

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Nemorin Group Limited

File N°: D02-02-22-0006

Applicant: Peter Hume/Alison Stirling

Comments due date: April 29, 2022

Applicant Address: 2405 St. Laurent Blvd,  
Ottawa, ON K1G 5B4

Development Review Planner: Lucy Ramirez

Applicant E-mail: [peter.hume@hpurban.ca](mailto:peter.hume@hpurban.ca)

Ward: 11 – Beacon Hill - Cyrville

Applicant Phone Number: 613-899-3464

Ward Councillor: Tim Tierney

---

### Site Location

1568 Meadowbrook Road.

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the site from “Residential First Density Subzone WW” (R1WW) to “Residential Third Density Subzone Y with exceptions” (R3Y [XXX]) to permit the creation of lots for four long semi-detached dwellings with shared driveways between the buildings.

### Proposal Details

The property is in the Pineview neighbourhood and has frontage on Meadowbrook Road, a road that starts at Cyrville Road meanders north then east for approximately 1.75 kilometres and ends at Blair Road. Regional Road 174 is further north. The subject site is located within a one kilometre walking distance of the Blair Rapid Transit Station. Please refer to the attached Location Map

The subject property is designated General Urban Area on Schedule B of the existing Official Plan (2003 consolidation). The General Urban Area designation permits a broad range of residential types and densities. The subject property is within the Outer Urban Transect per Schedule A and the Neighbourhood designation per Schedule B3 of the New Official Plan (2021).

The site is rectangular shaped and approximately 1,450 square metres with 39.6 metres of frontage on Meadowbrook Road, a major collector road. The site is presently occupied by a detached dwelling and a detached garage. The property's rear lot line abuts Maxime Park. The Streetscape along Meadowbrook Road is characterized by open space (Cyrville Park and Meadowbrook Park) and a mix of dwelling types, which is reflective of the zoning. There is transportation infrastructure along Meadowbrook Road, such as sidewalks and transit service.

The subject site is currently zoned Residential First Density Subzone WW (R1WW), which restricts the building form to detached dwellings. The proposal is to rezone the subject site from R1WW to Residential Third Density Subzone Y with exceptions (R3Y [XXX]) to permit the creation of lots for four long semi-detached dwellings with shared driveways between the buildings. A long semi-detached dwelling is a residential use building that contains two dwelling units, where the dwelling units are attached and arranged one behind the other. Eight principal units are proposed, each with a secondary dwelling unit. A

purpose of the R3Y zone is to allow a mix of residential building forms ranging from detached to townhouse dwellings. The urban exception seeks relief from the minimum lot width, rear yard setback and rear yard area. Secondary dwelling units are permitted in any detached, linked-detached, semi-detached or townhouse dwelling in any zone where that dwelling type is a listed permitted use, provided it complies with the zoning provisions in section 133.

Vehicle parking is provided at grade between the vertically attached semi-detached dwelling units and access via shared driveways between the buildings. The existing dwelling will be demolished.

## Related Planning Applications

In the future, applications will be filed with the Committee of Adjustment to create the lots for the long semi-detached dwellings and the easements for the shared driveways.

## 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 May 26, 2022

## 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 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. D02-02-22-0006 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.

**Lucy Ramirez**, 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. 23808  
[Lucy.Ramirez@ottawa.ca](mailto:Lucy.Ramirez@ottawa.ca)

## Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Nemorin Group Limited

N° de dossier : D02-02-22-0006

Requérant : Peter Hume/Alison Stirling

Date limite des commentaires : 29 avril 2022

Adresse du requérant : 2405, boulevard St-Laurent, Ottawa (Ontario) K1G 5B4

Urbaniste : Lucy Ramirez

Courriel du requérant : [peter.hume@hpurban.ca](mailto:peter.hume@hpurban.ca)

Quartier : Beacon Hill - Cyrville

N° de tél. du requérant : 613-899-3464

Conseiller du quartier : Tim Tierney

---

### Emplacement du site

1568, chemin Meadowbrook

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement de R1WW à R3Y [XXX], afin de permettre la création de lots qu'occuperaient quatre habitations jumelées en longueur, séparées par des entrées de cour partagées.

### Détails de la proposition

La propriété, située dans le secteur Pineview, présente une façade sur le chemin Meadowbrook, une voie qui débute à la hauteur du chemin Cyrville et serpente vers le nord puis vers l'est sur environ 1,75 kilomètre avant de rejoindre le chemin Blair. La route régionale 174 se trouve plus au nord. L'emplacement se trouve à moins d'un kilomètre à pied de la station de transport en commun rapide Blair. Vous trouverez ci-jointe la carte de localisation

La propriété est désignée Secteur urbain général à l'annexe B du Plan officiel actuel (refonte de 2003). La désignation de Secteur urbain général permet toute une gamme de types et de densités de logement. La propriété, située dans le transect du secteur urbain extérieur à l'annexe A, est associée à une désignation de quartier à l'annexe B3 du nouveau Plan officiel (2021).

Cet emplacement rectangulaire couvre une superficie d'environ 1 450 mètres carrés et présente une façade de 39,6 mètres sur le chemin Meadowbrook, une route collectrice principale. Il est actuellement occupé par une habitation et un garage isolés. Sa ligne de lot arrière jouxte le parc Maxime. Le paysage de rue le long du chemin Meadowbrook est caractérisé par la présence d'espaces ouverts (parc Cyrville et parc Meadowbrook) et de divers types d'habitation, autant d'éléments représentatifs du zonage. Des infrastructures de transport longent le chemin Meadowbrook, notamment des trottoirs et des services de transport en commun.

L'emplacement est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 1, sous-zone WW (R1WW), une désignation qui limite les formes bâties aux habitations isolées. La proposition vise à faire passer la désignation de l'emplacement de R1WW à Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Y, assortie d'exceptions (R3Y [XXX]), afin de permettre la création de lots qu'occuperaient quatre habitations jumelées en longueur, séparées par des entrées de cour partagées. Une habitation jumelée en longueur

est un immeuble résidentiel abritant deux logements reliés et disposés l'un derrière l'autre. Huit logements principaux disposant chacun d'un logement secondaire seraient créés. L'un des objectifs de la zone R3Y est de permettre une variété de formes bâties résidentielles, allant des maisons isolées aux habitations en rangée. L'exception urbaine a pour fonction d'attribuer une dispense de la largeur de lot minimale, du retrait de cour arrière et de la superficie de cour arrière. Les logements secondaires sont autorisés dans toute habitation isolée, habitation isolée à fondations reliées, habitation jumelée ou habitation en rangée dans une zone où ce type d'habitation figure sur la liste des utilisations autorisées en vertu des dispositions de zonage de l'article 133.

Une aire de stationnement pour véhicules est prévue au niveau du sol entre les habitations jumelées reliées verticalement. Elle sera accessible par les entrées de cour partagées situées entre les immeubles. L'habitation existante sera démolie.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Ultérieurement, des demandes seront déposées auprès du Comité de dérogation afin de créer les lots accueillant les habitations jumelées en longueur et les servitudes pour les entrées de cour partagées.

## **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 26 mai 2022.

## **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 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**

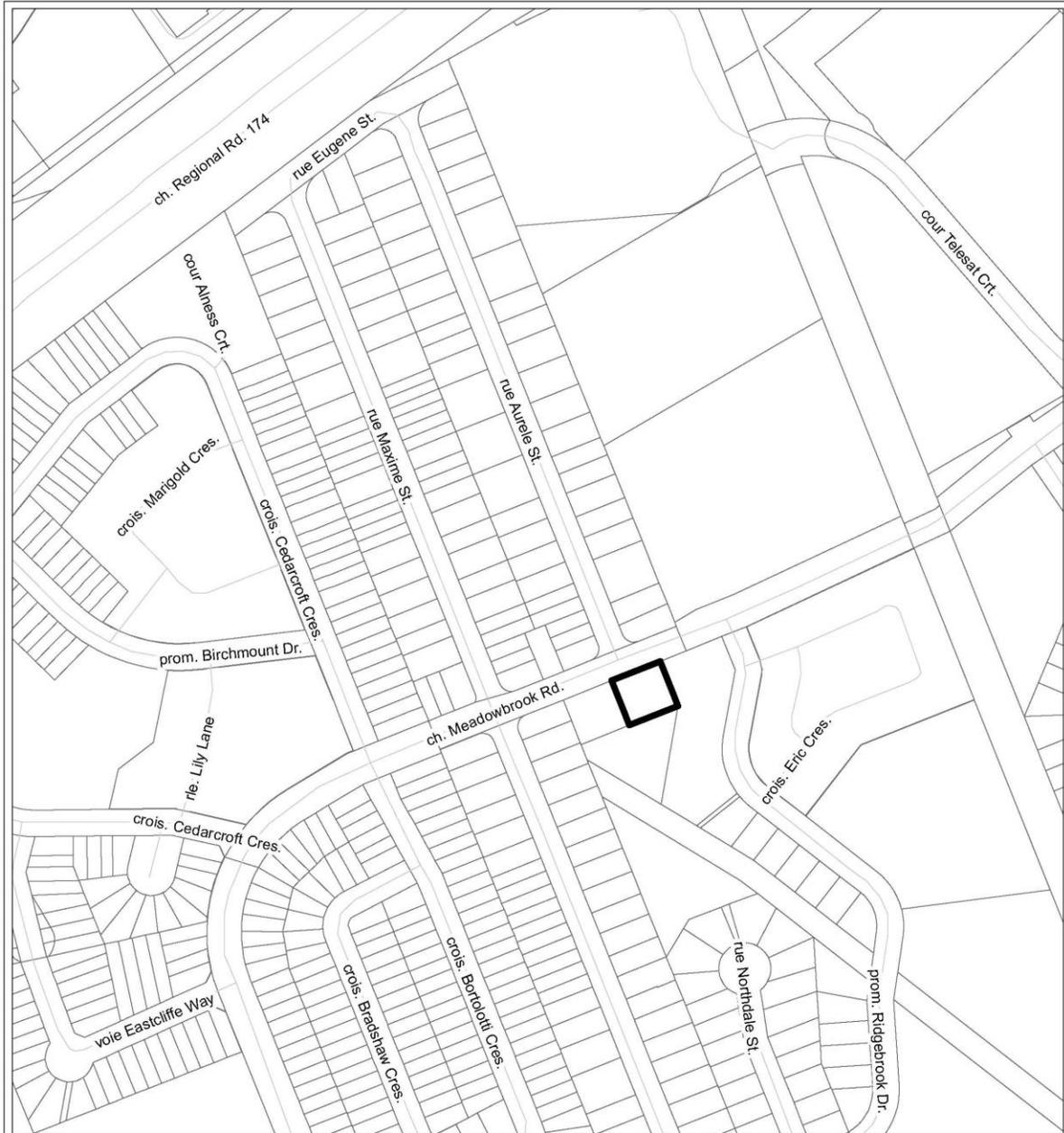
### **Restez informé et participez**

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 le n° de dossier D02-02-22-0006 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.



**Evode Rwagasore**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers 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 16483  
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>	
D02-02-22-0006	22-0152-X		<b>1568 chemin Meadowbrook Road</b>
I:\CO\2022\Zoning\Meadowbrook_1568			
<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 appartient à Teranet Entreprises 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 - 2022 / 02 / 22			

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

