

Plan of Subdivision Proposal Summary

File Number: D07-16-25-0021

Date: March 4, 2026

Applicant: Baxter Regional Inc. c/o Evan Garfinkel

Comments due date: April 3, 2026

Planner: Jocelyn Cadieux

Applicant E-mail: egarfinkel@regionalgroup.com

Ward: 8 - College

Applicant Phone Number: (613) 230-2100

Ward Councillor: Laine Johnson

Owner: Baxter Regional Inc.

Site Location

1101 Baxter Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Plan of Subdivision application to create seven blocks for future mid-to-high-rise mixed-use development. The future development proposes to provide approximately 1,400 dwelling units, a public park block and multi-use pathway, and a private street.

Proposal Details

The subject site, located in College Ward, is situated at the north end of Baxter Road, immediately south of Highway 417. The subject site is approximately 3.13 hectares (31,300 square metres) with 354 metres of frontage along Baxter Road. The site will have direct access to the pedestrian overpass that connects to the Queensview O-Train Station.

The Plan of Subdivision proposes to create seven blocks:

- three blocks for mid-to-high-rise mixed-use development, each with access from Baxter Road and the private street;
- one block for a 20-metre wide private street that will intersect with Baxter Road and provide access to each development block and to the public park;
- one block for a public multi-use pathway and underground services, with access from Baxter Road;
- one block for a private drive aisle and underground services subject to an easement, with access from Baxter Road; and
- one block for a public park, with access from the private street and the public multi-use pathway.

The site is zoned Mixed-Use Centre, Subzone 20, Zoning Schedule 508 (MC20 S508), which allows for mid and high-rise apartment buildings and a variety of non-residential uses.

Related Planning Applications

Future Site Plan Control applications will be required.

Roadway Modifications

N/A

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 June 25, 2026.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have the ability to appeal the decision of the City of Ottawa but does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, the person or public body is not entitled to appeal the decision to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, or make written submissions to the City of Ottawa in respect of the proposed plan of subdivision before the approval authority gives or refuses to give approval to the draft plan of subdivision, 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. D07-16-25-0021 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.

Jocelyn Cadieux, 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. 62930
jocelyn.cadieux@ottawa.ca

Résumé de la proposition de plan de lotissement

N° de dossier : D07-16-25-0021

Date : 4 mars 2026

Requérant : Baxter Regional Inc., a/s d'Evan Garfinkel

Date limite des commentaires : 3 avril 2026

Courriel du requérant :
egarfinkel@regionalgroup.com

Urbaniste : Jocelyn Cadieux

Quartier : 8 - Collège

N° de tél. du requérant : (613) 230-2100

Conseillère : Laine Johnson

Propriétaire : Baxter Regional Inc.

Emplacement

1101, chemin Baxter

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de plan de lotissement devant permettre la création de sept îlots sur lesquels sera réalisé un aménagement polyvalent de hauteur moyenne à élevée. Cet aménagement comprendra environ 1 400 logements, un parc et un sentier polyvalent publics ainsi qu'une privée.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé, situé dans le quartier Collège, se trouve à l'extrémité nord du chemin Baxter, immédiatement au sud de l'autoroute 417. Couvrant environ 3,13 hectares (31,300 mètres carrés), il présente une façade de 354 mètres sur le chemin Baxter. Il sera relié directement à la passerelle piétonnière qui rejoint la station Queensview de l'O-Train.

Le plan de lotissement a pour objet de permettre la création de sept îlots :

- trois îlots sur lesquels sera réalisé un aménagement polyvalent de hauteur moyenne à élevée, tous accessibles depuis le chemin Baxter et la rue privée;
- un îlot pour l'aménagement d'une rue privée large de 20 mètres, qui croisera le chemin Baxter et qui donnera accès à chaque îlot d'aménagement et au parc public;
- un îlot qui sera traversé par un sentier polyvalent et des installations enfouies de services publics, et qui sera accessible par le chemin Baxter;
- un îlot qu'occuperont une allée de circulation privée et des installations enfouies de services publics, sous réserve d'une servitude, et qui sera accessible par le chemin Baxter; et
- un îlot qu'occupera un parc public, accessible par la rue privée et le sentier polyvalent public.

Le bien-fonds visé est désigné Zone de centres polyvalents, sous-zone 20, annexe de zonage 508 (MC20 S508), un zonage qui permet la présence d'immeubles résidentiels de hauteur moyenne et élevée ainsi qu'une variété d'utilisations non résidentielles.

Demandes d'aménagement connexes

Des demandes de réglementation du plan d'implantation devront être présentées.

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 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 25 juin 2026.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public est en mesure d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa, mais ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique, le cas échéant, ni d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision 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, le cas échéant, ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa à l'égard du plan de lotissement proposé avant que l'autorité approbatrice n'approuve ou ne refuse d'approuver l'ébauche du plan de lotissement, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie 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.

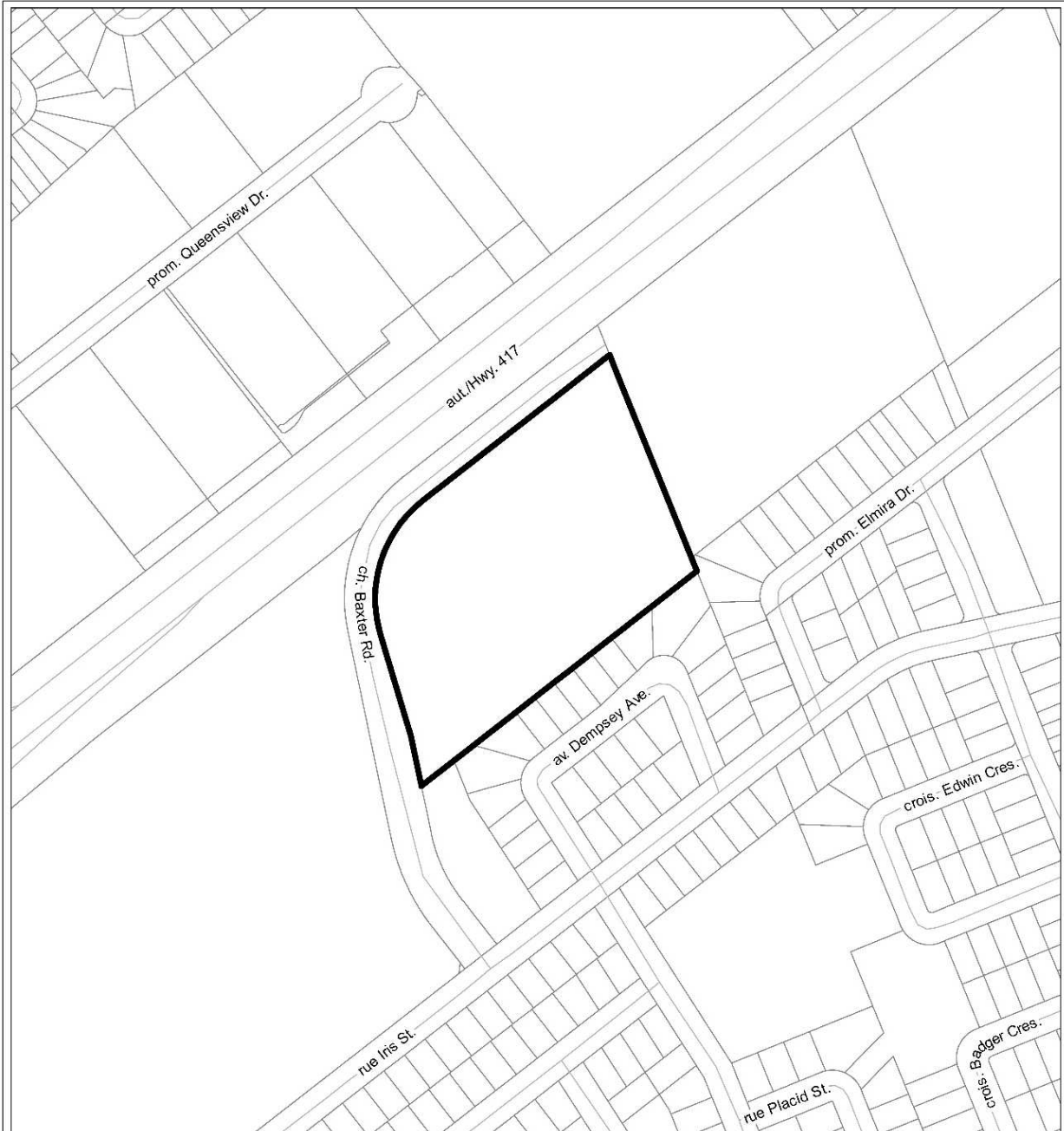
Restez informé et participez

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 D07-16-25-0021 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.

Jocelyn Cadieux, 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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 62930
Jocelyn.Cadieux@ottawa.ca

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D07-16-25-0021	26-0149-L		1101 ch. Baxter Rd.
I:\CO\2026\Subdivision\Baxter_1101			
<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 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</small>			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 02 / 10			