

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

Owner: TCU Development Corporation

File Nos: D02-02-23-0031 and D07-12-23-0044

Applicant: Fotenn

Comments due date: June 14, 2023

Applicant Address: 396 Cooper Street, Ottawa

Development Review Planner: Steve Belan

Applicant E-mail: freeman@fotenn.com

Ward: Ward 11 - Beacon Hill-Cyrville

Applicant Phone Number: (613) 730-5709

Ward Councillor: Tim Tierney

---

### Site Location

1184, 1188, and 1196 Cummings Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit a six-storey apartment building consisting of 188 dwelling units, 184 bicycle parking spaces and 56 vehicle parking spaces.

### Proposal Details

The 3,487 square metre site includes two properties, located just north of Ogilvie Road, on the west side of Cummings Avenue. The properties are located in the community known as Cummings.

There are currently two, one-storey detached dwellings on the site. Abutting the site to the north is a detached two-storey dwelling on a large lot, followed by Weldon Drive. Adjacent to south, along Ogilvie Road is a gas station and car wash. East of the site, along Ogilvie Road is a retail plaza and surface parking lot. Low-rise townhouses abut the site to the west. In general, the area is characterised by a mix of low and high-rise residential uses, as well as commercial uses. The site is in close proximity to the future Lux Place, which is currently under construction. This project consists of hotel and apartment complex, which includes four buildings ranging from eight to 36-stories.

To permit the proposed six-storey apartment building the applicant is required to amend the site's zoning, which is currently Residential Third Density, Subzone Y, Urban Exception 708 – R3Y[708]. The applicant is requesting to amend the zoning in line with area policies, which recognize the site's proximity to Cyrville Station (light rail transit). The applicant is also seeking a reduction in required parking spaces from 94 to 37 spaces, in light of nearby transit.

### Related Planning Applications

N/A.

## Roadway Modifications

N/A.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, is August 9, 2023 and the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, on August 2, 2023. A decision for 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 Nos. D02-02-23-0031 and D07-12-23-0044 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.

**Steve Belan**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 27591  
[steve.belan@ottawa.ca](mailto:steve.belan@ottawa.ca)

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

Propriétaire : TCU Development Corporation

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-23-0031 et D07-12-23-0044

Requérant : Fotenn

Date limite des commentaires : 14 juin 2023

Adresse du requérant : 396, rue Cooper,  
Ottawa

Urbaniste : Steve Belan

Courriel du requérant : freeman@fotenn.com

Quartier : 11 – Beacon Hill-Cyrville

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : (613) 730-5709

Conseiller du quartier : Tim Tierney

---

### Emplacement

1184, 1188 et 1196, avenue Cummings

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation en vue de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de six étages abritant 188 logements et assorti de 184 places de stationnement pour vélos et de 56 places de stationnement pour véhicules.

### Détails de la proposition

Cet emplacement de 3 487 mètres carrés englobe deux propriétés, situées juste au nord du chemin Ogilvie, du côté ouest de l'avenue Cummings. Ces propriétés se trouvent dans le secteur de Cummings.

L'emplacement est actuellement occupé par deux habitations isolées de plain-pied. Du côté nord, on retrouve une habitation isolée de deux étages puis la promenade Weldon. Un poste d'essence et un lave-auto jouxtent l'emplacement au sud, le long du chemin Ogilvie. Un centre commercial et une aire de stationnement de surface s'étendent à l'est, également le long du chemin Ogilvie. Des habitations en rangée de faible hauteur sont contiguës à l'emplacement à l'ouest. Globalement, le secteur est caractérisé par la présence d'une variété d'habitation de faible et grande hauteur, ainsi que de commerces. L'emplacement est à proximité immédiate du projet Lux Place, en cours de réalisation. Ce projet comprend un hôtel et un complexe résidentiel, aménagés dans quatre immeubles de huit à 36 étages.

Pour permettre la construction de l'immeuble résidentiel de six étages, le requérant doit faire modifier le zonage de l'emplacement, actuellement Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Y, exception urbaine 708 – R3Y[708]. Le requérant souhaite que cette désignation soit modifiée pour la faire correspondre aux politiques applicables au secteur, qui reconnaissent la proximité de l'emplacement avec la station Cyrville de train léger. Le requérant souhaite en outre réduire de 94 à

37 le nombre de places de stationnement, compte tenu de la proximité du réseau de transport en commun.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

S.O.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision à temps » est le 9 août 2023, la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 2 août 2023. 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**

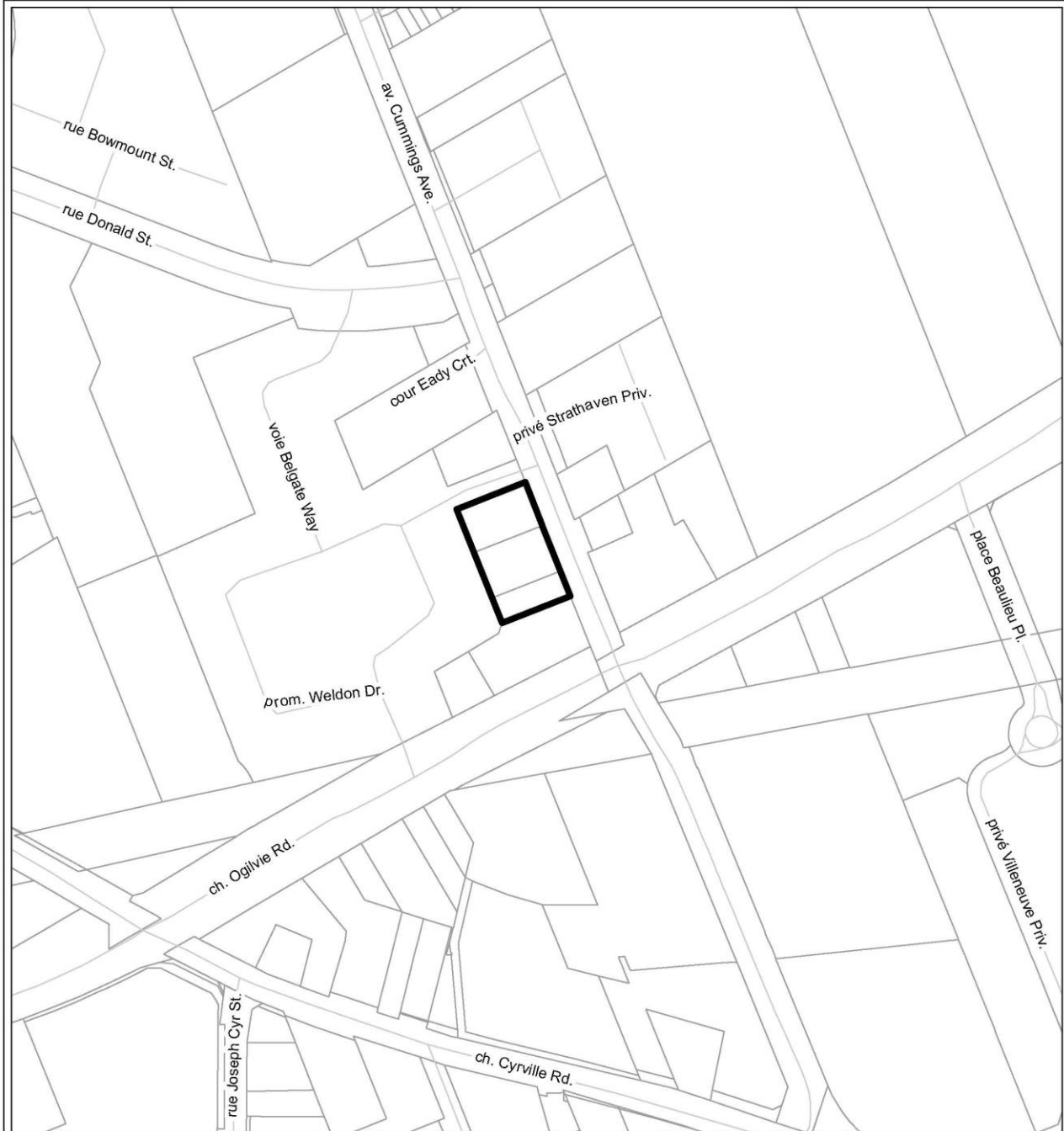
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## **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 les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-23-0031 et D07-12-23-0044 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.

**Evode Rwagasore**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16483  
Evode.Rwagasore@ottawa.ca



D02-02-23-0031	23-0429-X
D07-12-23-0044	
I:\CO\2023\Zoning\Cummings_1184_1188_1196	
<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 Entreprises 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 - 2023 / 05 / 11	

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

**1184, 1188, 1196 avenue Cummings Avenue**



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

