

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Ziad Zamat, Joseph Zamat

File N°: D02-02-22-0029 & D07-12-22-0056

Applicant: J.L. Richards c/o Morgan Jones

Comments due date: March 6, 2026

Applicant Address: 1000-343 Preston St,
Ottawa ON K1S 1N4

Development Review Planner: Craig Hamilton

Applicant E-mail: mjones@jlrichards@ottawa.ca

Ward: Ward 19 - Orléans South-Navan

Applicant Phone Number: 613-519-3191

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.

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. The City's existing Official Plan designates the subject site Minor Corridor within the Suburban (East) Transect, which permits a range of residential and commercial uses supporting the creation of a 15-minute neighbourhood.

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). The purpose of the DR zone is to recognize lands intended for future urban development in areas designated as Neighbourhood in the Official Plan. The southern portion of the subject property is zoned as Residential Third Density Zone, Subzone YY, Urban Exception 2269 (R3YY [2269]), the result of the rezoning of the lands to the south - 2405 Mer Bleue Road and 2496 Tenth Line Road - on August 26, 2015. This application's proposal is to rezone the subject site from DR and R3YY [2269] 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.

Vehicle parking (40 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. Bicycle parking (16 spaces) is provided at grade, with each building having eight spaces.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

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 and Housing Committee, is April 1, 2026. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) 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. D02-02-22-0029 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.

Craig Hamilton, Development Review Planner

Planning, Development and Building Services Department

City of Ottawa

110 Laurier Avenue West, 4th Floor

Ottawa, ON K1P 1J1

Tel.: 613-580-2424, ext. 23502

Craig.Hamilton@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

Propriétaires : Ziad Zamat, Joseph Zamat

Requérant : J.L. Richards, a/s de Morgan Jones

Adresse du requérant : 1000-343, rue Preston,
Ottawa (Ontario) K1S 1N4

Courriel du requérant :
mjones@jlrichards@ottawa.ca

N° de tél. du requérant : 613-519-3191

N°s de dossier : D02-02-22-0029 et D07-12-22-0056

Date limite des commentaires : 6 mars 2026

Urbaniste : Craig Hamilton

Quartier : 19 – Orléans-Sud-Navan

Conseillère du quartier : Catherine Kitts

Emplacement

2345 et 2351, chemin Mer-Bleue

Proposition du requérant

Demande de modification du Règlement de zonage pour faire passer le zonage 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 constitué de deux immeubles de trois étages et abritant chacun 15 logements.

Détails de la proposition

L'emplacement visé présente une façade sur le chemin de la Mer-Bleue, une artère. Les artères sont des voies de circulation principales conçues pour recevoir de grands volumes de circulation sur les distances les plus longues. Le Plan officiel de la Ville désigné l'emplacement visé comme appartenant à un couloir mineur du Transect du secteur de banlieue (est), une désignation qui permet la présence d'une variété d'utilisations résidentielles et commerciales favorables à la création d'un quartier du quart d'heure.

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

L'emplacement visé est actuellement désigné Zone d'aménagement futur (DR). Ce zonage vise à tenir compte des terrains destinés à un aménagement urbain dans les secteurs portant la désignation de quartier dans le Plan officiel. La partie sud de l'emplacement est désignée Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, exception urbaine 2269 (R3YY [2269]), par suite de la modification du zonage des terrains situés au sud, le 2405, chemin Mer-Bleue et le 2496, chemin Tenth Line, le

26 août 2015. La présente demande a pour objet de faire passer la désignation de l'emplacement de DR et R3YY [2269] à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z (R4Z) et ainsi permettre la création d'un complexe immobilier constitué de deux immeubles de trois étages et abritant chacun 15 logements.

Une aire de stationnement pour véhicules (40 places) sera créée au niveau du sol et sera accessible par une voie privée. Environ la moitié de ces places de stationnement seront situées entre les deux immeubles, et l'autre moitié le long de la ligne de lot latérale sud. Seize places de stationnement pour vélos seront créées au niveau du sol, soit huit pour chaque immeuble.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 1er avril 2026. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34 (19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée¹¹ 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 le n° de dossier D02-02-22-0029 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.

Craig Hamilton, urbaniste responsable des projets d'aménagement

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 23502

Craig.Hamilton@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



