

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0028

Date: March 19, 2025

Applicant: Tyler Yakichuk

Comments due date: April 7, 2025

Applicant E-mail: yakichuk@fotenn.com

Planner: Kelly Livingstone

Applicant Phone Number: 204-595-0255

Ward: 11 - Beacon Hill-Cyrville

Owner: Soul Aviation L.P. c/o Evan Johnson

Ward Councillor: Tim Tierney

---

### Site Location

1137, 1151 Ogilvie Road & 1111 Cummings Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a revised Zoning By-law Amendment application to construct two 30-storey high-rise mixed-use buildings with a total of 825 residential units, ground floor commercial, 477 vehicular parking spaces, and 413 bicycle parking spaces.

### Proposal Details

The proposed development is located at the northeast corner of the Ogilvie Road and Cummings Avenue intersection. The lands are approximately 0.74 hectares in size, and the three parcels of land combined have the approximate shape of a square, with approximately 100 metres of street frontage along Ogilvie Road and 75m of frontage to Cummings Avenue.

The subject lands are the former location of the Mandarin Ogilvie Restaurant and Plaza and Jasmin Restaurant, which are now closed permanently and currently being demolished. At the time of application, the sites were heavily paved with the restaurant buildings located centrally on each parcel. Adjacent lands to the east are Ken Steele municipal Park, and Aviation Parkway. Lands to the north and west are residential uses in a variety of building forms, including single-detached dwellings, townhouses, and high-rise. To the south is a mix of commercial and residential uses, including the new "Lux Place" high-rise development site. The full buildout of Lux Place will have three high-rise residential buildings at 36, 27 and 25 storeys. Further south, approximately 700m from the subject lands, is the Cyrville LRT station.

The application for a Zoning By-law Amendment has been submitted to change the current zoning of LC6, Local Commercial Subzone 6, to TD3[XXXX], Transit-Oriented Development, Subzone 3 with additional exception provisions to support the proposed development.

The application proposes to construct two 30-storey, mixed-use buildings with 825 residential apartment dwellings and approximately 770 square metres of commercial space on the ground floors of the two buildings, fronting to Ogilvie Road. The building design for the west tower provides for a

six-storey podium oriented parallel to Ogilvie Road, with its 30-storey tower portion rotated 90 degrees so that it is parallel to Cummings Avenue. The easterly tower has a smaller 6-storey podium footprint and its tower portion is parallel with the other tower's orientation. The site will include one vehicular entrance off of Cummings, which provides access to an internal courtyard with accesses to short term parking for deliveries, pick-up, drop-off; loading zones; and access to the underground parking garage.

The applicant is proposing multiple pedestrian entrances off of both Ogilvie and Cummings Avenue, with associated landscaping and tree planting. The applicant is not offering to provide parkland dedication with the submission. Instead, an exterior commercial patio and a landscaped privately-owned public space (POPS) between the two buildings and along Ogilvie Road is requested. Further tree planting areas are proposed along the north and east edges of the development with some outdoor amenity and walkway areas for future residents.

## 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 and Housing Committee, is May 7, 2025.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D02-02-24-0028 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

**Kelly Livingstone**, 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. 26842  
[kelly.livingstone@ottawa.ca](mailto:kelly.livingstone@ottawa.ca)

## Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-24-0028

Date : 19 mars 2025

Requérant : Tyler Yakichuk

Date limite des commentaires : 7 avril 2025

Courriel du requérant : yakichuk@fotenn.com

Urbanistes : Kelly Livingstone

N° de tél. du requérant : 204-595-0255

Quartier : 11 - Beacon Hill-Cyrville

Propriétaire : Soul Aviation L.P., att. : Evan Johnson

Conseiller : Tim Tierney

---

### Emplacement du site

1137, 1151 chemin Ogilvie et 1111, avenue Cummings

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande révisée de modification du Règlement de zonage pour la construction de deux immeubles de grande hauteur à usage polyvalent de 30 étages comprenant au total 825 unités résidentielles, des commerces au rez-de-chaussée, 477 places de stationnement pour véhicules et 413 places de stationnement pour vélos.

### Détails de la proposition

L'aménagement proposé sera situé à l'angle nord-est de l'intersection du chemin Ogilvie et de l'avenue Cummings. Les terrains ont une superficie d'environ 0,74 hectare et les trois parcelles combinées ont approximativement la forme d'un carré, avec environ 100 mètres de façade sur le chemin Ogilvie et 75 mètres de façade sur l'avenue Cummings.

Les terrains en question étaient auparavant occupés par le restaurant et le centre commercial Mandarin Ogilvie et le restaurant Jasmin, qui sont désormais fermés et en cours de démolition. Au moment du dépôt de la demande, les lieux étaient en grande partie asphaltés, les bâtiments des restaurants étant situés au centre de chaque parcelle. À l'est se trouvent le parc municipal Ken Steele et la promenade de l'Aviation. Au nord et à l'ouest se trouvent des bâtiments résidentiels de formes variées, notamment des maisons individuelles, des maisons en rangée et des tours d'habitation. Au sud se trouvent des bâtiments à usage commercial et résidentiel ainsi que le site du projet de tours d'habitation « Lux Place ». Une fois entièrement construit, l'ensemble Lux Place comprendra trois immeubles résidentiels de grande hauteur de 36, 27 et 25 étages. Plus au sud, à environ 700 m des terrains en question, se trouve la station de train léger Cyrville.

La demande de modification du Règlement de zonage vise à changer le zonage actuel de « zone de commerces locaux, sous -zone 6 (LC6) », pour celui de « zone d'aménagement axée sur le transport en commun, sous-zone 3 (TD3 [XXXX]) » avec des dispositions d'exception supplémentaires pour soutenir l'aménagement proposé.

Selon la demande, le projet porte la construction de deux immeubles de 30 étages à usage polyvalent, comprenant 825 appartements résidentiels et environ 770 mètres carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée des deux bâtiments, face au chemin Ogilvie. Les plans de la tour ouest prévoient un socle de six étages parallèle au chemin Ogilvie, avec une tour de 30 étages tournée de 90 degrés pour être parallèle à l'avenue Cummings. La tour est a un socle plus petit de six étages et sa tour est parallèle à l'autre tour. Le site comprendra une entrée pour les véhicules donnant sur l'avenue Cummings, qui mène à une cour intérieure avec des accès à des places de stationnement de courte durée pour les livraisons et pour l'embarquement et le débarquement de personnes, des zones de chargement et un accès au garage de stationnement souterrain.

Le requérant propose plusieurs entrées piétonnes à partir du chemin Ogilvie et de l'avenue Cummings, avec aménagement paysager et plantation d'arbres. L'offre du requérant ne comprend pas de terrain à vocation de parc. Celui-ci propose plutôt une terrasse commerciale extérieure et un espace public privé avec aménagement paysager entre les deux immeubles et le long du chemin Ogilvie. D'autres zones de plantation d'arbres sont proposées le long des limites nord et est du projet, ainsi que des aires d'agrément et des allées extérieures pour les futurs résidents.

## **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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 7 mai 2025.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 D02-02-24-0028 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.

**Kelly Livingstone**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

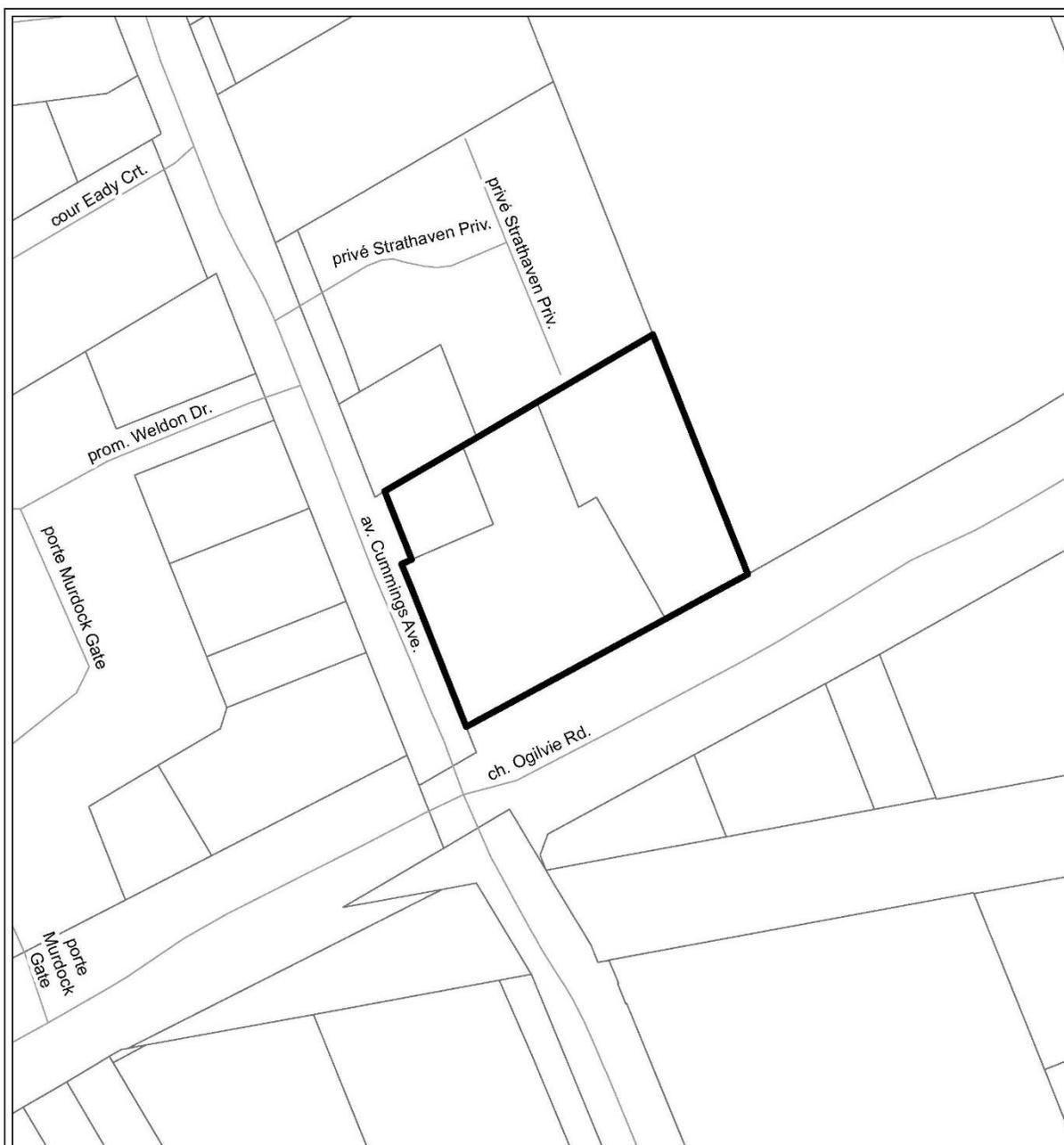
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 26842

[Kelly.livingstone@ottawa.ca](mailto:Kelly.livingstone@ottawa.ca)

# Location Map / Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-24-0028	24-0832-X	<b>1137, 1151 chemin Ogilvie Road,</b> <b>1111 avenue Cummings Avenue</b>	
I:\CO\2024\Zoning\Ogilvie_1137			
<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 - 2025 / 03 / 11			