

## Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-23-0014 / D02-02-23-0076

Date: June 27, 2024

Applicant: Tyler Yakichuk, Fotenn Planning + Design

Comments due date: July 25, 2024

Planner: Stream Shen

Applicant E-mail: yakichuk@fotenn.com

Ward: 7 - Bay

Applicant Phone Number: 613-730-7160

Ward Councillor: Theresa Kavanagh

Owner: Scott Bentley, Theia Partners

---

### Site Location

30 Cleary Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to permit the development of a 6-storey and 16-storey residential buildings, containing a total of 214 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.

### Official Plan Amendment

The applicant is proposing to amend the Sherbourne and New Orchard Secondary Plan to clarify the meaning of "transition zone" in Section 17a) as follows:

- Amend Section 17a) of the Sherbourne and New Orchard Secondary Plan to define the transition zone as 10.5 metres from abutting low-rise residential properties for mid-rise buildings and 14 metres from abutting low-rise residential properties for high-rise buildings.

### Zoning By-law Amendment

The applicant is proposing to rezone the subject site from I1A[314, 315] H(13.8, 18, 25) (Minor Institutional, Subzone A, Urban Exception 314 and 315, Maximum Permitted Height 13.8, 18, and 25 metres) to I1A[XXXX] (Minor Institutional, Subzone A, Urban Exception XXXX). The proposed urban exception includes provisions addressing the following:

- Add “apartment dwelling, mid-rise” and “apartment dwelling, high-rise” as additional permitted land uses.
- Increase maximum permitted building height to 49.8 metres.
- Add enclosed communal amenity area to the list of structures noted in Section 64 (Permitted Projections above the Height Limit) in the Zoning By-law.

### Proposed Development

The proposed development includes the construction 6- and 16-storey residential buildings containing a total of 214 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 148 units. A total of 111 motor vehicle parking spaces, including 44 visitor spaces, and 219 bicycle parking spaces are proposed as part of the development. 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.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is August 28, 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. D01-01-23-0014, D02-02-23-0076 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.

**Stream Shen**, 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. 24488  
[Stream.Shen@ottawa.ca](mailto:Stream.Shen@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-23-0014 et D02-02-23-0076

Date : 27 juin 2024

Requérant : Tyler Yakichuk, Fotenn Planning + Design

Date limite des commentaires : 25 juillet 2024

Urbaniste : Stream Shen

Courriel du requérant : yakichuk@fotenn.com

Quartier : 7 - Baie

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-730-7160

Conseillère : Theresa Kavanagh

Propriétaire : Scott Bentley, Theia Partners

---

### Emplacement

30, avenue Cleary

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage en vue de permettre la construction d'immeubles résidentiels de six et 16 étages, abritant au total 214 logements et assortis de 111 places de stationnement.

### Détails de la proposition

La propriété visée se trouve à l'extrémité nord de l'avenue Cleary, au nord du chemin Richmond, dans le secteur du parc McKellar à Ottawa. Cette parcelle triangulaire et de forme irrégulière couvre une superficie d'environ 22 149,58 mètres carrés et est occupée par une maison de retraite de quatre étages, une église de deux étages au toit élevé et surmontée d'un clocher ainsi qu'une garderie et son aire de stationnement de surface. Bien qu'elle figure au Registre du patrimoine de la Ville, l'église n'est pas désignée en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. On retrouve des arbres un peu partout sur l'emplacement, avec notamment au centre un jardin paisible servant d'aire de repos et planté d'arbres matures. On observe 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) occupés par un boisé et un sentier polyvalent au nord, diverses utilisations résidentielles et commerciales de faible à grande hauteur donnant sur le chemin Richmond au sud et à l'est, ainsi qu'un secteur résidentiel constitué essentiellement d'habitations isolées à l'ouest. La future station Sherbourne de l'O-Train, actuellement en construction, longe un tronçon du chemin Richmond situé directement au sud de l'emplacement.

## Modification du Plan officiel

Le requérant propose de modifier comme suit le Plan secondaire du chemin Sherbourne et de l'avenue New Orchard afin de clarifier le sens de l'expression « zone de transition » à la section 17a) :

- Modifier la section 17a) du Plan secondaire du chemin Sherbourne et de l'avenue New Orchard de manière à fixer la zone de transition des immeubles de hauteur moyenne à 10,5 mètres des propriétés résidentielles de faible hauteur contiguës, et celle des immeubles de grande hauteur à 14 mètres des propriétés résidentielles de faible hauteur contiguës.

## Modification du Règlement de zonage

Le requérant souhaite faire passer la désignation de zonage du bien-fonds visé de I1A[314, 315] H(13.8, 18, 25) (Zone de petites institutions, sous-zone A, exceptions urbaines 314 et 315, hauteurs maximales autorisées de 13,8, 18 et 25 mètres) à I1A[XXXX] (Zone de petites institutions, sous-zone A, exception urbaine XXXX). L'exception urbaine proposée comprend des dispositions permettant ce qui suit :

- Ajouter les utilisations d'immeuble résidentiel de hauteur moyenne et d'immeuble résidentiel de grande hauteur à la liste des utilisations du sol autorisées.
- Augmenter la hauteur de bâtiment maximale autorisée à 49,8 mètres.
- Ajouter une aire d'agrément commune fermée à la liste des structures énumérées à la section 64 (Saillies permises au-dessus de la limite de hauteur) du Règlement de zonage.

## Aménagement proposé

Le projet consiste à construire des immeubles résidentiels de six et 16 étages, abritant au total 214 logements. Ces immeubles seraient érigés dans la partie nord-ouest de l'emplacement, actuellement occupée par une aire de stationnement de surface. Aucun bâtiment ne serait démoli. On accéderait à ces deux immeubles par une entrée privée donnant sur l'avenue Cleary et reliant d'autres aires asphaltées ou de stationnement sur l'emplacement.

L'immeuble de six étages proposé serait contigu aux terrains de la CCN au nord et abriterait 66 logements; tous ces logements seraient abordables en vertu d'un partenariat avec les Services de logement pour les Autochtones de l'Ontario (OAHS). La tour de 16 étages serait construite directement au sud de l'immeuble d'OAHS et abriterait 148 logements. Au total, 111 places de stationnement pour automobiles, dont 44 pour visiteurs, et 219 places de stationnement pour vélos seraient aménagées dans le cadre de ce projet d'aménagement. L'entrée du garage de stationnement souterrain longerait la limite sud du jardin paisible servant d'aire de repos. L'aire de stationnement de surface serait accessible par l'entrée privée partagée donnant sur l'avenue Cleary.

## **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 28 août 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

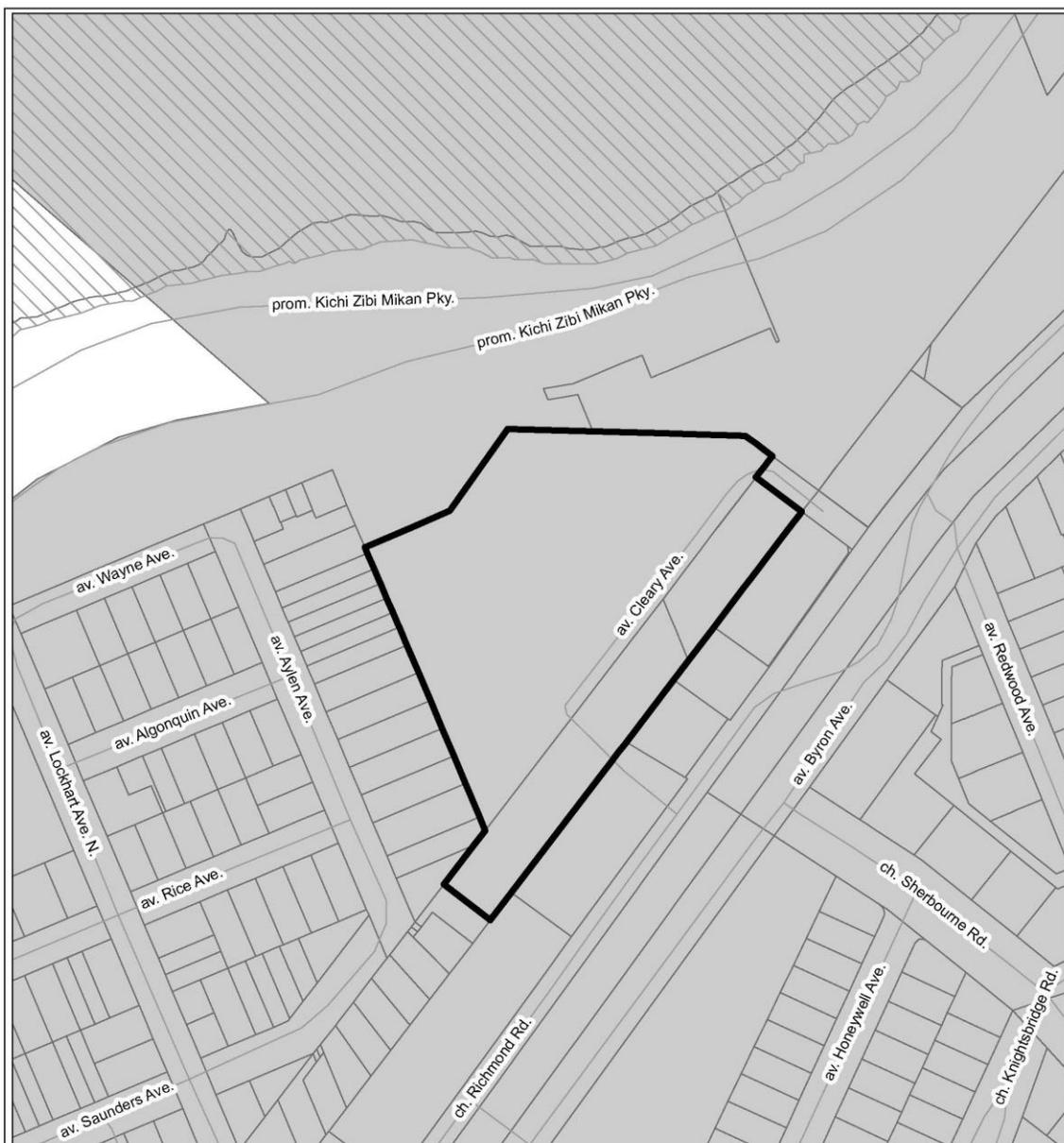
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## 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 les n<sup>os</sup> de dossier D01-01-23-0014 et D02-02-23-0076 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.

**Stream Shen**, 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 24488  
[Stream.Shen@ottawa.ca](mailto:Stream.Shen@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



|   |           |   |  |
|---|-----------|---|--|
|   |           | <b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b><br><b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b><br><b>OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL</b> |  |
| D02-02-23-0076  | 24-0667-X | <b>30 avenue Cleary Avenue</b>  |  |
| D01-01-23-0014  |           |   |  |
| I:\CO\2024\Zoning\Cleary_30   |           | Existing Flood Plain (Section 58) /<br>Plaine inondable (Article 58)  |  |
| <small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers<br/>All rights reserved. May not be produced without permission.<br/>THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small>                               |           |   |  |
| <small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et<br/>à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans<br/>autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small> |           | Mature Neighbourhoods Overlay (section 139)<br>Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)   |  |
| REVISION / RÉVISION - 2024 / 06 / 24  |           | NOT TO SCALE  |  |

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

