

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Theberge Homes

File N°: D02-02-22-0049

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (c/o Scott Alain)

Comments due date: June 24, 2022

Applicant Address: 396 Cooper St. Suite 300, Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Laurel McCreight

Ward: 9 – Knoxdale-Merivale

Applicant E-mail: alain@fotenn.com

Ward Councillor: Keith Egli

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 231

Site Location

780 Baseline Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to construct three high-rise apartment buildings ranging in heights of 25 and 29-storeys, with 868 residential units and 2,895 square metres of ground floor commercial space. A total of 655 parking spaces are proposed throughout underground parking and surface level parking.

Proposal Details

The site is located on the southwest corner of Baseline Road and Fisher Avenue. The subject property is currently occupied by a large L-shaped commercial strip mall with a variety of restaurants, medical, and retail stores. The commercial strip mall has a large surface parking lot on the south portion of the property. To the north of the property is the Central Experimental Farm, which is a National Historic Site; the east, south, and west are comprised of low-rise residential neighbourhoods.

The applicant is proposing three high-rise mixed-use buildings that will accommodate 868 residential units and 2,895 square metres of ground floor commercial space. The three buildings will have heights of 25 and 29 storeys with podiums ranging from three to six storeys. Parking will be provided both below and at grade with the majority of resident parking being provided underground with visitor and retail parking being provided to the rear of the buildings. Two vehicle access points are proposed along Fisher Avenue and one along Baseline Road (farthest from the intersection). The ground floor of the proposed buildings will include at grade retail space, amenity areas, and building entrances. A 700 square metre Privately Owned Public Space fronting Fisher Avenue is also proposed.

Zoning By-Law Amendment

A zoning By-law Amendment application was filed to rezone request site specific provisions for the following:

- The Zoning By-law requires a maximum floor space index of 2, whereas the development proposes a floor space index of 4.1; and
- The Zoning By-law requires a maximum building height of 18 metres, whereas the development proposes a height of 93 metres (for two 25 storey buildings and one 29 storey building).

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 25, 2022.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

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 approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land 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 approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

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. D02-02-22-0049 in the subject line.
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.



Laurel McCreight, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 16587
laurel.mccreight@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Theberge Homes

N° de dossier : D02-02-22-0049

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (att. :
Scott Alain)

Date limite des commentaires : 24 juin 2022

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau
300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : Laurel McCreight

Quartier : 9 – Knoxdale-Merivale

Courriel du requérant : alain@fotenn.com

Conseiller du quartier : Keith Egli

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste
231

Emplacement

780, chemin Baseline

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction de trois tours d'habitation de 25 à 29 étages, abritant 868 logements et 2 895 mètres carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Au total, 655 places de stationnement seraient aménagées en sous-sol et en surface.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'angle sud-ouest du chemin Baseline et de l'avenue Fisher. Il est actuellement occupé par un grand centre commercial en forme de « L » abritant divers restaurants, un cabinet médical et des boutiques. Ce centre commercial dispose d'une vaste aire de stationnement de surface sur la partie sud de la propriété. La Ferme expérimentale centrale, un lieu historique national, se trouve au nord de l'emplacement; à l'est, au sud et à l'ouest, on retrouve des quartiers résidentiels de faible hauteur.

Le requérant propose de construire trois tours polyvalentes qui abriteront 868 logements et 2 895 mètres carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée. Ces trois tours s'élèveront à 25 et 29 étages et surmonteront des socles de trois à six étages. Des places de stationnement seront créées en sous-sol et en surface, la majorité des places pour résidents étant aménagées en sous-sol et celles pour les visiteurs et les clients des commerces étant situées à l'arrière des immeubles. Deux voies d'accès pour véhicules donneraient sur l'avenue Fisher et sur le chemin Baseline (au point le plus éloigné de l'intersection). Le rez-de-chaussée des immeubles proposés abritera des locaux de vente au détail, des aires d'agrément et les halls d'entrée. Un espace public appartenant à des intérêts privés de 700 mètres carrés donnerait sur l'avenue Fisher.

Modification du Règlement de zonage

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée afin de permettre les dispositions propres à l'emplacement suivantes :

- Le Règlement de zonage permet un rapport plancher-sol maximal de 2, alors que celui du projet serait de 4,1; et
- Le Règlement de zonage permet une hauteur de bâtiment maximale de 18 m, alors que la hauteur de l'aménagement proposé serait de 93 m (pour les deux immeubles de 25 étages et celui de 29 étages).

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 25 août 2022.

Exigences de soumission

Modification du 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 l'approbation ne soit accordée, 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 ontarien de l'aménagement du territoire.

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 que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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

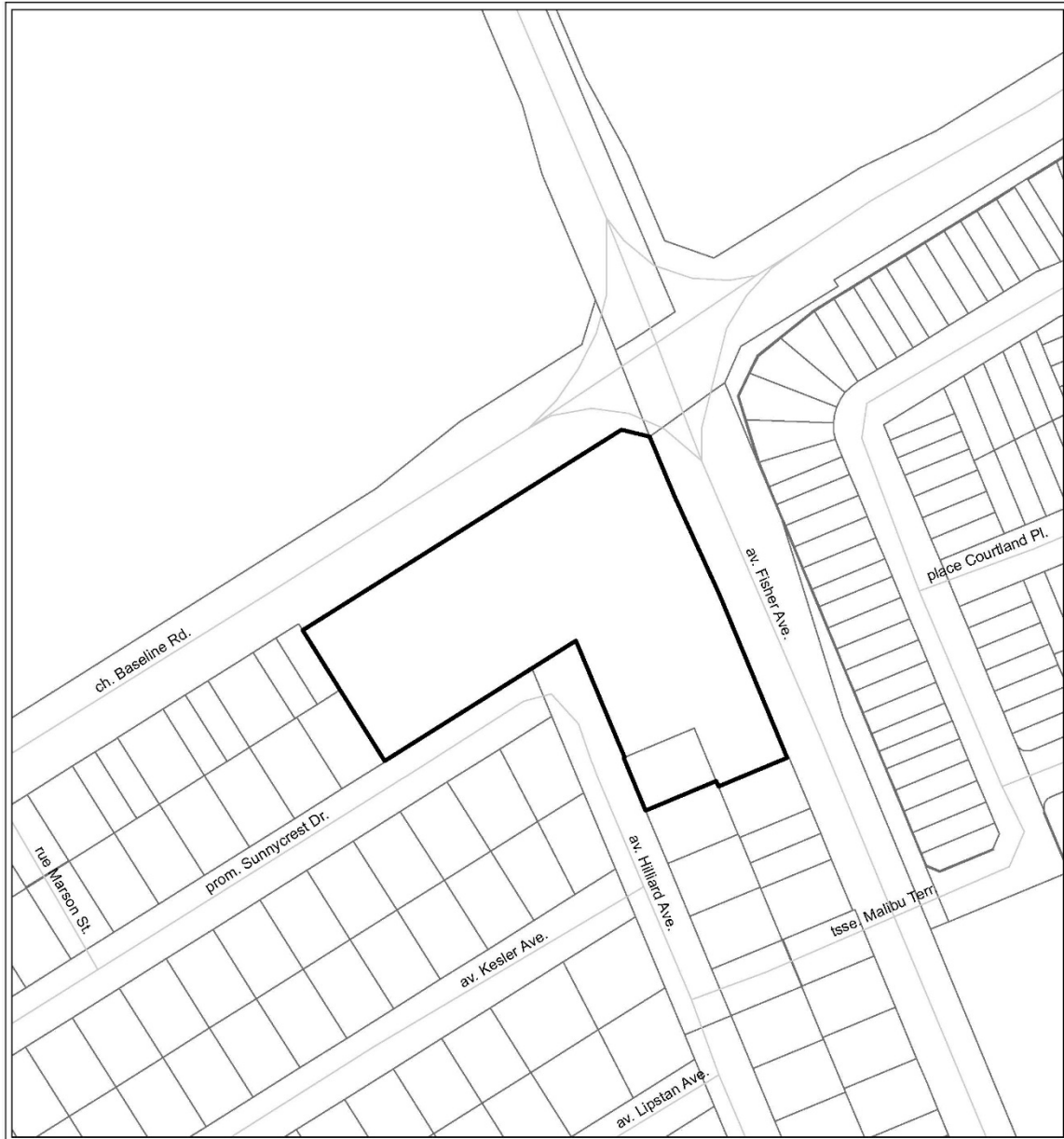
Restez informé et participez

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 le n° de dossier D02-02-22-0049 dans la ligne objet.
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.

Evode Rwagsore, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
[evode.rwagsore @ottawa.ca](mailto:evode.rwagsore@ottawa.ca)

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-22-0049	22-0489-Y		780 chemin Baseline Road
I:\CO\2022\Zoning\Baseline780			
©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 Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. DÉCI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 05 / 08			
			 <small>NOT TO SCALE</small>