

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

**Owner:** TC United Development Corp.

**File N°:** D02-02-20-0096

**Applicant:** Fotenn Consultants Inc.

**Comments due date:** 17 November 2020

**Applicant Address:** 396 Cooper Street, Ottawa,  
ON K2P 2H7

**Development Review Planner:** Michael Boughton

**Applicant E-mail:** nitsche@fotenn.com

**Ward:** Ward 11 – Beacon Hill-Cyrville

**Applicant Phone N°:** 613-680-5583

**Ward Councillor:** Tim Tierney

---

### Site Location

1155 Joseph Cyr Street & 1082 Cyrville Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the site from “Mixed Use Centre” having a maximum Floor Space Index of 2.0 and a maximum building height of 48 metres to “Transit-oriented Development Zone” (TD2[xxxx]), with site-specific exceptions to a few relevant zone performance standards.

### Proposal Details

The site is located on the southeast corner of Joseph Cyr Street and Cyrville Road within the Cyrville community. It is directly opposite and across Joseph Cyr Street from the Elite BMW automobile dealership, and it abuts the Holiday Inn property directly south. The 1,621m<sup>2</sup> (0.4 ac.) irregular site is currently occupied by two single detached dwellings each on its own lot, one fronting Joseph Cyr Street and the other Cyrville Road. Please refer to the attached Location Map.

The intent of the proposed zoning amendment, first, is to bring the site into conformity with the applicable St. Laurent Transit-oriented development (TOD) Secondary Plan, which designates the site Area “B” on Schedule B of the Plan having a maximum building height limit of 20 storeys and a minimum residential density of 250 units per net hectare, and secondly, to allow the development of a 6-storey mixed use building, consisting of ground-oriented commercial floor space and 116 residential apartment units located within the upper five storeys and basement level. Six covered surface visitor vehicle parking spaces are provided. Residential access to the building is from the Joseph Cyr Street main entrance, and an individual storefront having an active entrance along Cyrville Road is proposed. A combination of rooftop common amenity areas and private balconies is proposed for building residents, as well as limited outdoor communal amenity space located along the frontage of Joseph Cyr Street. However, to accommodate the proposed development, the requested zoning amendment also proposes site-specific zone exceptions to the standard minimum required visitor parking rate and outdoor amenity area, and the minimum width of the driveway in the covered parking area.

### Related Planning Applications

Site Plan Control Approval (File N°. D07-12-20-0127)

### Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application is expected to be considered by the City’s Planning Committee, is 14 January 2021.

### **Submission Requirements**

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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-20-0096 in the subject line.
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.

### **Michael Boughton, RPP, MCIP**

Senior Planner, Development Review - East  
Planning, Infrastructure 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. 27588  
Fax: 613-560-6006  
[Michael.Boughton@ottawa.ca](mailto:Michael.Boughton@ottawa.ca)

## Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage

**Propriétaire :** TC United Development Corp.

**N° de dossier :** D02-02-20-0096

**Requérant :** Fotenn Consultants Inc.

**Date limite des commentaires :** 17 novembre 2020

**Adresse du requérant :** 396, rue Cooper, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

**Urbaniste :** Michael Boughton

**Courriel du requérant :** nitsche@fotenn.com

**Quartier :** 11 - Beacon Hill-Cyrville

**N° de tél. du requérant :** 613-680-5583

**Conseiller du quartier :** Tim Tierney

---

### Emplacement

1155, rue Joseph-Cyr et 1082, chemin Cyrville

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage pour rezoner l'emplacement de « Zone de centres polyvalents » ayant un rapport plancher-sol maximal de 2,0 et une hauteur de bâtiment maximale de 48 mètres à « Zone d'aménagement axé sur le transport en commun » (TD2[xxxx]), assortie d'exceptions propres à l'emplacement apportées à quelques normes fonctionnelles pertinentes.

### Détails de la proposition

L'emplacement est situé à l'angle sud-est de la rue Joseph-Cyr et du chemin Cyrville dans la communauté de Cyrville. Il se trouve juste en face de la rue Joseph-Cyr, en face du concessionnaire automobile Elite BMW, et il est contigu à la propriété du Holiday Inn, directement au sud. L'emplacement irrégulier de 1 621 m<sup>2</sup> (0,4 acre) est actuellement occupé par deux maisons individuelles isolées, chacune sur son propre lot, l'une donnant sur la rue Joseph-Cyr et l'autre sur le chemin Cyrville. Veuillez vous référer à la carte d'emplacement ci-jointe.

L'intention de la modification de zonage proposée est, premièrement, de rendre l'emplacement conforme au Plan secondaire d'aménagement axé sur le transport en commun (AATC) applicable à Saint-Laurent, qui désigne la zone « B » de l'emplacement dans l'Annexe B du plan ayant une limite de hauteur de bâtiment maximale de 20 étages et une densité résidentielle minimale de 250 unités par hectare net, et deuxièmement, de permettre l'aménagement d'un bâtiment polyvalent de six étages, comprenant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et 116 logements aménagés aux cinq étages supérieurs et au sous-sol. Six places de stationnement de surface couvertes pour les véhicules des visiteurs sont prévues. L'accès résidentiel au bâtiment se fait par l'entrée principale de la rue Joseph-Cyr, et il est proposé d'aménager une façade individuelle avec une entrée active le long du chemin Cyrville. Une combinaison d'aires d'agrément communes sur le toit et de balcons privés est proposée pour les résidents de l'immeuble, ainsi qu'une aire d'agrément commune extérieure limitée située le long de la façade de la rue Joseph-Cyr. Toutefois, pour tenir compte de l'aménagement proposé, la modification de zonage demandée comprend également des exceptions propres à l'emplacement visant le taux de stationnement minimal standard requis pour les visiteurs et l'aire d'agrément extérieure, ainsi que la largeur minimale de l'allée dans l'aire de stationnement couverte.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Approbation de la réglementation du plan d'implantation (Dossier n° D07-12-20-0127)

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

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande devrait être examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 14 janvier 2021.

## **Exigences de soumission**

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 d'appel de l'aménagement local.

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 ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-20-0096 dans la ligne objet.
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.

## **Michael Boughton, UPC, MICU**

Urbaniste principal, Examen des projets d'aménagement - Est  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique  
Ville d'Ottawa

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

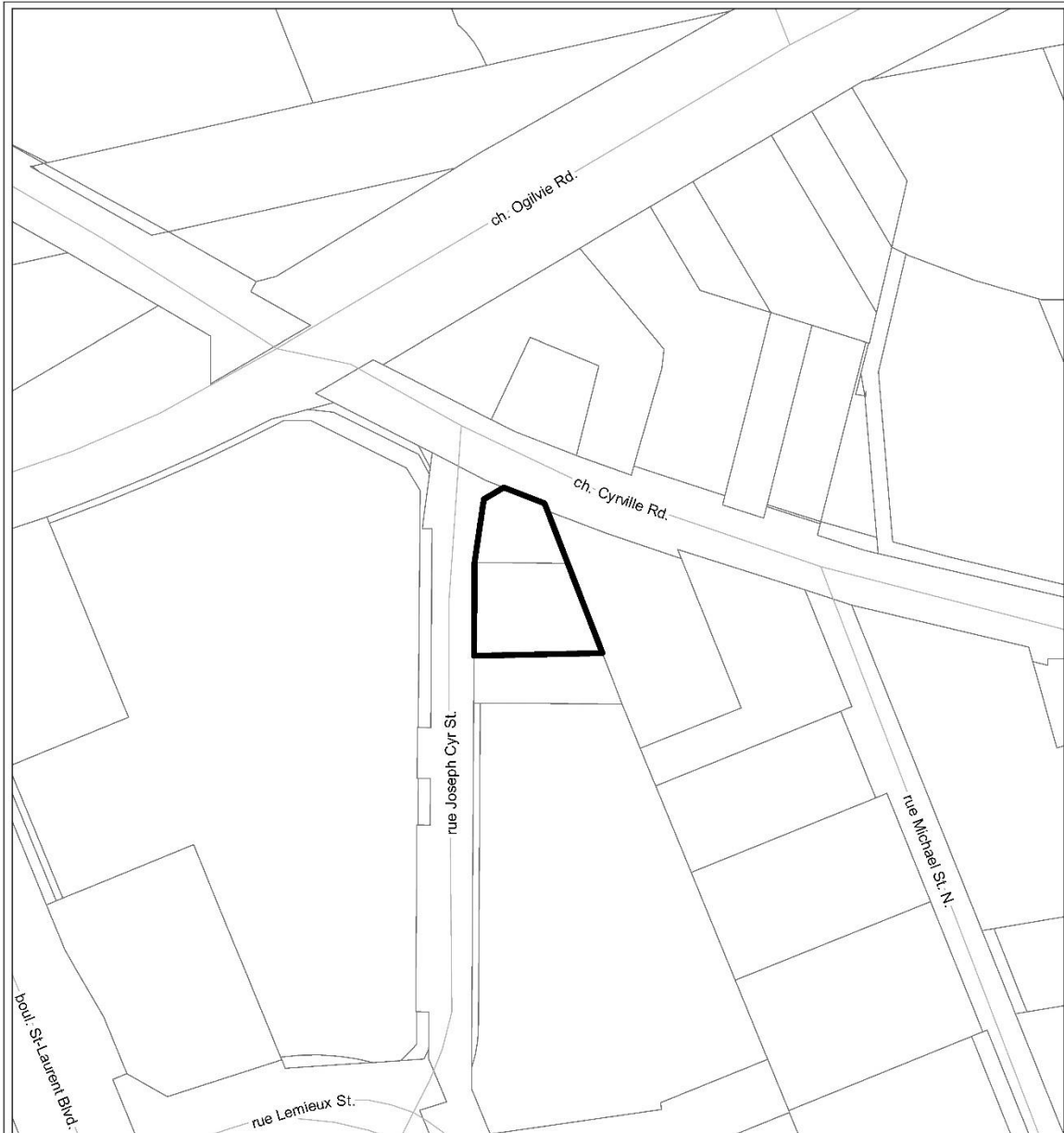
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 27588

Télécopieur : 613-560-6006

Michael.Boughton@ottawa.ca

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</b>	
D02-02-20-0096	20-0904-L		<b>1155 rue Joseph Cyr St.</b> <b>1082 ch. Cyrville Rd.</b>
D07-12-20-0127			
I:\COV2020\ZKP\JosephCyr_1155_Cyrville_1082			
<small>©Parcel data is owned by Toranet 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 Toranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'APPRENTISSAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2020 / 10 / 13			

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

