



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

---

**File Numbers: D02-02-18-0057 and  
D07-12-18-0084**

**Date:** July 6, 2018

**Applicant:** Fotenn Consultants, Matthew  
McElligott

**Email:** mcelligott@fotenn.com

**Phone:** 613-730-5709 extension 232

**Comments due date: August 3, 2018**

**Planner:** Mary Dickinson

**Ward:** Ward 8 - College

**Councillor:** Rick Chiarelli

**Owner:** Baseline Constellation Limited

---

### Site Location:

2140 Baseline Road, as shown on attached Location Map.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan application to permit the construction of an 11-storey mixed use building, containing a total of 144 units with ground floor commercial and retail uses.

This application amends the Zoning By-law.

### Proposal Details

The subject site is an irregularly shaped parcel with frontage on Baseline Road, Constellation Drive, and Gemini Way. The site is 3,049 square metres (0.75 acres) in size. The property consists of lands formerly owned by the City of Ottawa, which have been sold to the owner. The lands are currently undeveloped.

The property is surrounded on three sides by right-of-way, beyond which is low-rise apartments to the north, an 8-storey office building to the east, a secondary school to the south, beyond which is the City of Ottawa's nine storey Mary Pitt Centre. Immediately to the west and directly abutting the subject site is a four-storey apartment building and surface parking lot.

The applicant is proposing the construction of an 11-storey mixed use building with a total of 144 residential units. The proposed unit breakdown is for 99 four bedroom units, 27 two-bedroom units, 9 three-bedroom units, and 9 bachelor units. The 11<sup>th</sup> storey is proposed to be entirely amenity space for the occupants of the building. The main floor consists of 1,346 square metres of retail/commercial space. The building includes 61 underground parking spaces and eight surface parking spaces. There is a single

vehicular access to the site proposed off of Gemini Way. The building is a “L” shape and addresses both Baseline Road and Constellation Drive.

The applicant is requesting some relief from the applicable zoning standards for the existing Mixed Use zoning, which currently applies to the subject property. These include

- an increase in the maximum building height to 35 metres, where 34 metres is currently permitted;
- a decrease in the minimum required parking rate to 0.47 spaces per dwelling unit, where 0.5 spaces per dwelling unit are currently required;
- a decrease in the minimum required visitor parking rate to 0.06 spaces per dwelling unit where currently no parking is required for the first 12 units and 0.1 spaces per dwelling unit is required for all remaining units;
- a request to remove the Floor Space Index cap from the subject property, where currently the Floor Space Index cap is 2.0.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Roadway Modifications**

N/A

### **Timelines and Approval Authority - Zoning**

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is September 11, 2018.

### **Submission Requirements – Zoning**

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 Local Planning Appeal 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 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 Local Planning Appeal Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

### **Timelines and Approval Authority – Site Plan**

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a decision on the application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is August 20, 2018.

Note – Zoning By-law amendment must be approved prior to approval of Site Plan Control application.

### **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 Zoning By-law amendment, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-18-0057 and D07-12-18-0084 in the subject line.
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 of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Mary Dickinson  
Planner  
Development Review, West  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 13923  
Fax No.: 613-580-2576  
[Mary.dickinson@ottawa.ca](mailto:Mary.dickinson@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **August 3, 2018**.

## Résumé des propositions de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

**N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-18-0057 et  
D07-12-18-0084**

**Date:** 3 juillet 2018

**Date limite des commentaires : 3  
août 2018**

**Requérant :** Fotenn Consultants, Matthew  
McElligott

**Urbaniste :** Kathy Rygus

**Courriel :** mcelligott@fotenn.co

**Quartier :** 8 - Collège

**Téléphone :** 613-730-5709, poste 232

**Conseiller :** Rick Chiarelli

**Propriétaire:** Baseline Constellation  
Limited

### Emplacement

2140, chemin Baseline (voir le plan joint)

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de la construction d'un bâtiment polyvalent de 11 étages, comprenant 144 unités d'habitation et des utilisations commerciales et de vente au détail au rez-de-chaussée.

La demande modifie le Règlement de zonage.

### Détails de la proposition

L'emplacement en question est une parcelle de forme irrégulière donnant sur le chemin Baseline, la promenade Constellation et la voie Gemini. Il a une superficie de 3 049 mètres carrés (0,75 acres). La propriété se compose de terrains qui appartenaient auparavant à la Ville d'Ottawa et qui ont été vendus au propriétaire. Ils sont actuellement non aménagés.

La propriété est entourée de trois côtés par une emprise, au-delà de laquelle se trouvent des immeubles d'appartements de faible hauteur au nord, un immeuble de bureaux de huit étages à l'est, une école secondaire au sud, au-delà de laquelle est situé le Centre Mary-Pitt de neuf étages de la Ville d'Ottawa. Immédiatement à l'ouest et directement à côté de l'emplacement en question se trouvent un immeuble d'appartements de quatre étages et un parc de stationnement en surface.

Le requérant propose la construction d'un immeuble polyvalent de 11 étages comptant un total de 144 unités d'habitation. La répartition proposée est la suivante : 99 unités de

quatre chambres à coucher, 27 unités de deux chambres à coucher, 9 unités de trois chambres à coucher et 9 garçonnières. Le 11<sup>e</sup> étage servira d'espace d'agrément entièrement destiné aux occupants de l'immeuble. Le rez-de-chaussée comprend 1 346 mètres carrés de locaux commerciaux/vente au détail. L'immeuble est pourvu de 61 places de stationnement souterraines et de huit places de stationnement en surface. Il n'y a qu'un seul accès motorisé proposé en retrait de la voie Gemini. Le bâtiment est en forme de « L » et donne à la fois sur le chemin Baseline et la promenade Constellation.

Le requérant demande la dispense de dispositions de zonage applicables en Zone polyvalente, qui concernent la propriété visée. Il s'agit notamment

- d'augmenter la hauteur maximale de bâtiment permise de 34 mètres à 35 mètres;
- de diminuer le taux minimal de places de stationnement requises de 0,5 par unité d'habitation à 0,47 par unité d'habitation;
- de diminuer le taux minimal de places de stationnement pour visiteurs requises à 0,06 place par unité d'habitation, alors que le règlement n'exige aucune place de stationnement pour les 12 premières unités d'habitation et 0,1 place par unité d'habitation pour les unités restantes;
- de supprimer le rapport plancher-sol maximal permis sur la propriété qui est actuellement de 2,0.

#### **Demandes connexes de planification**

S.O.

#### **Modifications à la chaussée**

S.O.

#### **Calendrier et pouvoir d'approbation de la modification au Règlement de zonage**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le Comité de l'urbanisme de la Ville étudiera la demande est fixée au 11 septembre 2018.

#### **Exigences de soumission de la modification au 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 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 le Tribunal d'appel de l'aménagement local.

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 devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation de la demande de réglementation du plan d'implantation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra, par délégation de pouvoir, une décision est fixée au 20 août 2018.

Il y a lieu de noter que la modification au Règlement de zonage doit d'abord être approuvée avant que la demande de réglementation du plan d'implantation puisse l'être à son tour.

## **Demande d'affichage du présent résumé**

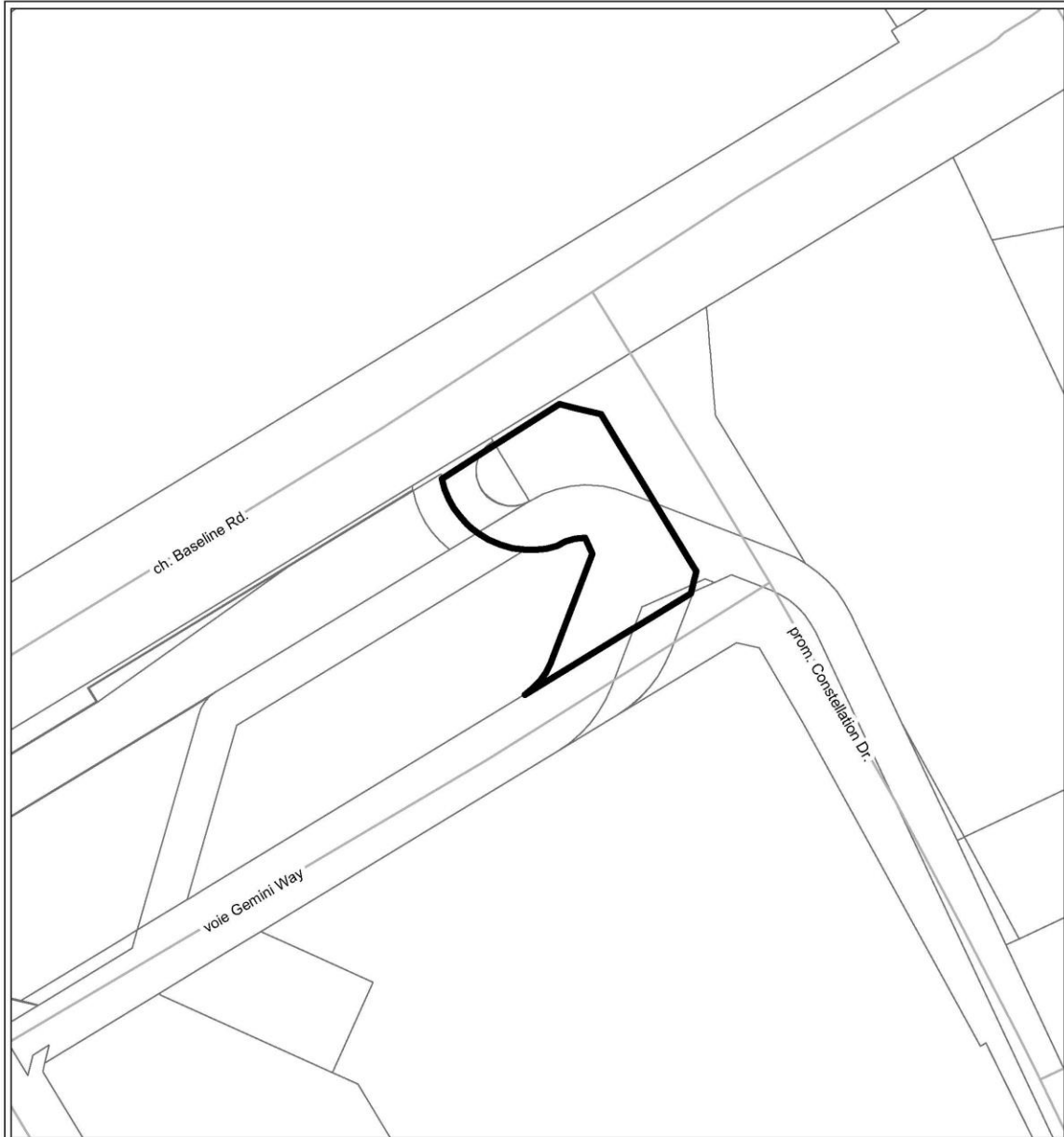
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone visée par la proposition de modification du Règlement de zonage et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## **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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le no de dossier <D02-02-18-0057 et D07-12-18-0084> dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux plans et aux études présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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, Kathy Rygus, urbaniste responsable des demandes d'aménagement

Kathy Rygus  
Urbaniste  
Examen des projets d'aménagement, Ouest  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 28318  
Télécopieur : 613-580-2576  
[Kathy.rygus@ottawa.ca](mailto:Kathy.rygus@ottawa.ca)

\*Veuillez présenter vos commentaires d'ici le **3 août 2018**.



D02-02-18-0057  
D07-12-18-0084

18-0844-X

I:\CO\2018\Zoning\Baseline\_2140

©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 Enterprises Inc.  
et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit  
sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2018 / 06 / 26

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE  
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT



**2140 chemin Baseline Road**

