Cette voie mènera à un garage de stationnement accessible depuis le bâtiment B. La conception de l'emplacement prévoit des allées piétonnières destinées à relier le chemin Heron au futur réseau piétonnier interne. La présence de larges allées favorisera un environnement piétonnier agréable partout sur l'emplacement. L'accès direct aux bâtiments A et C se fera à travers des paysages de rue ininterrompus le long du chemin Heron et de la promenade Sandalwood. On accédera au bâtiment B par la rue privée et les voies d'accès internes.

L'aménagement proposé comprendra une variété d'aires d'agrément réservées aux résidents des immeubles. Il est prévu d'aménager 1 757 mètres carrés de balcons privés et de terrasses au niveau du sol, 1 424 mètres carrés de terrasses sur le toit et 516 mètres carrés d'aires d'agrément collectives en intérieur.

### **Demandes connexes de planification**

S.O.

### **Modifications aux chaussées**

Des modifications aux chaussées pourraient être requises.

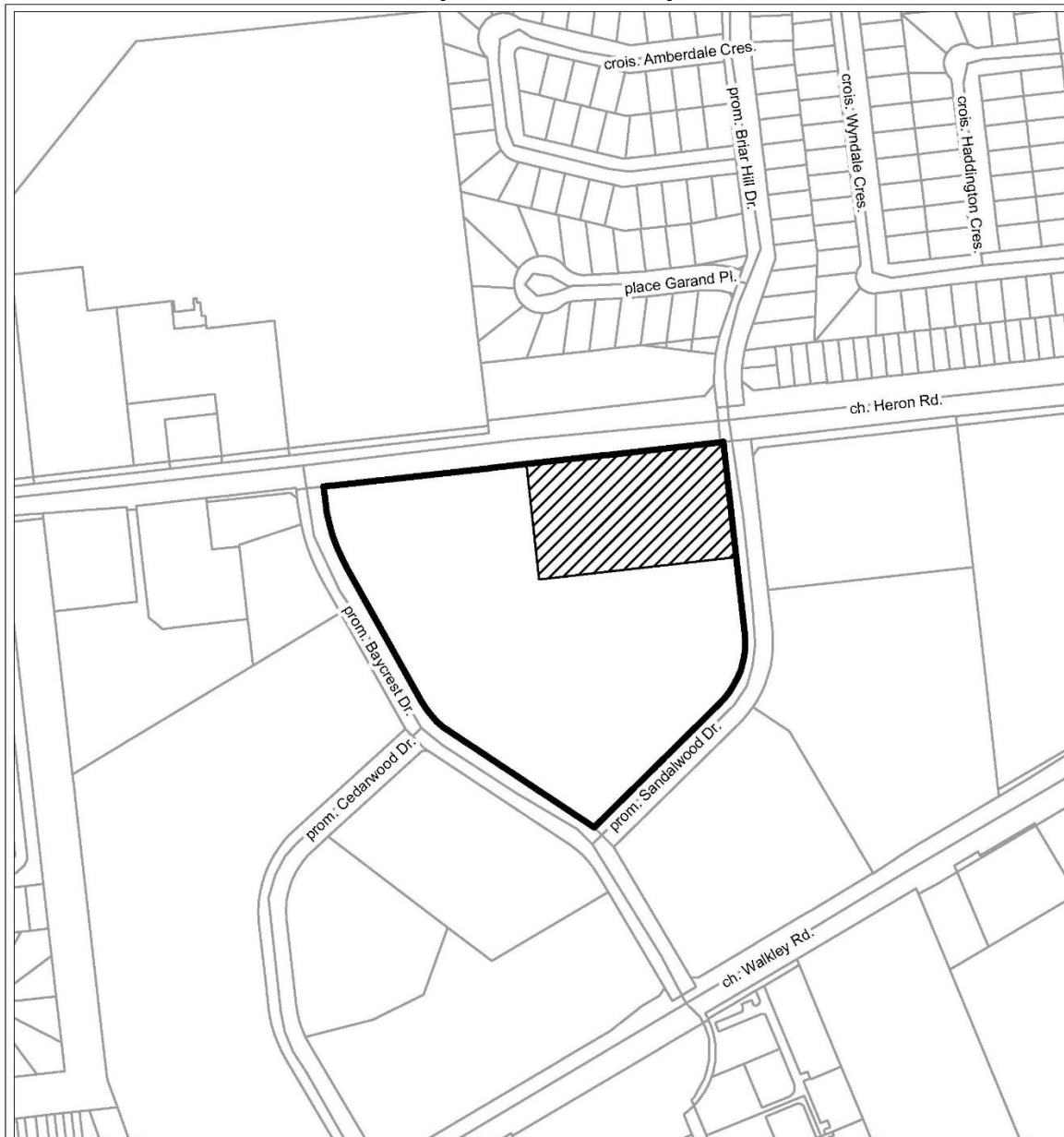
### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Mélanie Gervais  
Urbaniste III (p. i.)  
Examen des demandes d'aménagement, Sud  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-282-0508  
[Melanie.Gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.Gervais@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **11 février 2022**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

D07-12-21-0238

22-0006-X

I:\CO\2022\Site\Baycrest\_2851

©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 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

REVISION / RÉVISION - 2022 / 01 / 11



2851 promenade Baycrest Drive



Subject site/emplacement visé



NOT TO SCALE

110 Laurier Avenue West, Ottawa ON K1P 1J1

Mail code: 01-14

110, av. Laurier Ouest, Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Courrier interne : 01-14

Visit us: [Ottawa.ca/planning](https://ottawa.ca/planning)  
Visitez-nous : [Ottawa.ca/urbanisme](https://ottawa.ca/urbanisme)