

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Scouts Canada

File N°: D02-02-22-0062

Applicant: Timothy Beed

Comments due date: September 2, 2026

Applicant Address: 420 O'Connor Street,
Ottawa ON

Development Review Planner: Siobhan Kelly

Applicant Email: beed@fotenn.com

Ward: Ward 16 - River

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext.
243

Ward Councillor: Riley Brockington

Site Location

1345 Baseline Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa received a revised Zoning By-law Amendment application to permit the development of four high-rise apartment buildings and two shared underground parking garages. The proposed towers range in height from 28 to 40 storeys and feature 4 and 6 storey podiums with commercial and amenity uses at-grade.

Proposal Details

The subject site is located on the north side of Baseline Road and east of Clyde Avenue. The site measures 1.31 hectares in area, has approximately 109 metres of frontage on Baseline Road and is occupied by a two-storey office building formerly used for Scouts Canada National Office, a totem pole, and surface parking lot. The surrounding area consists of commercial, institutional and low to high-rise residential developments. The City anticipates that the area will see significant growth in the coming decades with the future bus rapid transit (BRT) on Baseline Road. The current land uses in the immediate context include a surface parking lot to the north; Government of Canada offices to the east, commercial and retail plazas to the south, opposite Baseline Road; and the SmartCentre Ottawa commercial plaza with surface parking to the west.

The revised concept plan proposes the phased development of four high-rise apartment buildings with a total of 1,251 dwelling units. The towers are situated around a future 1,109 square metre municipal park. Tower A is proposed at the southwest corner of the site and will consist of 40 storeys with a four storey podium; Tower B is at the northwest corner and will consist of 34 storeys with a four storey podium; and Tower C and D will be on the eastern portion of the site and will consist of 28 storey and 34 storey towers connected by a 6 storey podium. The proposed podiums include commercial and amenity uses at-grade. Access to the site is proposed off the existing private driveway at 1357 Baseline Road. The concept plan also includes two shared underground parking

garages with approximately 952 spaces and a privately-owned public space (POPS) at the southeast corner of the site along Baseline Road.

The Zoning By-law Amendment application proposes to rezone the subject site from “Arterial Mainstreet, Subzone ‘5’, Urban Exception 436” (AM5[436]) in Zoning By-law 2008-250 and “Hub Zone 2, Urban Exception 436, Height Suffix 30” (H2[436]H(30)) in Zoning By-law 2026-50 to **Arterial Mainstreet, Subzone 5, Exception XXXX, Schedule YYY** and **Hub Zone 2, Exception XXXX, Schedule YYY**. The proposed zoning includes site-specific provisions to:

- Permit high-rise apartment dwellings;
- Increase the maximum building height up to 40 storeys;
- Increase the maximum floor space index to 6.5 and gross floor area to 86,363 square metres; and
- Reduce the minimum interior side yard setback for a tower to 9.5 metres along the eastern lot line and 1.8 metres along the western lot line.

Related Planning Applications

N/A.

Roadway Modifications

N/A.

Timelines and Approval Authority

The target date that the City’s Planning and Housing Committee will consider the Zoning By-law Amendment application is September 16, 2026.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 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. D02-02-22-0062 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**.
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.

Siobhan Kelly

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. 27337
siobhan.kelly@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

Propriétaire : Scouts Canada

N° de dossier : D02-02-22-0062

Requérant : Timothy Beed

Date limite des commentaires : 2 septembre 2026

Adresse du requérant : 420, rue O'Connor,
Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Siobhan Kelly

Courriel du requérant : beed@fotenn.com

Quartier : 16 – Rivière

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste
243

Conseiller du quartier : Riley Brockington

Emplacement

1345, chemin Baseline

Proposition du requérant

Demande de modification du Règlement de zonage révisé pour la construction de quatre tours résidentielles et de deux garages de stationnement souterrains partagés. Les tours s'élèveraient de 28 à 40 étages et surmonteraient des socles de quatre et six étages, abritant des commerces et des commodités en rez-de-chaussée.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté nord du chemin Baseline, à l'est de l'avenue Clyde. D'une superficie de 1,31 hectare et présentant une façade d'environ 109 mètres sur le chemin Baseline, il est occupé par un immeuble de bureaux de deux étages ayant déjà abrité le siège national de Scouts Canada, un mât totémique et une aire de stationnement de surface. Aux alentours, on retrouve des commerces, des institutions et des lotissements résidentiels de faible à grande hauteur. La Ville prévoit que ce secteur connaîtra une croissance importante au cours des prochaines décennies grâce au futur réseau de transport en commun rapide par autobus qui longera le chemin Baseline. Parmi les utilisations du sol à proximité, mentionnons une aire de stationnement de surface au nord, des bureaux du gouvernement du Canada à l'est, des commerces et des centres commerciaux au sud, de l'autre côté du chemin Baseline, et le centre commercial SmartCentre Ottawa et son aire de stationnement de surface à l'ouest.

Le plan conceptuel révisé prévoit l'aménagement échelonné de quatre tours résidentielles abritant au total 1 251 logements. Ces tours ceintureront un futur parc municipal de 1 109 mètres carrés. La tour A serait construite à l'angle sud-ouest du bien-fonds. Elle comptera 40 étages et surmontera un socle de quatre étages. La tour B, située à l'angle nord-ouest de l'emplacement, s'élèvera sur 34 étages et surmontera un socle de quatre étages. Les tours C et D, construites dans la partie est de l'emplacement, s'élèveront à 28 étages et à 34 étages, et seront reliées par un socle de six étages. Les socles proposés abriteront des commerces et des commodités en rez-de-chaussée. On

accèdera à l'emplacement par l'entrée privée existante située au 1357, chemin Baseline. Le plan conceptuel prévoit en outre deux garages de stationnement souterrains partagés d'une capacité d'environ 952 véhicules, ainsi qu'un espace public appartenant à des intérêts privés à l'angle sud-est du site, le long du chemin Baseline.

La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet de faire passer la désignation du bien-fonds visé de « Zone d'artère principale, sous-zone 5, exception urbaine 436 » (AM5[436]) dans le *Règlement de zonage 2008-250*, et de « Zone de carrefour 2, exception urbaine 436, suffixe de hauteur 30 » (H2[436]H(30)) dans le *Règlement de zonage 2026-50* à **Zone d'artère principale, sous-zone 5, exception XXXX, annexe YYY** et **Zone de carrefour 2, exception XXXX, annexe YYY**, dans le *Règlement de zonage 2026-50*. Le zonage proposé contient des dispositions propres à l'emplacement ayant pour objet de :

- permettre la présence de tours d'habitations;
- augmenter à 40 étages la hauteur de bâtiment maximale;
- augmenter le rapport plancher-sol à 6,5 et la surface de plancher hors œuvre brute à 86 363 mètres carrés; et
- réduire le retrait minimal de cour latérale intérieure d'une tour à 9,5 mètres le long de la ligne de lot est, et à 1,8 mètre le long de la ligne de lot ouest.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La date tentative à laquelle le Comité de la planification et du logement de la Ville examinera cette demande de modification du Règlement de zonage est le 16 septembre 2026.

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^[i] 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 le n° de dossier D02-02-22-0062 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**.
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 Rwagasore, urbaniste

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 16483

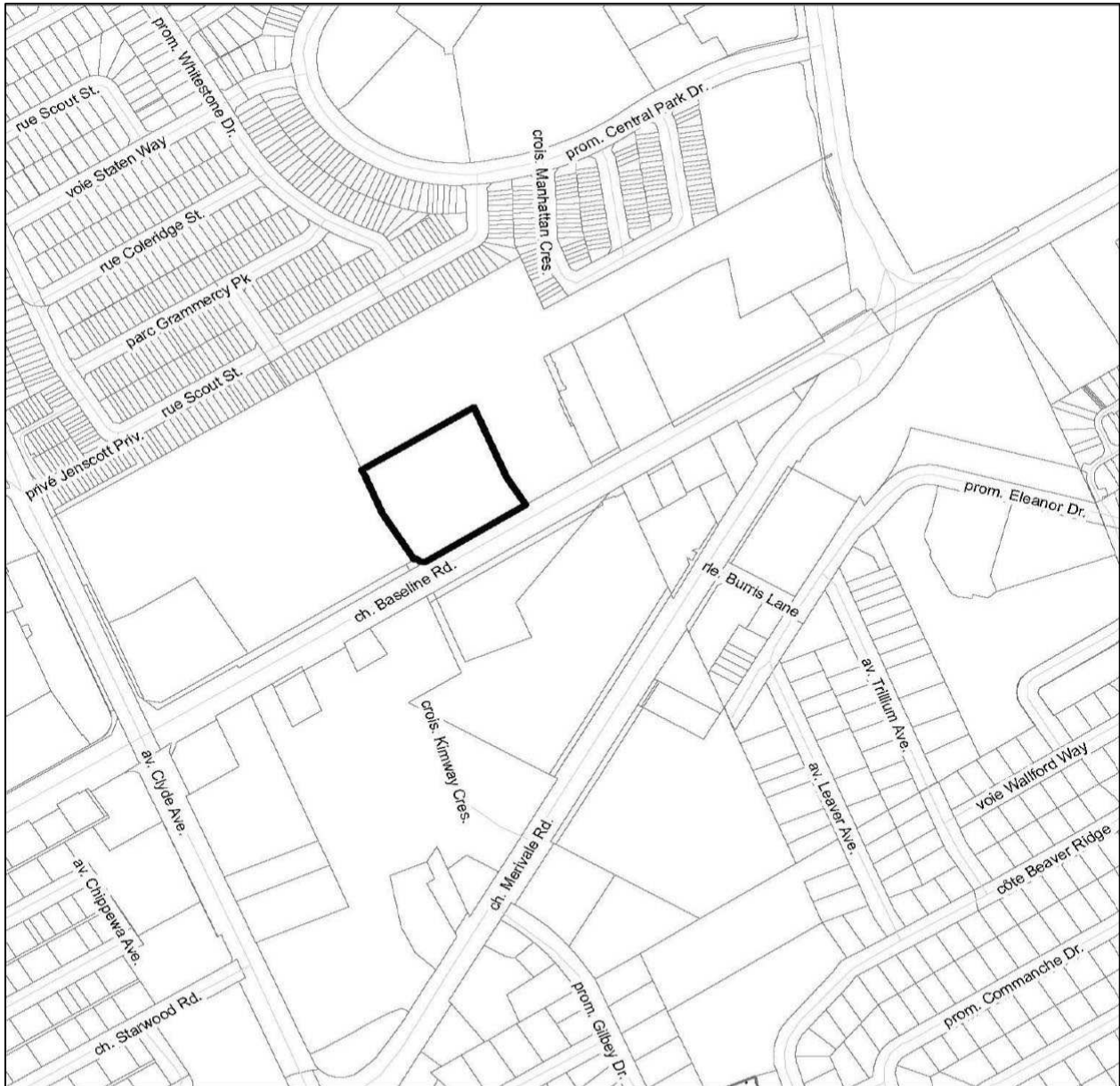
evode.rwagasore@ottawa.ca

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



D02-02-22-0062

22-0712-D

I:\COV2022\ZKP\Baseline_1345

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

REVISION / RÉVISION - 2022 / 07 / 20

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



1345 ch. Baseline Road



Street-level View/ Vue au niveau de la rue

