

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

Owner: 6881530 Canada Inc. (Brigil)

File N°: D02-02-23-0046 and D07-12-23-0073

Applicant: Thomas Freeman, Fotenn

Comments due date: November 26, 2024

Applicant Address: 396 Cooper Street, Suite 300, Ottawa, ON K2P2H7

Development Review Planner: Kimberley Baldwin

Applicant E-mail: freeman@fotenn.com

Ward: Ward 8 - College

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 246

Ward Councillor: Laine Johnson

---

### Site Location

2940 and 2946 Baseline Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to develop two high-rise buildings connected by a low-rise podium along Sandcastle Drive and one mid-rise building at the south end of the site.

### Proposal Details

The subject property is located at the southeast corner of Baseline Road and Sandcastle Drive and is currently occupied by a commercial plaza and surface parking lot. The site is an L-shaped parcel with an area of 15,956 square metres, 191 metres of frontage along Sandcastle Drive, and 65 metres of frontage along Baseline Road. Directly east of the subject lands are Brigil's Phase 1 and 2 developments, currently under construction. Other surrounding land uses include a commercial office plaza to the east, low-rise residential uses to the south and north, and a high-rise residential building to the southwest. The Queensway Carleton Hospital and Highway 416 are approximately 500 metres west of the site. There is also a rail corridor approximately 150 metres south of the site.

### Original Proposal - 2023

The applicant first submitted the above-noted applications in 2023, to construct Phases 4, 5 and 6 consisting of three buildings ranging from 9 storeys to 32 storeys at 2946 Baseline Road. The proposal included 680 dwelling units, 1,517 square metres of commercial space, 499 parking spaces and 397 bicycle parking spaces. A 1185 m<sup>2</sup> square public park was also proposed along Sandcastle Drive.

Phase 3, approved but never constructed, proposed to include 106 dwelling units in the southeast section of 2940 Baseline Road.

### Revised Proposal - 2024

The applicant has now submitted a revised development proposal consisting of two high-rise mixed-use buildings connected by a podium along Sandcastle Drive and one mid-rise mixed-use building at the south end of the site. The main design changes include:

1. Redesign of Phase 3/4 at the south end of the site into one nine-storey midrise building;
2. Height reduction of the Phase 5 and 6 podium from six-storeys to four-storeys.
3. Relocation of the parkland to the south end of the property, fronting on Sandcastle Drive; and,
4. Removal of the previously proposed surface parking spaces along the private road.

The revised development includes approximately 888 residential units, 1,517 square metres of ground floor commercial space and 6,899.97 square metres of amenity space. The development proposes to include 772 parking spaces (445 residential parking spaces, 178 visitor parking spaces and 149 commercial parking spaces) and 807 bicycle spaces. Access to site is located at multiple locations, one existing at the midblock along Baseline Road, and the other two entry points from Sandcastle Drive. The revised proposal also includes a 1,180 square metre, 16 metre x 74 metre rectangular area at the southwest corner of the site, along Sandcastle Drive, for a future public park.

### Zoning By-law Amendment

The site is currently zoned GM[2138] S325-h (General Mainstreet, Exception 2138, Height Schedule 325, holding provision). The proposed Zoning By-law Amendment seeks relief from the following provisions through new site-specific zoning exception to:

1. Increase maximum permitted height for Phases 3/4, Phase 5, and Phase 6 to 29.2 metres (9 storeys), 91.2 metres (28 storeys) and 104.8 metres (32 storeys), respectively, whereas the Zoning By-law permits a maximum building height of 18 metres.
2. Reduce minimum resident parking rate to 0.5 spaces per unit, whereas the Zoning By-law requires 1.0 spaces per unit.
3. Remove the holding symbol.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Roadway Modifications**

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 and Housing Committee, is January 2025. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## 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. **D02-02-23-0046** 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.

**Kimberley Baldwin**, 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.: 613-580-2424, ext. 23032  
[kimberley.baldwin@ottawa.ca](mailto:kimberley.baldwin@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : 6881530 Canada Inc. (Brigil)

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-23-0046 et D07-12-23-0073

Requérant : Thomas Freeman, Fotenn

Date limite des commentaires : 26 novembre 2024

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

Urbaniste : Kimberley Baldwin

Courriel du requérant : freeman@fotenn.com

Quartier : 8 – Collège

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 246

Conseillère du quartier : Laine Johnson

---

### Emplacement

2940 et 2946, chemin Baseline

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction de deux tours reliées par un socle de faible hauteur le long de la promenade Sandcastle, et d'un immeuble de hauteur moyenne à l'extrémité sud de l'emplacement.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé à l'angle sud-est du chemin Baseline et de la promenade Sandcastle, est occupé par un centre commercial et une aire de stationnement de surface. En forme de « L », il couvre une superficie de 15 956 mètres carrés et présente des façades de 191 mètres sur la promenade Sandcastle et de 65 mètres sur le chemin Baseline. Directement à l'est de ce terrain, on retrouve les phases 1 et 2 de l'aménagement Brigil, en cours de réalisation. Aux alentours, on peut observer un centre commercial et administratif à l'est, des habitations de faible hauteur au sud et au nord ainsi qu'une tour d'habitation au sud-ouest. L'hôpital Queensway Carleton et l'autoroute 416 se trouvent à environ 500 mètres à l'ouest. Un couloir ferroviaire s'étend à environ 150 mètres au sud de l'emplacement.

### Proposition initiale – 2023

Le requérant a d'abord présenté les demandes susmentionnées en 2023, afin de construire pour les 4, 5 et 6 ayant pour objet de permettre la construction de trois immeubles de neuf à 32 étages au 2946, chemin Baseline. Cet aménagement compterait 680 logements et 1 517 mètres carrés de locaux commerciaux, sera accompagné de 499 places de stationnement pour véhicules et 397

places de stationnement pour vélos. Le projet comprendrait 1 185 mètres carrés le long de la promenade Sandcastle, destinés à accueillir un parc public.

La phase 3, approuvée mais non construite, inclurait 106 unités dans la partie sud-est du 2940, chemin Baseline.

#### Proposition révisée – 2024

Le requérant a maintenant présenté un projet d'aménagement révisé comprenant deux tours polyvalentes reliées par un socle le long de la promenade Sandcastle et un immeuble polyvalent de hauteur moyenne à l'extrémité sud de l'emplacement. Voici en quoi consistent les principales modifications conceptuelles :

1. nouvelle conception des phases 3 et 4 à l'extrémité sud de l'emplacement pour construire un immeuble polyvalent de neuf étages;
2. réduction de la hauteur du socle des phases 5 et 6, qui passerait de six à quatre étages;
3. déplacement du parc à l'extrémité sud de la propriété, face à la promenade Sandcastle; et
4. déplacement des places de stationnement précédemment proposées le long de la voie privée.

Cet aménagement révisé comptera environ 700 logements, 1 517 mètres carrés de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et 6 899,97 mètres carrés d'espaces d'agrément. Il est prévu de créer 772 places de stationnement pour véhicules (445 pour les résidents, 178 pour les visiteurs et 149 pour les clients des commerces) et 807 places de stationnement pour vélos. On accédera à l'emplacement depuis plusieurs entrées, notamment celle existante à mi-îlot sur le chemin Baseline et deux donnant sur la promenade Sandcastle. Le projet révisé comprend en outre une aire rectangulaire de 1 180 mètres carrés, 16 mètres x 74 mètres, aménagée à l'angle sud-ouest de l'emplacement, le long de la promenade Sandcastle, destinée à accueillir un parc public.

#### Modification du Règlement de zonage

L'emplacement est actuellement désigné GM[2138] S325-h (Zone polyvalente générale, exception 2138, annexe de hauteur 325, disposition d'aménagement différé). La modification du Règlement de zonage proposée permettrait une dispense des dispositions suivantes, par le biais d'une nouvelle exception propre à l'emplacement destinée aux fins suivantes :

1. augmenter la hauteur maximale autorisée des phases 3 et 4, de la phase 5 et de la phase 6 à 29,2 mètres (9 étages), 91,2 mètres (28 étages) et 104,8 mètres (32 étages) respectivement, alors que le Règlement de zonage autorise une hauteur de bâtiment maximale de 18 mètres;
2. réduire le taux de stationnement minimal pour résidents à 0,5 place par logement, alors que le Règlement de zonage exige un taux de 1,0 place par logement;
3. supprimer le symbole d'aménagement différé.

## Demandes d'aménagement connexes

S.O.

## Modifications aux chaussées

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au janvier 2025. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## 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.

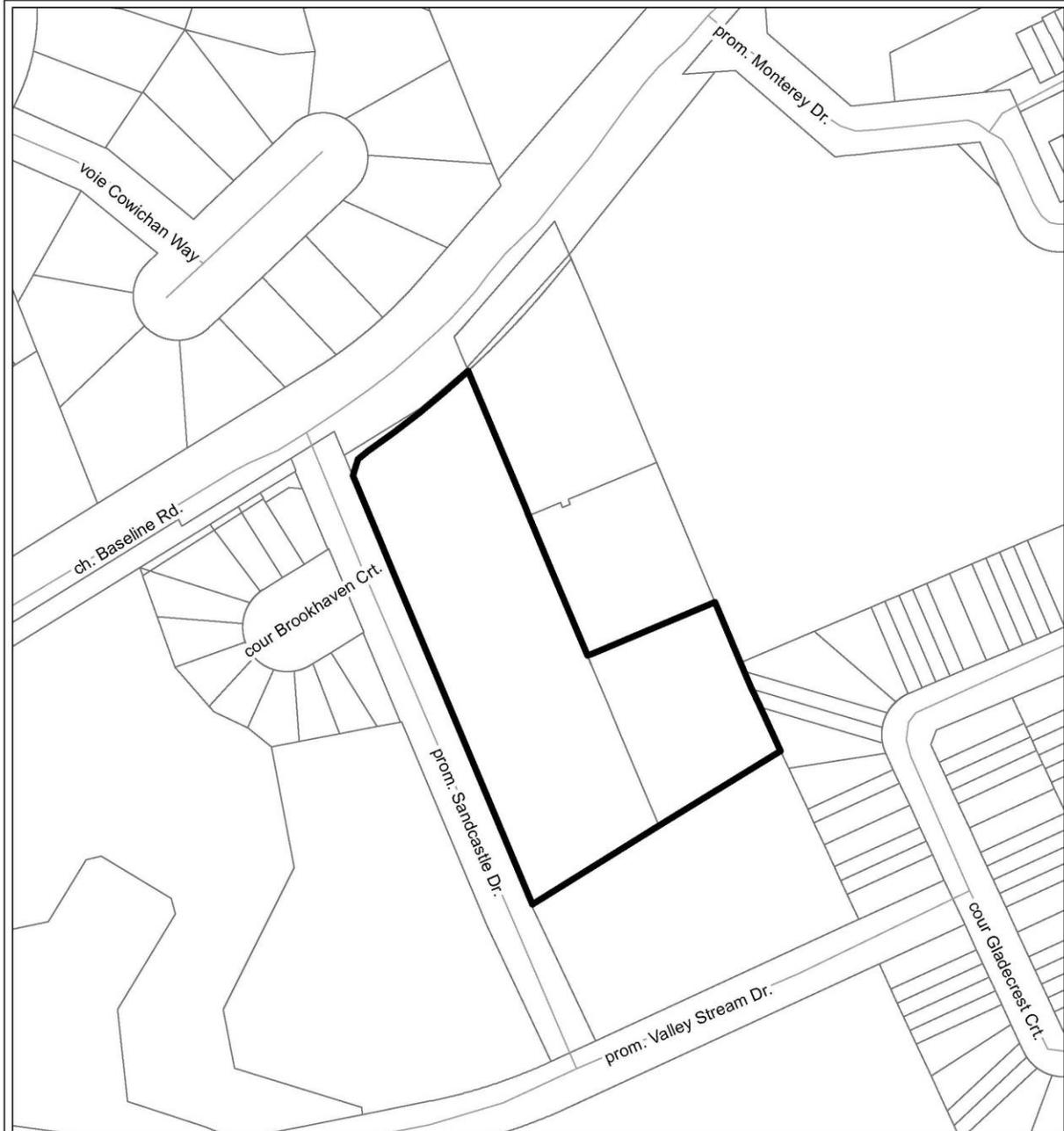
## Restez informé et participez

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 **D02-02-23-0046** 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.



**Kimberley Baldwin**, 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. : 613-580-2424, poste 23032  
[kimberley.baldwin@ottawa.ca](mailto:kimberley.baldwin@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-23-0046	24-1067-X	2940, 2946 chemin Baseline Road	
D07-12-23-0073			
I:\CO\2024\Zoning\Baseline_2940_2946			
<small>©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</small>			
<small>©Les données de parcelles appartient 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</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 09 / 26		 <small>NOT TO SCALE</small>	

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue

