

## Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: 12714001 Canada Inc

File N°: D02-02-21-0090, D07-16-21-0027

Applicant: Carmine Zayoun

Comments due date: November 26, 2021

Applicant Address: 768 Boul. St. Joseph,  
bureau 100, Gatineau QC J8Y 4B8

Development Review Planner: Steve Belan

Applicant E-mail: carmine@zayoungroup.com

Ward: 2 - Innes

Applicant Phone Number: 305-607-8749

Ward Councillor: Laura Dudas

---

### Site Location

2983-3053-3079 Navan Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision applications to rezone portions of the subject lands and to create a subdivision consisting of development blocks on public streets. The blocks located at the intersection of Brian Coburn and Navan Road are intended to be used for commercial activities such as a gas station, restaurant and a retail store. The blocks front onto Brian Coburn Boulevard are planned to have four (4) low-rise apartment buildings, two of which will have commercial space on the ground floor. The interior of the site will have 69 on-street townhouse units and another low-rise apartment block at the corner of Pagé Road and Navan Road.

### Proposal Details

The subject property is located at the southeast corner of the Navan Road and Brian Coburn Boulevard intersection.

The 5.5 hectare site consists of three properties (2983, 3053 and 3079 Navan Road) which are vacant and have an approximate frontage on Brian Coburn of 280 metres, 130 metres fronting on Navan Road and 80 metres on Page Road. 2983 Navan is well treed and 3053 and 3079 have been cleared and are leveled.

The 2983 and 3053 were previously zoned GM [2546] H(14.5) General Mixed-Use Exception Zone to accommodate a commercial plaza with a gas station proposed at the Navan Road and Brian Coburn intersection. 3079 Navan and some City lands to be acquired are zoned DR-Development Reserve. The new proposal would rezone 3079 Navan and the acquired City lands to the same zone as the rest of the property. The proposed subdivision would create new City streets that would connect Navan Road to Brian Coburn Boulevard and create development blocks for the construction of the on-street townhouse and apartment buildings. There would be a new public park created to service the residences. Two blocks at the corner of Navan Road and Brian Coburn Boulevard would be developed as a smaller commercial site with access directly out to both streets.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is January 2, 2022.

The date the associated Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is to be determined. A Zoning By-law Amendment is typically not considered by the Planning Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

## 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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-21-0090, D07-16-21-0027 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

### **Steve Belan**, Development Review Planner

Planning, Infrastructure 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. 27591

Fax: 613-560-6006

[Steve.Belan@ottawa.ca](mailto:Steve.Belan@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : 12714001 Canada Inc

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0090, D07-16-21-0027

Requérant : Carmine Zayoun

Date limite des commentaires : 26 novembre 2021

Adresse du requérant : 768, boul St-Joseph, bureau 100, Gatineau (Québec) J8Y 4B8

Urbaniste : Steve Belan

Courriel du requérant : carmine@zayoungroup.com

Quartier : 2 – Innes

Conseillère du quartier : Laura Dudas

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 305-607-8749

---

### Emplacement du site

2983-3053-3079, chemin Navan

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de plan de lotissement ayant pour objet de modifier la désignation de zonage de certaines parties des terrains visés et de créer un lotissement constitué d'îlots d'aménagement et de rues publiques. Les îlots situés à l'angle du boulevard Brian Coburn et du chemin Navan sont destinés à des activités commerciales, notamment un poste d'essence, un restaurant et un commerce de vente au détail. Les îlots donnant sur le boulevard Brian Coburn seraient occupés par quatre (4) immeubles résidentiels de faible hauteur, dont deux abriteraient des locaux commerciaux au rez-de-chaussée. On retrouvera à l'intérieur de l'emplacement 69 habitations en rangée sur rue et un autre îlot d'immeubles résidentiels de faible hauteur à l'angle des chemins Pagé et Navan.

### Détails de la proposition

La propriété visée se trouve à l'angle sud-est du chemin Navan et du boulevard Brian Coburn.

Cet emplacement de 5,5 hectares est constitué de trois biens-fonds (2983, 3053 et 3079, chemin Navan) inoccupés et présentant des façades d'environ 280 mètres sur le boulevard Brian Coburn, de 130 mètres sur le chemin Navan et de 80 mètres sur le chemin Page. Le 2983, chemin Navan est très arboré, et les 3053 et 3079, chemin Navan ont été dégagés et sont nivelés.

Les 2983 et 3053, chemin Navan étaient auparavant désignés Zone d'utilisations polyvalentes générale GM [2546] H(14.5), assortie d'une exception, permettant la présence d'un centre commercial et d'un poste d'essence, proposés à l'angle du chemin Navan et du boulevard Brian Coburn. Le 3079, chemin Navan et quelques terrains à acquérir auprès de la Ville sont désignés Zone d'aménagement futur DR. La nouvelle proposition a pour objet d'attribuer au 3079, chemin Navan et aux terrains acquis de la Ville le même zonage que le reste de la propriété. Le lotissement proposé aurait pour effet de créer de

nouvelles rues municipales, qui relierait le chemin Navan au boulevard Brian Coburn, et des îlots d'aménagement pour la construction des habitations en rangée sur rue et des immeubles résidentiels. Un nouveau parc public serait aménagé pour desservir les résidences. Deux îlots à l'angle du chemin Navan et du boulevard Brian Coburn accueilleraient des sites commerciaux plus petits et seraient directement accessibles depuis ces deux voies de circulation.

## **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 Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 2 janvier 2022.

La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification du Règlement de zonage n'est généralement examinée par le Comité de l'urbanisme que lorsque le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire.

## **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 d'appel de l'aménagement local.

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 d'appel de l'aménagement local, 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D02-02-21-0090 et D07-16-21-0027 dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.

3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Evode Rwagasore**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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 16783  
Télécopieur : 613-560-6006  
[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-21-0090	21-1250-D		<b>2983, 3503, 3079 ch. Navan Road</b>
D07-16-21-0027			
I:\CO\2021\Zoning_Sub\Navan_2983_3503_3079			
<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 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 - 2021 / 09 / 23			