

# **Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary**

File N°: D02-02-25-0056 & D07-16-25-0013

Date: December 17, 2025

Applicant: Patricia Warren (Fotenn)

Comments due date: January 14, 2026

Applicant E-mail: [warren@fotenn.com](mailto:warren@fotenn.com)

Planner: Tracey Scaramozzino

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: Ward 18 - Alta Vista

Owner: Hazelview Developments Inc.

Ward Councillor: Marty Carr

---

## **Site Location**

2848, 2851, 2881, 2898 Baycrest Drive, 2820, 2831 Cedarwood Drive, 2816 Sandalwood Drive

## **Applicant's Proposal**

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and a Plan of Subdivision application for a subdivision with residential and mixed-use buildings ranging from four- to 25- storeys (approximately 5,740 residential units), a new public road, and a new public park.

## **Proposal Details**

### Location:

The subject site is located to the west of Herongate Mall, south of Heron Road, east of the Heron Walkley Park, and north of Walkley Road. The site is currently developed with a mix of townhouses, mid- and high-rise apartment buildings. There is an existing road network through the site including Baycrest Drive (collector road), Sandalwood Drive (local road), and Cedarwood Drive (local road). The site is approximately 193,270 square metres in area with a 292 metre frontage along Heron Road and a 551 metre frontage along Walkley Road.

The surrounding area to the north includes the site at 1495 Heron Road, a former religious campus and Federal Study Centre that is now proposed for housing. Low-rise residential, a place of worship, schools, and a park are also located across Heron Road to the north of the site; To the east is Herongate mall and Sandalwood Park; The area to the south of Walkley Road is comprised of a commercial plaza, low-rise residential, and a high-rise apartment building; and to the west of the site is the Heron Community Centre, low- and high-rise residential, a linear park, and high schools.

### Proposed Subdivision:

The subdivision application has been submitted to accommodate the long-term development of approximately 5,740 residential dwelling units across 28 blocks, a new park block, one new public road,

one new private road, and new lanes. There are four existing two-way vehicular access points to the subdivision, two off Heron Road and two off Walkley Road. No new vehicular accesses are proposed. The greatest heights will be concentrated along Walkley Road and will transition down towards Heron Road.

The subdivision will be built out in phases and each block will be subject to future Site Plan Control applications to further refine the development.

### Proposed Zoning By-Law Amendment:

The purpose of the Zoning By-law Amendment is to change the current zoning to align with the approved Official Plan Amendment (file no. D01-01-19-0010). The zoning requested includes:

- Rezoning the lands within the Walkley Road Corridor (designated through the Official Plan Amendment) to Arterial Mainstreet, Subzone 10, with a site-specific exception that amends some of the setbacks and other zoning provisions, and a site-specific schedule to amend the maximum permitted heights (AM10[XXXX]SYY);
- Rezoning the lands within the Heron Road Corridor and Heron Gate Neighbourhood (designated through the Official Plan Amendment) to Residential Fifth Density, Subzone Z, with a Site-Specific Exception and Site-Specific Schedule to amend the maximum permitted heights, Residential Neighbourhood Commercial to permit some commercial uses (R5Z[XXXX]SYY-c);
- Rezoning the new municipal park to Parks and Open Space Zone (O1);
- Reducing the required residential parking rate to 0 parking spaces per dwelling unit and per non-residential use;
- Reducing the required visitor parking rate to 0.1 parking spaces per dwelling unit; and
- Increasing the required bicycle parking to 1 space per dwelling unit.

## **Related Planning Applications**

D07-12-21-0238 - 2851 Baycrest Drive – Site Plan Control

D08-02-22/A-00264 - 2851 Baycrest Drive – Minor Variance

D01-01-19-0010 - Official Plan Amendment – 2848, 2851, 2881, 2898 Baycrest Drive, 2820, 2831 Cedarwood Drive, and 2816 Sandalwood Drive

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Development and Building Services Department on the Plan of Subdivision application is March 30, 2026.

The date the associated Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is to be determined. A Zoning By-law Amendment is typically not considered by the Planning and Housing Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

## **Appeal Rights**

### Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34(19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person<sup>[i]</sup> who, before the by-law was passed, made oral submissions at a public meeting or written submissions to the council;
3. A public body that, before the by-law was passed, made oral submissions at a public meeting or written submissions to the council;
4. The registered owner of any land to which the by-law would apply, if, before the by-law was passed, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to the council; and/or,
5. The Minister;

### Plan of Subdivision

Pursuant to subsection 51(39) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person<sup>[i]</sup> who, before the approval authority made its decision, made oral submissions at a public meeting or written submissions to the approval authority;
3. A public body that, before the approval authority made its decision, made oral submissions at a public meeting or written submissions to the approval authority;
4. The Minister;
5. The municipality in which the land is located or the planning board in whose planning area the land is located.
6. If the land is not located in a municipality or in the planning area of a planning board, any person or public body.

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. D07-16-25-0013 & D02-02-25-0056 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.

**Tracey Scaramozzino**, Development Review Planner  
Planning, Development and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-325-6976  
[tracey.scaramozzino@ottawa.ca](mailto:tracey.scaramozzino@ottawa.ca)

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).

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-25-0056 et D07-16-25-0013

Date : 17 décembre 2025

Requérant : Patricia Warren (Fotenn)

Date limite des commentaires : 14 janvier 2026

Courriel du requérant : [warren@fotenn.com](mailto:warren@fotenn.com)

Urbaniste : Mélanie Gervais

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-5709

Quartier : 18 - Alta Vista

Propriétaire : Hazelview Developments Inc.

Conseillère du quartier : Marty Carr

---

### Emplacement

2848, 2851, 2881 et 2898, promenade Baycrest, 2820 et 2831, promenade Cedarwood, 2816, promenade Sandalwood

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du règlement de zonage et de plan de lotissement visant un lotissement constitué d'immeubles résidentiels et polyvalents de quatre à 25 étages (environ 5 740 logements), d'une nouvelle rue publique et d'un nouveau parc public.

### Détails de la proposition

#### Emplacement :

Le bien-fonds visé se trouve à l'ouest du centre commercial Herongate, au sud du chemin Heron, à l'est du parc Heron-Walkley et au nord du chemin Walkley. Il est actuellement occupé par une variété d'habitations en rangée et d'immeubles résidentiels de moyenne ou grande hauteur. Un réseau routier, notamment constitué de la promenade Baycrest (route collectrice), de la promenade Sandalwood (route locale) et de la promenade Cedarwood (route locale), recouvre l'emplacement. Le bien-fonds, qui s'étend sur environ 193 270 mètres carrés, présente une façade de 292 mètres sur le chemin Heron et une façade de 551 mètres sur le chemin Walkley.

Aux alentours, on retrouve le 1495, chemin Heron, un ancien campus religieux et un centre d'études fédéral qui serait transformé en immeuble résidentiel. On peut apercevoir des habitations de faible hauteur, un lieu de culte, des écoles et un parc de l'autre côté du chemin Heron, au nord du bien-fonds visé. À l'est, on retrouve le centre commercial Herongate et le parc Sandalwood. La zone située au sud du chemin Walkley est occupée par un centre commercial, des habitations de faible hauteur et une tour résidentielle. À l'ouest, on retrouve le Centre communautaire Heron, des immeubles résidentiels de faible et grande hauteur, un parc linéaire ainsi que des écoles secondaires.

### Lotissement proposé :

La demande de lotissement a été présentée afin de permettre la création à long terme d'environ 5 740 logements répartis sur 28 îlots ainsi que l'aménagement d'un parc, d'une nouvelle rue publique, d'une nouvelle rue privée et de nouvelles ruelles. Le lotissement dispose de quatre points d'accès automobiles à double sens, deux donnant sur le chemin Heron et deux donnant sur le chemin Walkley. L'aménagement d'aucun nouveau point d'accès automobile n'est proposé. Les immeubles les plus élevés seront concentrés le long du chemin Walkley et leur hauteur diminuera peu à peu en se rapprochant du chemin Heron.

Ce lotissement sera réalisé par étapes, et chaque îlot fera ultérieurement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation, qui permettra de peaufiner le projet d'aménagement.

### Modification du Règlement de zonage proposée :

La modification du Règlement de zonage aurait pour objet de faire correspondre la désignation actuelle à celle de la modification approuvée du Plan officiel (dossier n° D01-01-19-0010). Voici les détails de cette demande :

- Attribuer aux terrains du couloir du chemin Walkley (désigné en vertu de la modification du Plan officiel) une désignation de Zone d'artère principale, sous-zone 10, assortie d'une exception propre à l'emplacement modifiant certains retraits et d'autres dispositions de zonage, et d'une annexe propre à l'emplacement modifiant les hauteurs maximales autorisées (AM10[XXXX]SY);
- Attribuer aux terrains du couloir du chemin Heron et du secteur Heron Gate (désigné en vertu de la modification du Plan officiel) une désignation de Zone résidentielle de densité 5, sous-zone Z, assortie d'une exception propre à l'emplacement, d'une annexe propre à l'emplacement modifiant les hauteurs maximales autorisées, et d'un suffixe de Zone de quartier résidentiel à vocation commerciale afin de permettre certaines utilisations commerciales (R5Z[XXXX]SY-c);
- Attribuer au nouveau parc municipal une désignation de Zone de parc et d'espace vert (O1);
- Réduire le taux de stationnement pour résidents à 0 place de stationnement par logement et par utilisation non résidentielle;
- Réduire le taux de stationnement pour visiteurs à 0,1 place de stationnement par logement; et
- Augmenter le taux de stationnement pour vélos à 1 place par logement.

### **Demandes d'aménagement connexes**

D07-12-21-0238 – 2851, promenade Baycrest – réglementation du plan d'implantation

D08-02-22/A-00264 – 2851, promenade Baycrest – dérogation mineure

D01-01-19-0010 – Modification du Plan officiel – 2848, 2851, 2881 et 2898, promenade Baycrest, 2820 et 2831, promenade Cedarwood, et 2816, promenade Sandalwood

### **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 30 mars 2026



La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification du Règlement de zonage n'est généralement examinée par le Comité de la planification et du logement que lorsque le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire.

## **Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire**

### Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34(19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande;
2. La personne précisée<sup>[i]</sup> 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.

### Plan de lotissement

Conformément au paragraphe 51(39) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée:

7. L'auteur de la demande;
8. La personne précisée<sup>[i]</sup> qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil;
9. 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;
10. Le ministre;
11. La municipalité où se trouve le terrain ou le conseil d'aménagement dont relève le terrain;
12. Si le terrain n'est pas situé dans une municipalité ou dans la zone d'aménagement d'un conseil d'aménagement, toute personne ou tout organisme public.

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<sup>os</sup> de dossier D07-16-25-0013 et D02-02-25-0056 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.

**Mélanie Gervais**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-282-0508  
[Melanie.Gervais@ottawa.ca](mailto:Melanie.Gervais@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



D02-02-25-0056

25-1499-D

I:\CO\2025\Zoning\_Subdivision\  
Baycrest\_2848\_Cedarwood\_2820

©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 appartient 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 / REVISION - 2025 / 11 / 21

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE



**2848, 2851, 2881, 2898 Baycrest Drive,  
2820, 2831 Cedarwood Drive,  
2816 Sandalwood Drive**

