

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

Owner: Caivan (Mer Bleue) Inc. Under executed  
APS dated Sept. 9<sup>th</sup> 2020

File N°: D02-02-21-0002, D07-16-21-0001

Comments due date: February 26, 2021

Applicant: Caivan Development Corporation

Development Review Planner: Steve Belan

Applicant Address: 302-2934 Baseline Road

Ward: 19 - Cumberland

Applicant E-mail: Zeyad.hassan@caivan.com

Ward Councillor: Catherine Kitts

Applicant Phone Number: 613-218-8579

---

### Site Location

2275 Mer Bleue Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application to rezone the lands and develop a residential subdivision on public streets consisting of 32 back to back townhouse units, 80 on street townhouse units and a future development block fronting on Brian Coburn Boulevard.

### Proposal Details

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

The 4.05 hectare site is vacant land with 320 metres of frontage on Mer Bleue Road and 107 metres fronting on Brian Coburn. The land is generally level with no trees and has been farmed recently.

The property was previously zoned GM15 [2156] S330-h to accommodate a commercial plaza with the option of dividing the property into two halves consisting of: a commercial block in the north half at the intersection of Brian Coburn and Mer Bleue; and a residential development on the south half by allowing townhouses or stacked town houses with access from Sculpin Street to the south. The new proposal would reduce northern commercial block to less than one quarter of the total property and allow it to be developed in the future as either mixed-use or for approximately 100 low-rise apartment units with access to Brian Coburn Boulevard. The remainder of the site would be subdivided into blocks and City streets to accommodate 32 back-to-back units and 80 on street townhouses with access to the local road network via Sculpin Street to the south.

The proposed draft plan of subdivision shows: a 7,600 m<sup>2</sup> residential/mixed-use at the intersection; 6 16.5 metre wide public streets; 20 townhouse blocks; two blocks for back-to-back units and two pathway blocks.

## 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 Click or tap to enter a date..

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. D02-02-21-0002, D07-16-21-0001 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 au Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : Caivan (Mer Bleue) Inc.,  
convention d'achat-vente conclue le 9  
septembre 2020

Requérant : Caivan Development Corporation

Adresse du requérant : 302-2934, chemin  
Baseline

Courriel du requérant :  
Zeyad.hassan@caivan.com

N° de tél. du requérant : 613-218-8579

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0002, D07-16-21-0001

Date limite des commentaires : 26 février 2021

Urbaniste : Steve Belan

Quartier : 19 – Cumberland

Conseillère du quartier : Catherine Kitts

---

### Emplacement du site

2275, chemin Mer Bleue

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement visant à modifier la désignation de zonage et à aménager un lotissement résidentiel le long de rues publiques. Il s'agirait de 32 habitations en rangée dos à dos, de 80 habitations en rangée sur rue et d'un futur îlot d'aménagement donnant sur le boulevard Brian Coburn.

### Détails de la proposition

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

Cet emplacement vacant d'une superficie de 4,05 hectares présente une façade de 320 mètres sur le chemin Mer Bleue et de 107 mètres sur le boulevard Brian Coburn. Globalement plat et dépourvu d'arbres, il a été cultivé récemment.

La propriété était auparavant désignée GM15 [2156] S330-h afin de permettre la présence d'un centre commercial et d'offrir la possibilité de la séparer en deux moitiés, c'est-à-dire un îlot commercial dans sa partie nord, à l'angle de Brian Coburn et Mer Bleue, et un lotissement résidentiel dans sa moitié sud, avec des habitations en rangée ou superposées accessibles depuis la rue Sculpin au sud. La nouvelle proposition réduirait l'îlot commercial au nord à moins d'un quart de la superficie totale de la propriété et permettrait son aménagement ultérieur, en utilisations polyvalentes ou avec une centaine de logements occupant des immeubles de faible hauteur et accessibles depuis le boulevard Brian Coburn. Le reste de l'emplacement serait loti en îlots et parcouru de voies municipales, afin d'accueillir 32 habitations en

rangée dos à dos et 80 habitations en rangée sur rue ayant accès au réseau de rues locales via la rue Sculpin au sud.

Le plan de lotissement provisoire proposé comprend une zone résidentielle et polyvalente de 7 600 m<sup>2</sup> à l'intersection, six rues publiques d'une largeur de 16,5 mètres, 20 îlots d'habitations en rangée, deux îlots d'habitations en rangée dos à dos et deux îlots de sentiers.

## **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 [Click or tap to enter a date](#).

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**

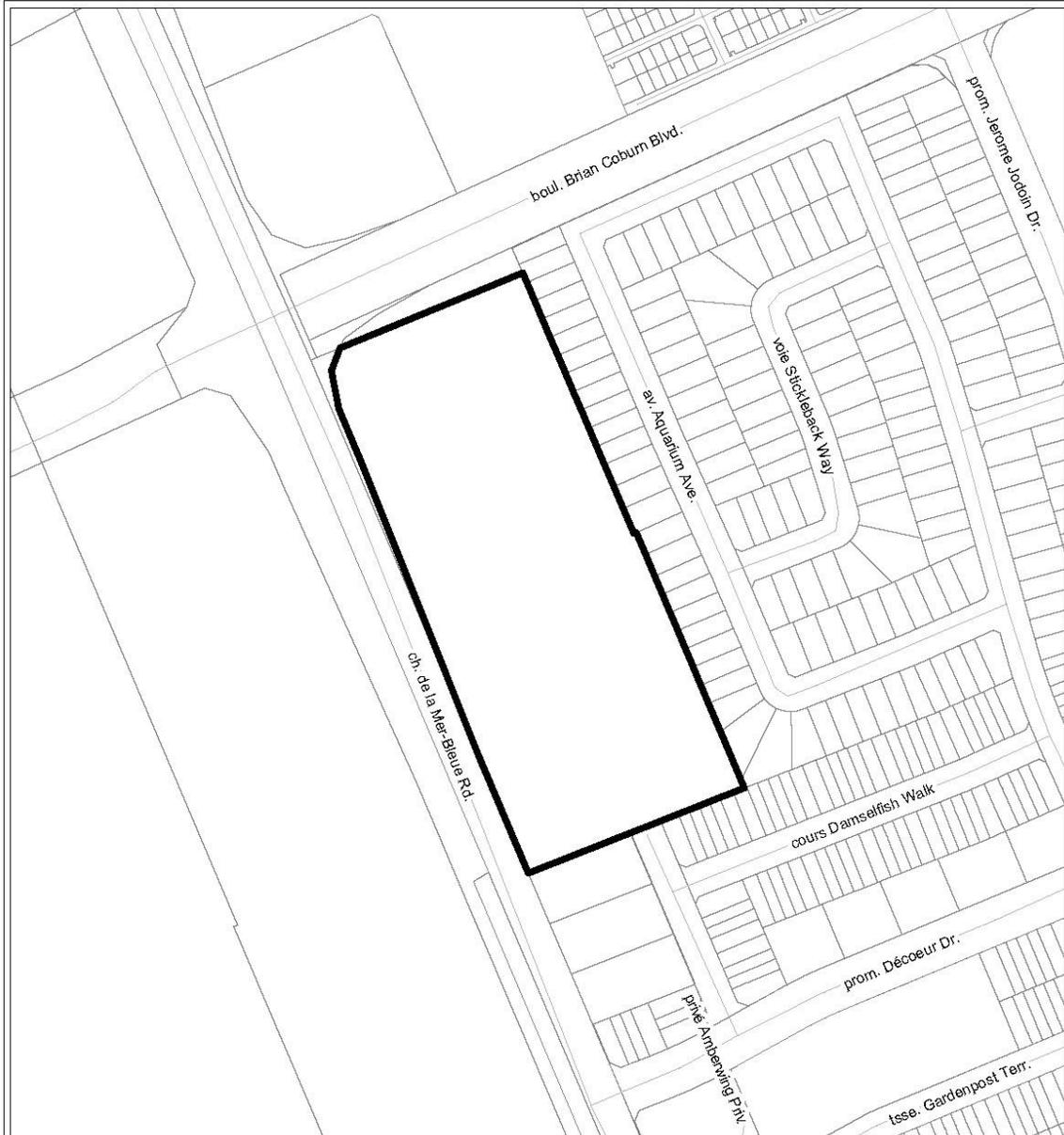
### **Restez informé et participez**

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 D02-02-21-0002 et D07-16-21-0001 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  
[Steve.Belan@ottawa.ca](mailto:Steve.Belan@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	
D02-02-21-0002 D07-16-21-0001	21-0070-L		<b>2275 ch. de la Mer-Bleue Rd.</b>
I:\CO\2021\Zoning&_Sub\MerBleue_2275			
<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 appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARTÉFAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 01 / 19			
			 <small>1:10 SCALE</small>