



SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

File Number: D07-12-25-0149

Date: February 27, 2026

Applicant: Fotenn Planning + Design
(c/o Tyler Yakichuk)

Comments due date: March 27, 2026

Email: yakichuk@fotenn.com

Planner: Colette Gorni

Phone: 613-730-5709

Ward: 7 - Bay

Owner: The First Unitarian
Congregation of Ottawa, Theia Partners
Inc.

Councillor: Theresa Kavanagh

Site Location

30 Cleary Avenue

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct 6- and 16-storey residential apartment buildings with 229 units and 111 parking spaces.

Proposal Details

The subject property is located at the northern extent of Cleary Avenue, north of Richmond Road, in the McKellar Park community of Ottawa. The site is an irregular, triangular-shaped parcel with a total area of approximately 22,149.58 square metres, which is currently occupied by a four-storey retirement home, a two-storey church with a high steeple roof, a one-storey daycare centre and associated surface parking. The church building is identified on the City's Heritage Register but is not designated under the *Ontario Heritage Act*. Existing trees are located throughout the site, including a tranquil garden / respite area in the centre of the site containing a diverse and mature stand of trees, as well as trees / vegetation along the western and northern property lines.

Surrounding uses include National Capital Commission (NCC) lands to the north, which contains a wooded area and a multi-use pathway; a mix of residential and commercial uses, ranging from low-to high-rise, with frontage on Richmond Road to the south and east; and a low-rise residential neighbourhood composed primarily of single-detached dwellings to the west. The future Sherbourne O-Train Station, which is currently under construction, is located on segment of Richmond Road directly south of the site.

The proposed development includes the construction of 6- and 16-storey residential buildings containing a total of 229 units. The two proposed buildings are in the northwestern portion of the site, which is currently occupied by a surface parking lot. No existing buildings are to be demolished. Both buildings will be accessed by a driveway extending from Cleary Avenue and connecting to other paved/parking areas of the site. The proposed 6-storey building is located directly abutting the NCC lands to the north and contains a total of 66 units; all units in this building are to be affordable housing units in partnership with Ontario Aboriginal Housing Services (OAHS). The proposed 16-storey tower is located directly south of the OAHS building and contains a total of 163 market-rate units. A total of 111 motor vehicle parking spaces and 229 bicycle parking spaces are proposed as part of the development. The proposed development includes the reconfiguration of some existing parking spaces on the site and would result in a total of 244 spaces on the entire site, including 147 above-grade and 97 underground parking spaces on the entire site. Underground parking garage entrance is located abutting the southern boundary of the central tranquil garden / respite area. Surface parking to be accessed from the shared driveway off of Cleary Avenue. A public parkette is also proposed in the eastern portion of the site, towards the entrance to the site on Cleary Avenue.

Related Planning Applications

D01-01-23-0014 – Official Plan Amendment
D02-02-23-0076 – Zoning By-law Amendment

Roadway Modifications

N/A

How to Provide Comments

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:*

Stream Shen
Planner III
Development Review West
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 24488
Stream.Shen@ottawa.ca

*Please provide comments by **March 27, 2026**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.



RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

N° de dossier : D07-12-25-0149

Date : 27 février 2026

Requérant : Fotenn Planning + Design (a/s
de Tyler Yakichuk)

Date limite des commentaires : 27
mars 2026

Courriel : yakichuk@fotenn.com

Urbaniste : Colette Gorni

Téléphone : 613-730-5709

Quartier : 7 - Baie

Propriétaire : The First Unitarian
Congregation of Ottawa, Theia Partners
Inc.

Conseillère : Theresa Kavanagh

Emplacement

30, avenue Cleary

Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction de deux immeubles résidentiels, de six et 16 étages, abritant 229 logements et assortis de 111 places de stationnement.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve dans le prolongement nord de l'avenue Cleary, au nord du chemin Richmond, dans le secteur de McKellar Park à Ottawa. Cette parcelle triangulaire de forme irrégulière, d'une superficie d'environ 22 149,58 mètres carrés, est actuellement occupée par une maison de retraite de quatre étages, une église de deux étages surmontée d'un haut toit à forte pente, d'une garderie de plain-pied et de son aire de stationnement de surface. L'église figure au Registre du patrimoine de la Ville, mais n'est pas désignée en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Des arbres parsèment l'emplacement, notamment dans un jardin paisible / espace de détente situé au centre, qui abrite un peuplement d'arbres diversifiés et matures. On retrouve également des arbres et d'autres éléments végétaux le long des limites de propriété ouest et nord.

Aux alentours, on retrouve des terrains de la Commission de la capitale nationale (CCN) au nord, sur lesquels se trouvent un boisé et un sentier polyvalent, diverses utilisations résidentielles et commerciales de faible à grande hauteur donnant sur le chemin Richmond au sud et à l'est, et un secteur résidentiel de faible hauteur composé essentiellement d'habitations isolées à l'ouest. La future station Sherbourne de l'O-

Train, en cours de construction, occupe un tronçon du chemin Richmond situé directement au sud de l'emplacement.

Le projet consisterait à construire deux immeubles résidentiels, de six et 16 étages, abritant 229 logements. Ces deux immeubles seraient érigés dans la partie nord-ouest de l'emplacement, où se trouve actuellement une aire de stationnement de surface. Aucun bâtiment ne serait démoli. Les deux immeubles seraient accessibles par une entrée privée donnant sur l'avenue Cleary et desservant les autres zones de l'emplacement asphaltées et servant d'aires de stationnement.

L'immeuble de six étages s'élèverait directement le long des terrains de la CCN au nord et abriterait 66 logements abordables, qui seront aménagés en partenariat avec l'Ontario Aboriginal Housing Services (OAHS). L'immeuble de 16 étages serait situé directement au sud de l'immeuble de l'OAHS et comprendrait au total 163 logements au prix du marché. Il est prévu de créer au total 111 places de stationnement pour véhicules et 229 places pour vélos dans le cadre de ce projet. L'aménagement proposé comprend la reconfiguration de certaines places de stationnement. Il en résulterait au total 244 places de stationnement sur tout l'emplacement, soit 147 en surface et 97 souterraines. L'entrée du garage de stationnement souterrain donnera sur la limite sud du jardin paisible / espace de détente. L'aire de stationnement de surface serait accessible grâce à l'entrée de cour commune qui donne sur l'avenue Cleary. L'aménagement d'un mini-parc public est également proposé sur la partie est de l'emplacement, près de l'entrée de l'avenue Cleary.

Demandes connexes de planification

D01-01-23-0014 – modification du Plan officiel

D02-02-23-0076 – modification du Règlement de zonage

Modifications aux chaussées

S.O.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Stream Shen
Urbaniste III
Examen des demandes d'aménagement, Ouest
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 24488
Stream.Shen@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **27 mars 2026**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map / Carte de l'emplacement

