

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0028

Date: August 16, 2024

Applicant: Tyler Yakichuk

Comments due date: September 13, 2024

Applicant E-mail: yakichuk@fotenn.com

Planner: Kelly Livingstone, Jerrica Gilbert

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 Ogilvie Road & 1111 Cummings Avenue

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to construct a 24-storey high-rise mixed-use building with 323 residential units and ground floor commercial, 186 vehicular parking spaces, and 163 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 0.5 hectares in size, and both parcels combined have the approximate shape of a square, with approximately 70 metres of street frontage along both Ogilvie Road and Cummings Avenue.

The subject lands are the former location of the Mandarin Ogilvie Restaurant and Plaza, which is now closed permanently and is being demolished. At the time of application, the site was heavily paved with the restaurant building centrally located on the parcel. Adjacent lands to the immediate east include a parcel with a closed restaurant building, followed by a municipal park, Ken Steele, 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.

The application proposes to construct a 24 storey, mixed-use building with 323 residential apartment dwellings and approximately 500 square metres of commercial space on the ground floor. The building design considers a four-storey building podium oriented parallel to Ogilvie Road, and the 24-storey tower will be rotated 90 degrees so that it is parallel to Cummings Avenue. The site will include two vehicular entrances off of Cummings. The first access will provide for one-way access to the main entrance of the building for pick-up, drop-off, and other short term uses like deliveries. The second access will be further north and provide for a full-move access onto Cummings and two-way drive aisle that connects to a loading area for large vehicles and the underground parking garage.

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) on the east side of the property is requested. Tree planting is proposed along the edges of the development and in the POPS, with smaller landscaping like bushes and shrubs located throughout the development.

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 September 25, 2024.

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.

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, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 26842
kelly.livingstone@ottawa.ca

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-24-0028

Date : 16 août 2024

Requérant : Tyler Yakichuk

Date limite des commentaires : 13 septembre 2024

Courriel du requérant : yakichuk@fotenn.com

Urbanistes : Kelly Livingstone, Jerrica Gilbert

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, chemin Ogilvie et 1111, avenue Cummings

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'une tour polyvalente de 24 étages abritant 323 logements et des commerces au rez-de-chaussée, un projet qui serait assorti de 186 places de stationnement pour véhicules et de 163 places de stationnement pour vélos.

Détails de la proposition

L'aménagement serait réalisé à l'angle nord-est du chemin Ogilvie et de l'avenue Cummings. Il s'agit d'un emplacement d'environ 0,5 hectare, dont les deux parcelles adoptent ensemble la forme d'un carré présentant une façade d'environ 70 mètres sur le chemin Ogilvie et l'avenue Cummings.

L'emplacement était auparavant occupé par le restaurant et centre commercial Mandarin Ogilvie, fermé définitivement et en cours de démolition. Au moment de la demande, il était essentiellement asphalté et le restaurant se trouvait au centre de la parcelle. Juste à l'est, on retrouve une parcelle occupée par un restaurant fermé, puis le parc municipal Ken-Steele et la promenade de l'Aviation. Les terrains situés au nord et à l'ouest sont résidentiels et occupés par des formes bâties diverses comme des habitations isolées, des habitations en rangée et des tours d'habitation. Des commerces et des habitations occupent les terrains au sud, avec notamment le nouvel aménagement de grande hauteur appelé « Lux Place ». À son terme, le projet Lux Place comprendra trois tours résidentielles s'élevant à 36, 27 et 25 étages. Plus au sud, à environ 700 m de l'emplacement visé, on peut apercevoir la station Cyrville du TLR.

La demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue de faire passer la désignation de l'emplacement de LC6 (Zone de commerces locaux, sous-zone 6) à TD3[XXXX] (Zone d'aménagement axé sur le transport en commun, sous-zone 3, assortie de dispositions d'exception supplémentaires).

Cette demande a pour objet de permettre la construction d'une tour polyvalente de 24 étages abritant 323 logements et environ 500 mètres carrés de locaux commerciaux au rez-de-chaussée. La conception du bâtiment prévoit un socle de quatre étages orienté parallèlement au chemin Ogilvie, surmonté d'une tour de 24 étages, pivotée à 90 degrés de manière à être parallèle à l'avenue Cummings. Deux entrées privées donneront accès à l'emplacement depuis l'avenue Cummings. La première mènera à sens unique à l'entrée principale de l'immeuble et servira à l'embarquement, au débarquement et à d'autres utilisations de court terme comme les livraisons. La seconde entrée sera aménagée plus au nord et offrira un plein accès à l'emplacement depuis l'avenue Cummings et à une allée à double sens reliant une aire de chargement pour les gros véhicules ainsi que le garage de stationnement souterrain.

Le requérant ne propose pas de réserver des terrains à l'aménagement de parcs dans sa demande. En remplacement, il lui est demandé d'aménager une terrasse commerciale et un espace public paysagé appartenant à des intérêts privés du côté est de la propriété. Des arbres seraient plantés sur le pourtour de l'emplacement et dans l'espace public appartenant à des intérêts privés, et des buissons et les arbustes seraient plantés un peu partout sur cette propriété.

Demandes d'aménagement connexes

S.O. ou dresser la liste de toutes les demandes connexes (y compris le numéro de dossier).

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 25 septembre 2024.

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

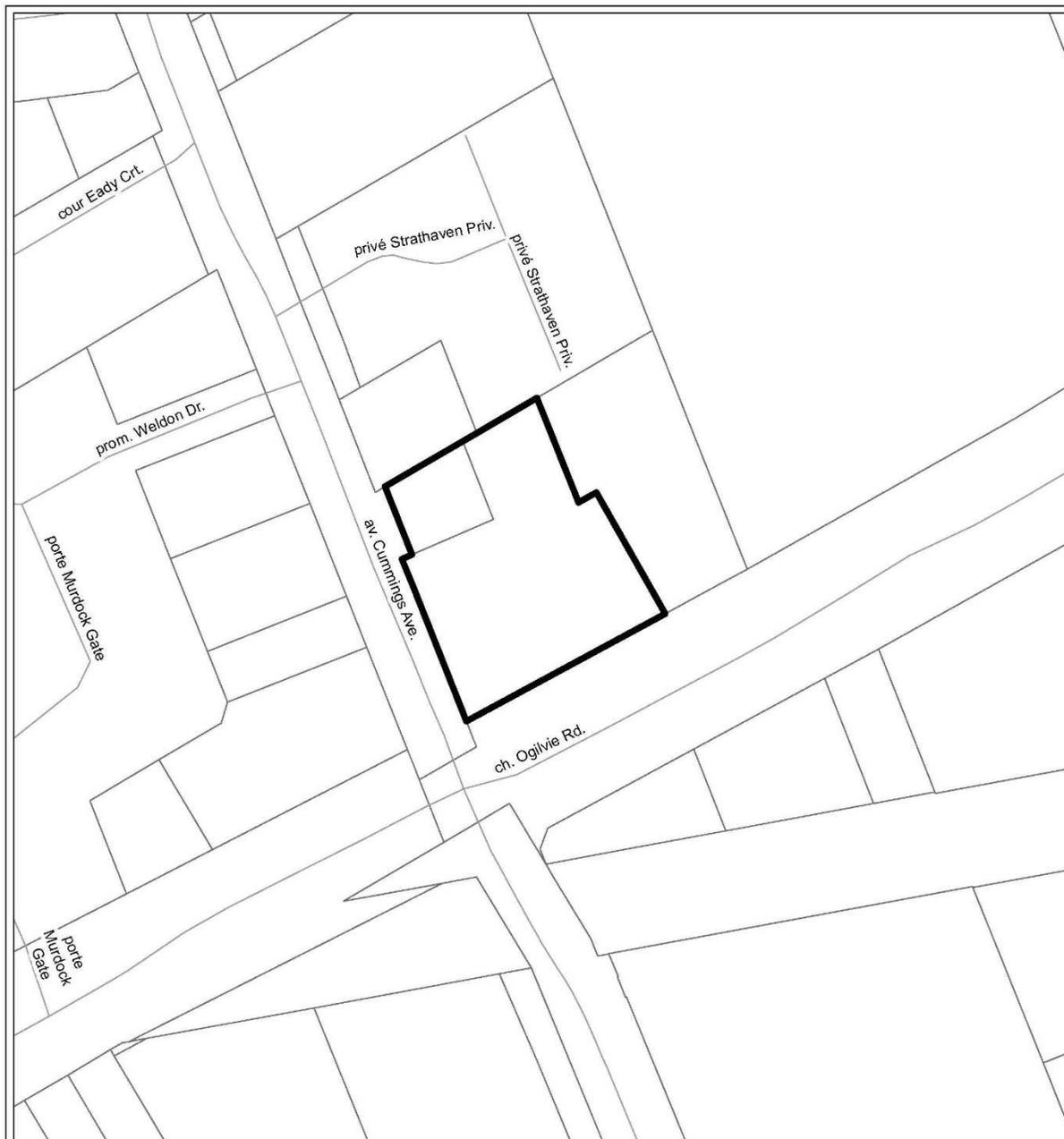
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

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.
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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 26842
Kelly.livingstone@ottawa.ca

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0028	24-0832-X	1137 chemin Ogilvie Road, 1111 avenue Cummings Avenue	 <small>NOT TO SCALE</small>
I:\CO\2024\Zoning\Ogilvie_1137			
©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 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 - 2024 / 07 / 31			