

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

Owner: Windmill Dream Ontario Holdings LP

File N°: D02-02-22-0040 and D07-12-22-0071

Applicant: Dream Theia Ontario Block 204A LP

Comments due date: June 22, 2022

Applicant Address: 6 Booth Street (Albert Island), Ottawa, ON K1R 6K8

Development Review Planner: Kersten Nitsche

Applicant E-mail: pcope@dream.ca

Ward: 14 – Somerset

Applicant Phone Number: 416-365-8291

Ward Councillor: Catherine McKenney

---

### Site Location

315 Miwatè Private and 505 Chaudière Private

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit the development of a 23-storey mixed-use building, including an increase to the maximum permitted floorplate area for the 10<sup>th</sup> storey.

### Proposal Details

The subject site is located on Chaudière Island within the Chaudière West district of the Zibi Ontario development. Known as 'Block 204' within the Zibi Ontario development, the site is 2,631 sq.m. in area and is proposed to be developed with a 72.15 metre mixed-use building consisting of 22 storeys, plus a mezzanine level, for a total of 23 storeys. The mezzanine level makes use of the grade change of the site while also providing space for the property management office and bicycle parking.

The ground floor will be comprised of retail uses, as well as the residential entrance and lobby. A total of 239 residential dwelling units are proposed in the upper storeys with a mix of unit sizes ranging from studios to two-bedroom units. A total of 97 underground parking spaces will be provided, with 33 of those being for small cars. Of the 282 bicycle parking spaces for the site, 276 will be provided in a stacked format within the first underground parking level and six will be provided at-grade exterior to the building. Amenity space for residents will be provided through private balconies and terraces, as well as communal indoor and outdoor spaces throughout the building.

The site is currently zoned "MD5[2172]S332" – Mixed-Use Downtown Zone, Subzone 5, Urban Exception 2172, Schedule 332. This zone permits a wide range of uses with specific provisions that address the Zibi development, including designating the site as one lot for zoning purposes, setting a maximum floor plate size above the ninth storey, setting minimum separation distance, and identifying the permitted number of buildings over nine storeys.

The Zoning By-law Amendment has been submitted to address the 835.9 sq.m. floorplate of the 10<sup>th</sup> storey, which exceeds the permitted area of 700 sq.m.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 25, 2022. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning 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 No. D02-02-22-0040 and D07-12-22-0071 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.

**Kersten Nitsche**, 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. 29233  
[Kersten.Nitsche@ottawa.ca](mailto:Kersten.Nitsche@ottawa.ca)

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

Propriétaire : Windmill Dream Ontario Holdings LP

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-22-0040 et D07-12-22-0071

Requérant : Dream Theia Ontario Block 204A LP

Date limite des commentaires : 22 juin 2022

Adresse du requérant : 6, rue Booth (île Albert), Ottawa (Ontario) K1R 6K8

Urbaniste : Jean-Charles Renaud

Quartier : 14 – Somerset

Courriel du requérant : pcope@dream.ca

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 416-365-8291

---

### Emplacement

315, voie privée Miwatè et 505, voie privée Chaudière

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 23 étages, un projet comprenant l'augmentation de la superficie de plancher maximale autorisée du 10<sup>e</sup> étage.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve sur l'île Chaudière, dans le secteur Chaudière Ouest du lotissement Zibi Ontario. Portant le nom d' « îlot 204 » dans le lotissement Zibi Ontario, ce terrain de 2 631 m<sup>2</sup> serait choisi pour la construction d'un immeuble polyvalent d'une hauteur de 72,15 mètres, comptant 22 étages ainsi qu'une mezzanine, pour un total de 23 étages. La conception de la mezzanine tirerait profit de la pente de l'emplacement et abriterait le bureau de gestion immobilière et une aire de stationnement pour vélos.

Au rez-de-chaussée, on retrouverait des commerces de détail ainsi qu'un foyer et l'entrée résidentielle. Il est prévu d'aménager aux étages supérieurs 239 logements allant du studio au logement de deux chambres à coucher. Au total, 97 places de stationnement souterraines seront créées, dont 33 réservées aux petits véhicules. Sur les 282 places de stationnement pour vélos prévues sur l'emplacement, 276 seront de type superposé au premier niveau de stationnement souterrain et six seront aménagées à l'extérieur au niveau du sol. Des aires d'agrément pour les résidents sont prévues sous la forme de balcons et de terrasses privés, ainsi que d'espaces communautaires intérieurs et extérieurs dans l'immeuble et sur l'emplacement.

L'emplacement est actuellement désigné « MD5[2172]S332 » – Zone de centre-ville polyvalent, sous-zone 5, exception urbaine 2172, annexe 332. Ce zonage autorise toute une gamme d'utilisations assorties de dispositions spécifiques qui concernent le lotissement Zibi, notamment la désignation de l'emplacement comme un seul lot à des fins de zonage, l'établissement d'une superficie de plancher maximale au-dessus du neuvième étage, l'établissement d'une distance de séparation minimale et la désignation d'un nombre autorisé d'immeubles d'une hauteur supérieure à neuf étages.

La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet de prendre en compte la surface de plancher de 835,9 m<sup>2</sup> au 10<sup>e</sup> étage, au lieu des 700 m<sup>2</sup> autorisés.

## **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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au 25 août 2022. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra les délibérations du Comité de l'urbanisme et du Conseil entourant la demande de modification du Règlement de zonage.

## **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**

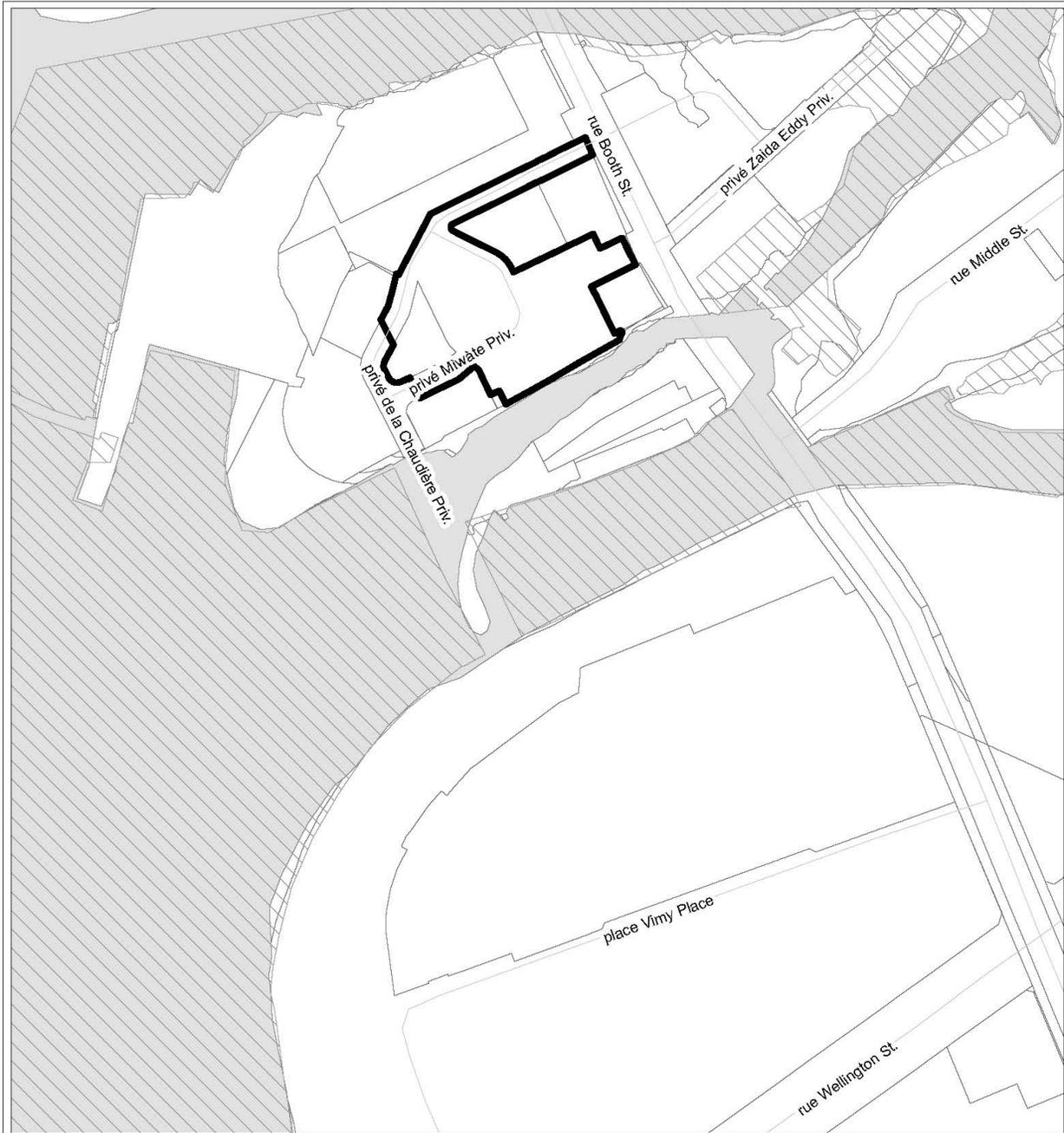
### **Restez informé et participez**

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 D02-02-22-0040 et D07-12-22-0071 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.

**Jean-Charles Renaud**, 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 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-22-0040 D07-12-22-0071	22-0451-D	<b>315 pr. Miwate Private pr. 505 Chaudiere Priv.</b>	
I:\CO\2022\Zoning\Miwate_315_Chaudiere_505		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
<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>		Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises Inc.                  et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit                  sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 05 / 13			

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

