

## Zoning By-law Amendment (ZBLA) and Site Plan Control (SPC) Proposal Summary

Owner: Mr. Ziad Zamat and Mr. Joseph Zamat

File N°: D02-02-22-0029 (ZBLA) and  
D07-12-22-0056 (Site Plan)

Applicant: Pierre Tabet Architecte C/O  
Ammar Aldujaili

Comments due date: June 24, 2022

Applicant Address: 2232 Saint-Louis, Gatineau,  
QC J8T 5L6

Development Review Planner: Lucy Ramirez

Applicant E-mail: ammar.aldou@gmail.com

Ward: 19 - Cumberland

Applicant Phone Number: 819-568-3994

Ward Councillor: Catherine Kitts

---

### Site Location

2345 and 2351 chemin de la Mer-Bleue Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the site from Development Reserve (DR) to Residential Fourth Density Subzone Z (R4Z) to permit a Planned Unit Development (PUD) with two buildings. Each building will be 3-storeys and have 15 units. A PUD needs to obtain Site Plan Control (SPC) Approval, and a SPC application has also been submitted.

### Proposal Details

The subject site has frontage along Mer Bleue Road, an arterial road. Arterial roads are the major roads designated to carry large volumes of traffic over the longest distance. Please refer to the attached Location Map.

The City's existing Official Plan (2003 consolidation) designates the subject site General Urban Area. The General Urban Area designation permits the development of a full range and choice of housing types to meet the needs of all ages, incomes and life circumstances, in combination with conveniently located employment, retail, service, cultural, leisure, entertainment and institutional uses. The City's new Official Plan (2021) designates the subject site Suburban Corridor – Minor. The Corridor designation applies to bands of land along specified streets whose planned function combines a higher density of development, a greater degree of mixed uses and a higher level of street transit service than abutting Neighbourhoods.

The land is in the Mer Bleue Community Design Plan (CDP). In the Mer Bleue CDP, the land is designated as Mixed Density Residential (Section 5.11). This land use designation envisions the creation of a community that provides a variety of housing forms and types in order to attract a diverse and vibrant population.

The subject site is square shaped and is approximately 0.37 hectares (3,657 square metres) with 61 metres of frontage along Mer Bleue Road, and arterial road. The subject site is presently occupied by two detached homes, each with their separate driveways. There is also an accessory building onsite. The

rear lot line abuts the right of way of Gardenpost Terrace and municipal land with a Multi-use Pathway (MUP).

The site is currently zoned Development Reserve (DR). A purpose of the DR zone is to recognize lands intended for future urban development in areas designated as General Urban Area in the *Official Plan*. A portion of the land is showing as Residential Third Density Zone, Subzone YY, Urban Exception 2269 (R3YY [2269]). This appears to be an error that occurred when the land to the south— 2405 Mer Bleue Road and 2496 Tenth Line Road - was rezoned on August 26, 2015. The proposal is to rezone the subject site from DR to Residential Fourth Density Zone, subzone Z (R4Z) to permit the construction of a Planned Unit Development (PUD) with two buildings. Each building will be 3-storeys and have 15 units. A purpose of the R4 zone is *to allow a wide mix of residential building forms ranging from detached to low rise apartment dwellings, in some cases limited to four units, and in no case more than four storeys, in areas designated as General Urban Area in the Official Plan.*

Vehicle parking (42 spaces) is provided at grade and is accessed via a private way. Approximately half of the parking is located between the two buildings and the other half abuts the southern side lot. Two of the parking spaces are accessible. Bicycle parking (16 spaces) is provided at grade, eight spaces next to each building.

The landscape plan proposes trees, shrubs, and plantings along Mer Bleue Road and the rear lot line. A landscape buffer around the perimeter of the site. As well as shrubs and planting next to the parking area between the two buildings Amenity areas are provided at grade.

## **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. D02-02-22-0029 (ZBLA) and D07-12-22-0056 (Site Plan) 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)

## Résumé de la proposition de Modification du Règlement de zonage (MRZ) et réglementation du plan d'implantation (RPI)

Propriétaire : M. Ziad Zamat et M. Joseph Zamat

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-22-0029 et D07-12-22-0056

Requérant : Pierre Tabet Architecte, att. : Ammar Aldujaili

Date limite des commentaires : 24 juin 2022

Urbaniste : Lucy Ramirez

Adresse du requérant : 2232, Saint-Louis, Gatineau (Québec) J8T 5L6

Quartier : 19 - Cumberland

Conseillère du quartier : Catherine Kitts

Courriel du requérant : ammar.ald@gmail.com

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 819.568.3994

---

### Emplacement du site

2345 et 2351, chemin de la Mer-Bleue

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage (MRZ) ayant pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement de Zone d'aménagement futur (DR) à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z (R4Z) et ainsi permettre la création d'un complexe immobilier de deux immeubles. Chacun de ces immeubles aura une hauteur de trois étages et abritera 15 logements. L'aménagement d'un complexe immobilier doit faire l'objet d'une approbation du plan d'implantation, et une demande de réglementation du plan d'implantation (RPI) a également été soumise.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé présente une façade sur le chemin de la Mer-Bleue, une artère. Ces voies sont les principaux axes conçus pour recevoir de grands volumes de circulation sur les distances les plus longues. Veuillez vous reporter à la carte de localisation ci-jointe.

Le Plan officiel actuel (refonte de 2003) de la Ville désigne cet emplacement comme appartenant au Secteur urbain général. La désignation de Secteur urbain général permet l'aménagement d'un large éventail de types d'habitations qui répondent aux besoins des gens, peu importe leur âge, leur revenu et leur situation, tout en assurant la proximité de lieux de travail, de commerces de détail, de services, d'utilisations culturelles, récréatives, institutionnelles et de divertissement. Dans le nouveau Plan officiel (2021) de la Ville, l'emplacement correspond à un Couloir suburbain – mineur. La désignation de couloir s'applique aux bandes de terrain longeant certaines rues dont la fonction prévue conjugue une densité d'aménagement plus forte, des utilisations polyvalentes plus nombreuses et un niveau de service de transport en commun plus élevé que dans les secteurs avoisinants.

Le terrain visé figure dans le Plan de conception communautaire (PCC) de Mer Bleue. Dans ce document, le terrain est désigné Zone résidentielle de densité mixte (section 5.11). Cette utilisation du sol prévoit la création d'une collectivité offrant une variété de formes et de types de logement, afin d'attirer une population variée et dynamique.

L'emplacement, de forme carrée, couvre une superficie d'environ 0,37 hectare (3 657 mètres carrés) et présente une façade de 61 mètres sur le chemin de la Mer-Bleue, une artère. Il est actuellement occupé par deux habitations isolées, disposant chacune de sa propre entrée privée. On y retrouve également un bâtiment accessoire. La ligne de lot arrière est contiguë à l'emprise de la terrasse Gardenpost et à un terrain municipal que traverse un sentier polyvalent.

L'emplacement est actuellement désigné Zone d'aménagement futur (DR). Ce zonage a pour objet de reconnaître les terrains destinés à un aménagement urbain dans des secteurs désignés « Secteur urbain général » dans le Plan officiel. Une partie du terrain est désignée Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, exception urbaine 2269 (R3YY [2269]). Cette désignation semble être une erreur commise lorsque le terrain situé au sud, au 2405, chemin de la Mer-Bleue et au 2496, chemin Tenth Line, a fait l'objet d'une modification de zonage le 26 août 2015. La présente demande a donc pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement visé de DR à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z (R4Z), afin de permettre la construction d'un complexe immobilier comprenant deux immeubles. Chacun de ces immeubles aura une hauteur de trois étages et abritera 15 logements. L'un des objectifs de la zone R4 est de *permettre un mélange de formes bâties résidentielles allant des habitations isolées aux immeubles d'appartements de faible hauteur, parfois limités à quatre unités, en aucun cas supérieurs à quatre étages, dans les secteurs désignés Secteur urbain général dans le Plan officiel.*

Une aire de stationnement d'une capacité de 42 véhicules est prévue au niveau du sol et sera accessible par une voie privée. Environ la moitié de cette aire sera située entre les deux immeubles et les autres jouxteront la ligne de lot sud. Deux de ces places de stationnement seront accessibles. Une aire de stationnement pour vélos (16 places) est prévue au niveau du sol, huit places étant aménagées à côté de chaque immeuble.

Le plan d'aménagement paysager prévoit la plantation d'arbres et d'arbustes le long du chemin de la Mer-Bleue et de la ligne de lot arrière. Une zone tampon paysagée sera créée sur le périmètre de l'emplacement. Par ailleurs, des arbustes et diverses plantations sont prévus à côté de l'aire de stationnement, entre les deux immeubles. Des aires d'agrément sont prévues au niveau du sol.

## **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 l'étude par le Comité et le Conseil.

## **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 D02-02-22-0029 et D07-12-22-0056 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, 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 16483  
[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)



## Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-22-0029  
D07-12-22-0056

22-0439-D

I:\CO\2022\ZKP\MerBleue\_2345\_2351

©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

©Les données de parcelles appartient 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

REVISION / RÉVISION - 2022 / 05 / 18

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE  
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT



2345, 2351 ch. de la Mer Bleue Road



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



*Pierre J. Tabet architecte*  
167 De Roquebrune, Gatineau QC  
Tel.819.568.3994 / Cell.613.797.5375  
[pierretabetarchitecte@gmail.com](mailto:pierretabetarchitecte@gmail.com)



**PLANNED UNIT DEVELOPMENT**

2345 & 2351 Mer-Bleue, Orléans, ON.