

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-26-0013 & D02-02-26-0056

Date: July 29, 2026

Comments due date: August 26, 2026

Applicant: Fotenn Planning + Design (c/o Evan Saunders)

Planner: Colette Gorni

Applicant E-mail: saunders@fotenn.com

Ward: 9 - Knoxdale-Merivale

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Sean Devine

Owner: Zena Investment Corporation (c/o Dave Johnston)

Site Location

1200 Baseline Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to permit development of six buildings with building heights ranging from 6 to 34 storeys, while allowing for existing auto uses to remain as the site develops.

Proposal Details

The subject property is located at the southeast corner of the Merivale Road and Baseline Road intersection, within the Fisher Heights community. It is an irregularly-shaped lot with an area of 2.47 hectares and frontage on three streets – 61.4 metres along Baseline Road, 212 metres along Merivale Road, and 23.9 metres along Eleanor Drive. The site is currently occupied by an automotive dealership and associated office facility on the eastern portion of the property, and an automotive rental establishment on the westernmost portion of the property. There is also surface parking lots throughout the site.

Surrounding land uses include mid-rise office buildings and the Central Experimental Farm to the north, across Baseline Road; a place of worship and long-term care facility to the east; two three-storey low-rise apartment buildings and a 13-storey high-rise apartment building immediately to the south on Eleanor Drive, with low-rise residential neighbourhood further south; and, a low-rise office building and commercial shopping plazas to the west, across Merivale Road.

The proposed development consists of six mid- to high-rise buildings and a park to be constructed in phases. The first phase includes two mixed-use high-rise apartment buildings with building heights of 25- and 30-storeys, where the automotive rental business is currently located in the southwestern portion of the site. The second and subsequent phases includes two six-storey mid-rise apartment buildings, and three mixed-use high-rise apartment buildings with buildings heights of 14, 25 and 34

storeys, respectively. The proposed parkland dedication is located at the rear of the site, between the phase 1 buildings and Eleanor Street.

Official Plan Amendment

The site is designated as a Hub on Schedule B3 – Outer Urban Transect, which does not permit automobile-oriented uses. The Official Plan Amendment seeks to establish an Area Specific Policy for the site to permit an automobile dealership, automobile service stations and body shops, and car wash, until such time that the lands are fully redeveloped, at which time the aforementioned use permissions would be repealed.

Zoning By-law Amendment(s)

Amendments are required to both Zoning By-laws as there currently outstanding appeals to on Zoning By-law 2026-50 that must be resolved by the Ontario Land Tribunal (OLT); until all appeals are resolved, both Zoning By-laws apply, with the most restrictive provisions prevailing.

The proposed amendment to Zoning By-law 2008-250 seeks to rezone the whole site to AM10[XXXX] (Arterial Mainstreet, Subzone 10, Urban Exception XXXX) to address the following:

- Permit a maximum building height of 34 storeys;
- Permit a minimum of 33% of the frontage within 3 metres of the front lot line; and
- Permit an interior side yard setback of 6.5 metres beyond 20 metres back from the street.

The proposed amendment to Zoning By-law 2026-50 seeks to rezone the site to H2[3119] (Hub Zone 2, Urban Exception 3119) to address the following:

- Add automobile dealership, automobile service station, and car wash as permitted uses;
- Permit a maximum building height of 34 storeys;
 - Permit one building to project into the angular plane required through Section 902(10); and
 - Permit a landscape buffer of 0 metres along the rear lot line.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date,” the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is October 28, 2026

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 17 (24) and 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. D01-01-26-0013 & D02-02-26-0056 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.

Colette Gorni, 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. 21239
Colette.Gorni@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).

Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

Sommaire de la proposition

N^{os} de dossier : D01-01-26-0013 et D02-02-26-0056

Requérant : Evan Saunders

Courriel du requérant : saunders@fotenn.com

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709

Propriétaire : Zena Investment Corporation
(c/o Dave Johnston)

Date : 29 juillet 2026

Date limite des commentaires : 26 août 2026

Urbaniste : Jocelyn Cadieux

Quartier : 9 - Knoxdale-Merivale

Conseiller : Sean Devine

Emplacement

1200, chemin Baseline

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage en vue de la construction de six immeubles de 6 à 34 étages, tout en permettant la présence des utilisations liées à l'automobile pendant l'aménagement de l'emplacement.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle sud-est des chemins Merivale et Baseline, dans le secteur Fisher Heights. Ce terrain de forme irrégulière et couvrant 2,47 hectares présente des façades sur trois voies de circulation : 61,4 mètres sur le chemin Baseline, 212 mètres sur le chemin Merivale et 23,9 mètres sur la promenade Eleanor. L'emplacement est occupé par un concessionnaire automobile et son bureau sur sa partie est, et par un établissement de location de véhicules automobiles sur sa partie la plus à l'ouest. On retrouve également des aires de stationnement un peu partout sur l'emplacement.

Aux alentours, on retrouve des immeubles de bureaux et la Ferme expérimentale centrale au nord, de l'autre côté du chemin Baseline, un lieu de culte et un foyer de soins de longue durée à l'est, deux immeubles résidentiels de trois étages (faible hauteur) et une tour résidentielle de 13 étages juste au sud, sur la promenade Eleanor, un secteur résidentiel de faible hauteur plus au sud, ainsi qu'un immeuble de bureaux de faible hauteur et des centres commerciaux à l'ouest, de l'autre côté du chemin Merivale.

Le projet consiste à ériger six immeubles de hauteur moyenne à élevée et à aménager un parc en plusieurs phases. La première phase concerne la construction de deux immeubles résidentiels et polyvalents de grande hauteur, atteignant 25 et 30- étages, à l'endroit où se trouve l'établissement de

location de véhicules automobiles, sur la partie sud-ouest de l'emplacement. La deuxième phase et les phases subséquentes comprendront la construction de deux immeubles résidentiels de six étages (hauteur moyenne) et de trois immeubles résidentiels et polyvalents atteignant 14, 25 et 34 étages respectivement. La zone réservée à l'affectation de terrains à la création de parcs se trouve à l'arrière de l'emplacement, entre les immeubles de la phase 1 et la rue Eleanor.

Modification du Plan officiel

L'emplacement est désigné Carrefour à l'annexe B3 – Transect du secteur urbain extérieur, une désignation qui n'autorise pas la présence d'utilisations liées à l'automobile. La modification du Plan officiel a pour objet de mettre en place une politique propre à l'emplacement afin de permettre la présence d'un concessionnaire automobile, d'une station-service, d'ateliers de carrosserie et de lave-autos jusqu'à ce que l'emplacement soit complètement réaménagé, après quoi les utilisations susmentionnées seraient abrogées.

Modifications aux règlements de zonage

Des modifications doivent être apportées aux deux règlements de zonage car des appels concernant le *Règlement de zonage 2026-50* ont été déposés et doivent être tranchés par le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT); d'ici là, les deux règlements de zonage s'appliquent, les dispositions les plus restrictives prévalant.

La modification proposée au *Règlement de zonage 2008-250* attribuerait à l'emplacement une désignation AM10[XXXX] (Zone d'artère principale, sous-zone 10, exception urbaine XXXX), aux fins suivantes :

- autoriser une hauteur de bâtiment maximale de 34 étages;
- autoriser la présence d'au moins 33 % de la façade à moins de 3 mètres de la ligne de lot avant; et
- autoriser un retrait de cour latérale intérieure de 6,5 mètres à plus de 20 mètres de la rue.

La modification proposée au *Règlement de zonage 2026-50* attribuerait à l'emplacement une désignation H2[3119] (Zone de carrefour 2, exception urbaine 3119), aux fins suivantes :

- ajouter un concessionnaire automobile, une station-service et un lave-auto à la liste des utilisations autorisées;
- autoriser une hauteur de bâtiment maximale de 34 étages;
 - permettre la saillie d'un immeuble dans le plan angulaire requis en vertu du paragraphe 902(10); et
 - permettre une zone tampon paysagée de 0 mètre le long de la ligne de lot arrière.

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 les demandes seront examinées par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 28 octobre 2026.

Exigences de soumission

Conformément aux paragraphes 17 (24) et 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 D01-01-26-0013 et D02-02-26-0056 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.

Jocelyn Cadieux, 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 62930
Jocelyn.Cadieaux@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

