

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Cedar Creek Meadows Inc.

File N°: D07-12-25-0005 & D02-02-25-0005

Applicant: Jeffrey Kelly (Novatech)

Comments due date: June 20, 2025

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Drive, Ottawa, Ontario

Development Review Planner: Tess Peterman

Applicant E-mail: j.kelly@novatech-eng.com

Ward: Ward 22 - Riverside South-Findlay Creek

Applicant Phone Number: 613.254.9643 Ext. 350

Ward Councillor: Steve Desroches

Site Location

150 Dun Skipper Drive

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to construct a Planned Unit Development consisting of two six-storey residential buildings with 237 dwelling units and a gross floor area of 17,075 square metres.

Proposal Details

The subject site is located at the northeast corner of the Dun Skipper Drive and Cedar Creek Drive intersection. The site is currently vacant and there is an active development application for a shopping centre on the eastern half of the site (D07-12-24-0134). The portion of 150 Dun Skipper Drive subject to this application is on the western half of the site and is approximately 10,010 square metres with a 155 metre frontage along Cedar Creek Drive and a 70 metre frontage along Dun Skipper Drive.

The surrounding area includes detached dwellings and townhouses to the west; a Home Hardware building, proposed commercial buildings, and a proposed mixed-use building to the south; a proposed shopping centre, the Hindu Temple of Ottawa Carleton, a camping trailer dealership, and a forest to the east; and townhouses, detached dwellings and an auto body shop to the north.

The Site Plan Control and Minor Zoning By-law Amendment applications have been submitted to accommodate two new mid-rise residential buildings. The current zoning is General Mixed-Use (GM) which permits a mid-rise building with a maximum height of 18 metres. The applicant is seeking relief to permit: an increased maximum building height; a reduced residential parking rate; a reduced distance between open stairways and a front or corner side yard lot line; and an increased distance that ornamental elements can project into the corner side yard.

The proposed development will consist of two six-storey residential buildings. Building 1 will be located at the intersection of Dun Skipper Drive and Cedar Creek Drive. It will include 131 residential units, 131 underground residential parking spaces, 12 underground visitor parking spaces, 66 bicycle parking spaces, and 987 square metres of communal amenity area. Building 2 will be located to the north of Building 1. It will include 106 units, 101 underground residential parking spaces, 53 bicycle parking spaces, and 567 square metres of communal amenity area. Four residential parking spaces and 35 visitor parking spaces will be located at grade in between and at the rear of the residential buildings. Two-way access will be off Cedar Creek Drive.

Related Planning Applications

D07-12-24-0134

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner and under the new delegated authority process for Minor Zoning By-law Amendments. Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the City's Planning and Housing Committee targeted to be on **September 17, 2025**.

A decision on the Site Plan Control application will follow the Council decision on the Minor Zoning By-law Amendment application.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 17 (24) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[i] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written

submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. D07-12-25-0005 & D02-02-25-0005 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**.
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.

Tess Peterman, Planner I
Development Review South
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 23578
tess.peterman@ottawa.ca

For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

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

Propriétaire : Cedar Creek Meadows Inc.

N^{os} de dossier : D07-12-25-0005 et D02-02-25-0005

Requérant : Jeffrey Kelly (Novatech)

Date limite des commentaires : 20 juin 2025

Adresse du requérant : 240, promenade Michael Cowpland, Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Tess Peterman

Courriel du requérant : j.kelly@novatech-eng.com

Quartier : 22 – Riverside-Sud-Findlay Creek

Conseiller du quartier : Steve Desroches

N^o de tél. du requérant : 613.254.9643, poste 350

Emplacement

150, promenade Dun Skipper

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant à permettre la réalisation d'un complexe immobilier comprenant deux immeubles résidentiels de six étages et abritant 237 logements, sur une surface de plancher hors œuvre brute de 17 075 mètres carrés.

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle nord-est des promenades Dun Skipper et Cedar Creek. Actuellement vacant, il fait l'objet d'une demande active d'aménagement d'un centre commercial sur sa moitié est (D07-12-24-0134). La partie du 150, promenade Dun Skipper faisant l'objet de la présente demande représente la moitié ouest de cet emplacement. D'une superficie d'environ 10 010 mètres carrés, cet emplacement présente des façades de 155 mètres sur la promenade Cedar Creek et de 70 mètres sur la promenade Dun Skipper.

Aux alentours, on retrouve des habitations isolées et en rangée à l'ouest, un commerce Home Hardware, des bâtiments commerciaux et un bâtiment polyvalent prévus au sud, un centre commercial en voie de construction, le Temple hindou d'Ottawa Carleton, un concessionnaire de tentes-roulottes et une forêt à l'est, et des habitations en rangée et isolées ainsi qu'un atelier de carrosserie au nord.

Les demandes de réglementation du plan d'implantation et de modification mineure du Règlement de zonage ont été présentées afin de permettre la construction de deux immeubles résidentiels de hauteur moyenne. Le zonage actuel, Zone polyvalente générale, autorise la présence d'un immeuble

résidentiel de hauteur moyenne, pouvant s'élever à 18 mètres au maximum. Le requérant souhaite obtenir une dérogation afin d'obtenir une augmentation de la hauteur de bâtiment maximale, une réduction du taux de stationnement résidentiel, une réduction de la distance entre un escalier ouvert et une limite de lot de cour avant ou latérale d'angle ainsi qu'une augmentation de la saillie d'éléments ornementaux dans la cour latérale d'angle.

Le projet consistera à construire deux immeubles résidentiels de six étages. Le bâtiment 1 sera situé à l'angle des promenades Dun Skipper et Cedar Creek. Il abritera 131 unités d'habitation, 131 places de stationnement souterraines pour les résidents, 12 places de stationnement souterraines pour les visiteurs, 66 places de stationnement pour vélos et 987 mètres carrés d'aires d'agrément communes. Le bâtiment 2 sera érigé au nord du bâtiment 1. Il comprendra 106 logements, 101 places de stationnement souterraines pour les résidents, 53 places de stationnement pour vélos et 567 mètres carrés d'aires d'agrément communes. Quatre places de stationnement pour résidents et 35 places de stationnement souterraines pour visiteurs seront créées au niveau du sol, derrière les immeubles et entre ceux-ci. Une entrée privée à double sens donnera sur la promenade Cedar Creek.

Demandes d'aménagement connexes

D07-12-24-0134

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande en temps opportun et conformément au nouveau processus de délégation des pouvoirs pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Si le conseiller retire les pouvoirs délégués, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement à sa réunion prévue le **17 septembre 2025**.

La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Conseil.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 17 (24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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^{os} de dossier D07-12-25-0005 et D02-02-25-0005 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**.
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.

Tess Peterman, urbaniste I

Examen des projets d'aménagement, Sud

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 23578

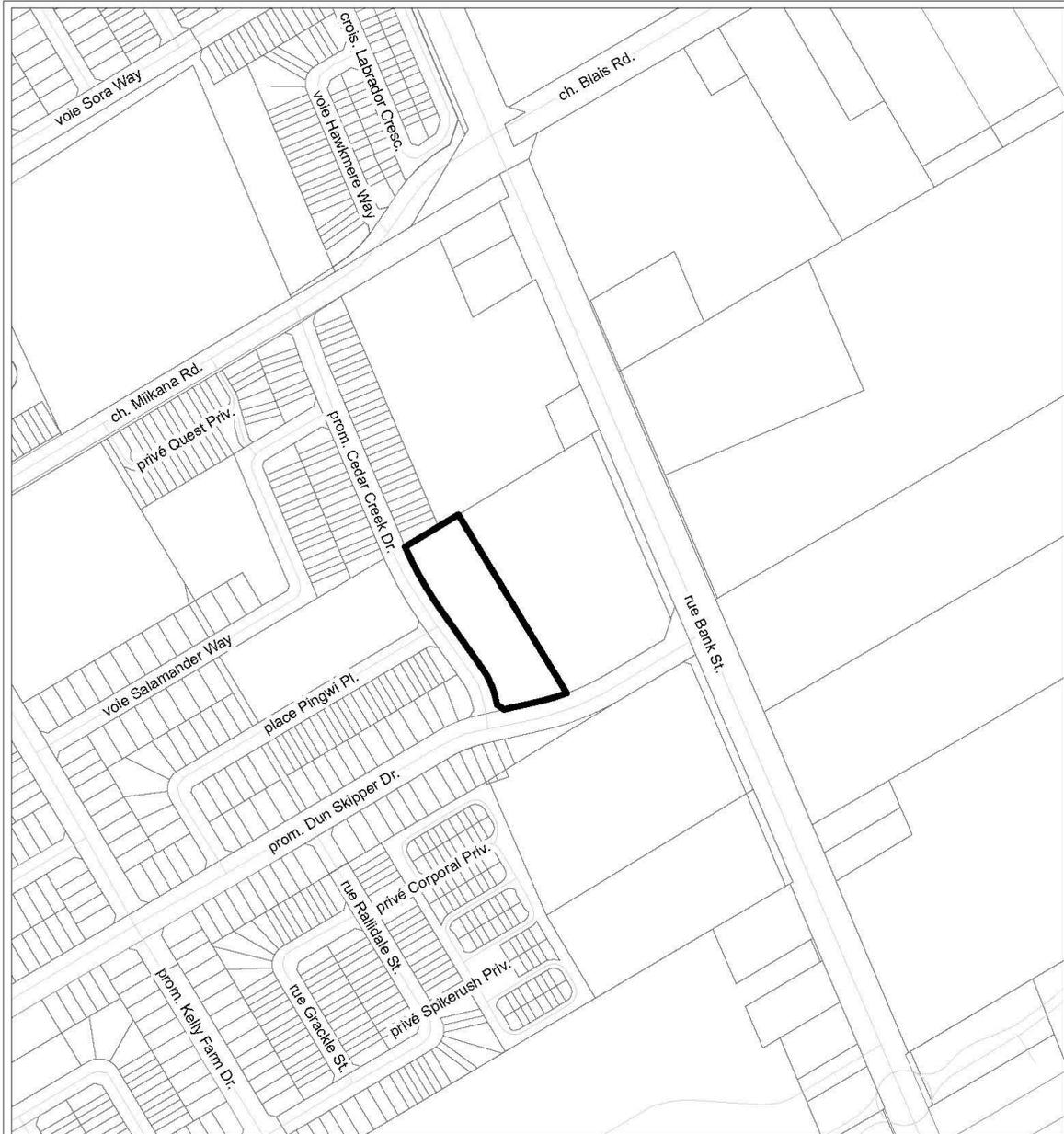
tess.peterman@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du *Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling)* pris en vertu de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité* si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la *Loi sur l'aéronautique* (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</p> <p> Part of / Partie de 150 prom. Dun Skipper Drive</p>
D02-02-25-0005	25-0127-D	
I:\CO\2025\ZKP\DunSkipper_150		
<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 Enterprises 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 - 2025 / 02 / 06		

