

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-26-0024

Date: June 9, 2026

Applicant: Jamie Batchelor, J.L. Richards Associates Limited

Comments due date: July 7, 2026

Applicant E-mail: jbatchelor@jlrichards.ca

Planner: Jerrica Gilbert

Applicant Phone Number: 343-804-5355

Ward: 19 - Orléans South-Navan

Owner: Jihad Zamat

Ward Councillor: Catherine Kitts

Site Location

2940 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 'Village Residential First Density K - Special Exception' (V1K-XX) to permit residential development. Two additional lots will be created via consent applications, resulting in a total of three lots.

Proposal Details

The subject property is located just outside the most westerly boundary for the Village of Notre-Dame-des-Champs, within the City of Ottawa. The overall property is bounded by single-detached dwellings to the north and east (across Mer Bleue Road), a golf course to the immediate west, and forested areas to the south. Mer Bleue Road ends at the southern property line, with an unopened City road allowance continuing further south past the Prescott-Russell Trail Link. A realigned watercourse runs along the eastern and southern boundaries of the lot, which ultimately outlets to Sabourin Creek.

The property is irregular-shaped with a lot area of approximately 15,489.7 square metres (1.54 hectares) and a total of 150.06 metres of frontage on Mer Bleue Road. The proposed three lots will be 4380.21 square metres (0.438 ha), 4194.92 square metres (0.419 ha) and 6914.57 square metres (0.691 ha) in size. There is currently one single-detached dwelling on the property and one private on-site sewage disposal system (septic system). A previously re-aligned watercourse runs along the easterly and southern boundaries of the property. A portion of the watercourse is piped. A steep slope has been identified on the western and southern portions of the property.

The subject property is currently zoned 'Development Reserve' (DR) in Zoning By-law 2008-250 and retains the same zone in the new Zoning By-law. The purpose of this zone is to recognize lands intended for future development in areas designated as General Urban Area and Developing Communities in the Official Plan. The zone only permits a detached dwelling accessory to a permitted use and does not

permit a detached dwelling as a primary use. In order to create two new residential lots resulting in a total of three lots (two severed, one retained), a Zoning By-law Amendment is required to permit a single-detached dwelling as a permitted use. It is proposed by the applicant to rezone the subject property to 'Village Residential First Density K- Special Exception' (V1K-XX) to permit residential development with a minimum lot size of 0.4 hectares or greater. The exception is required to recognize a reduced setback of 15 metres from the highwater mark of a watercourse or waterbody. The Zoning By-law Amendment is the first step in the application process. Assuming the Zoning By-law Amendment is approved by Council, the property owner will need to apply for a separate Consent to Sever application through the City's Committee of Adjustment.

These applications will permit the proposed development of a single-detached dwelling on each of the lots, each with their own septic systems. The northern-most lot will be developed with a 1-storey 3-bedroom bungalow, with the other two lots each being developed with a 2-storey 4-bedroom house. Each of the three dwellings will have a footprint of approximately 232 square metres (or 2,500 square feet). The outer two lots will make use of the existing driveways and the middle lot will have a new driveway.

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 and Housing Committee, is September 2, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 34 (19) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] 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. D02-02-26-0024 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

Jerrica Gilbert, 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. 16972
Jerrica.Gilbert@ottawa.ca

i) 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).

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

N° de dossier : D02-02-26-0024

Date : 9 juin 2026

Requérant : Jamie Batchelor, J.L. Richards
Associates Limited

Date limite des commentaires : 7 juillet 2026

Courriel du requérant : jbatchelor@jlrichards.ca

Urbaniste : Jerrica Gilbert

N° de tél. du requérant : 343-804-5355

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Propriétaire : Jihad Zamat

Conseillère : Catherine Kitts

Emplacement du site

2940, chemin Mer-Bleue

Proposition du requérant

Demande de MRZ pour faire passer la désignation du terrain de Zone d'aménagement futur (DR) à Zone résidentielle de village de densité 1, K – exception particulière (V1K-XX) et permettre un aménagement résidentiel. Deux autres lots seront créés par voie de demandes d'autorisation, pour un total de trois lots.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve juste à l'extérieur de la limite la plus à l'ouest du village de Notre-Dame-des-Champs, sur le territoire de la Ville d'Ottawa. Il est globalement entouré d'habitations isolées au nord et à l'est (de l'autre côté du chemin Mer-Bleue, un terrain de golf juste à l'ouest et des boisés au sud. Le chemin Mer-Bleue se termine à la hauteur de la limite de propriété sud, et une emprise municipale non ouverte se poursuit vers le sud, au-delà du sentier récréatif Prescott-Russell. Un cours d'eau dont le tracé a été modifié coule sur les limites est et sud du lot, avant de se jeter dans le ruisseau Sabourin.

Le bien-fonds, de forme irrégulière, couvre environ 15 489,7 mètres carrés (1,54 hectare) et présente une façade totale de 150,06 mètres sur le chemin Mer-Bleue. Les trois lots proposés couvriront 4 380,21 mètres carrés (0,438 ha), 4 194,92 mètres carrés (0,419 ha) et 6 914,57 mètres carrés (0,691 ha). Le bien-fonds est actuellement occupé par une habitation isolée et un système privé d'élimination des eaux usées (fosse septique). Un cours d'eau dont le tracé a précédemment été modifié longe les limites est et sud de la propriété. Une partie de ce cours d'eau est canalisée. Une forte pente a été observée sur les parties ouest et sud de la propriété.

Le bien-fonds visé est actuellement désigné Zone d'aménagement futur (DR) dans le *Règlement de zonage 2008-250* et conserve cette même désignation dans le nouveau *Règlement de zonage*. Ce zonage vise à tenir compte des terrains destinés à un aménagement futur dans des secteurs désignés « Secteur urbain général » et « Communauté en développement » dans le Plan officiel. Il n'autorise que

les habitations isolées accessoires à une utilisation autorisée, et non pas les habitations isolées en tant qu'utilisation principale. Afin de créer deux nouveaux lots résidentiels, portant le nombre total de lots à trois (deux nouveaux lots et un lot conservé), une modification du Règlement de zonage est nécessaire pour autoriser la construction d'une habitation isolée en tant qu'utilisation autorisée. Le requérant propose donc d'attribuer au bien-fonds une désignation de Zone résidentielle de village de densité 1, K – exception particulière (V1K-XX) et ainsi permettre un aménagement résidentiel sur une superficie minimale de lot de 0,4 hectare ou plus. L'exception est requise afin de tenir compte d'un retrait réduit à 15 mètres depuis la laisse de crue d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau. La modification du Règlement de zonage représente la première étape du processus de demande. Dans l'éventualité où la modification du Règlement de zonage serait approuvée par le Conseil, le propriétaire devra présenter une demande distincte d'autorisation de séparation de terrain au Comité de dérogation de la Ville.

Ces demandes permettront la construction d'une habitation isolée sur chacun des lots, disposant chacune de sa propre fosse septique. Le lot le plus au nord sera occupé par un bungalow de plain-pied abritant trois chambres à coucher, tandis que les deux autres lots accueilleront chacun une habitation de deux étages et de quatre chambres à coucher. Chacune de ces trois habitations aura une superficie au sol d'environ 232 mètres carrés (2 500 pieds carrés). Les deux lots externes seront desservis par les entrées de cour existantes et le terrain du milieu disposera d'une nouvelle entrée de cour.

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 2 septembre 2026.

Exigences de soumission

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 précisée^[1] 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 D02-02-26-0024 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.

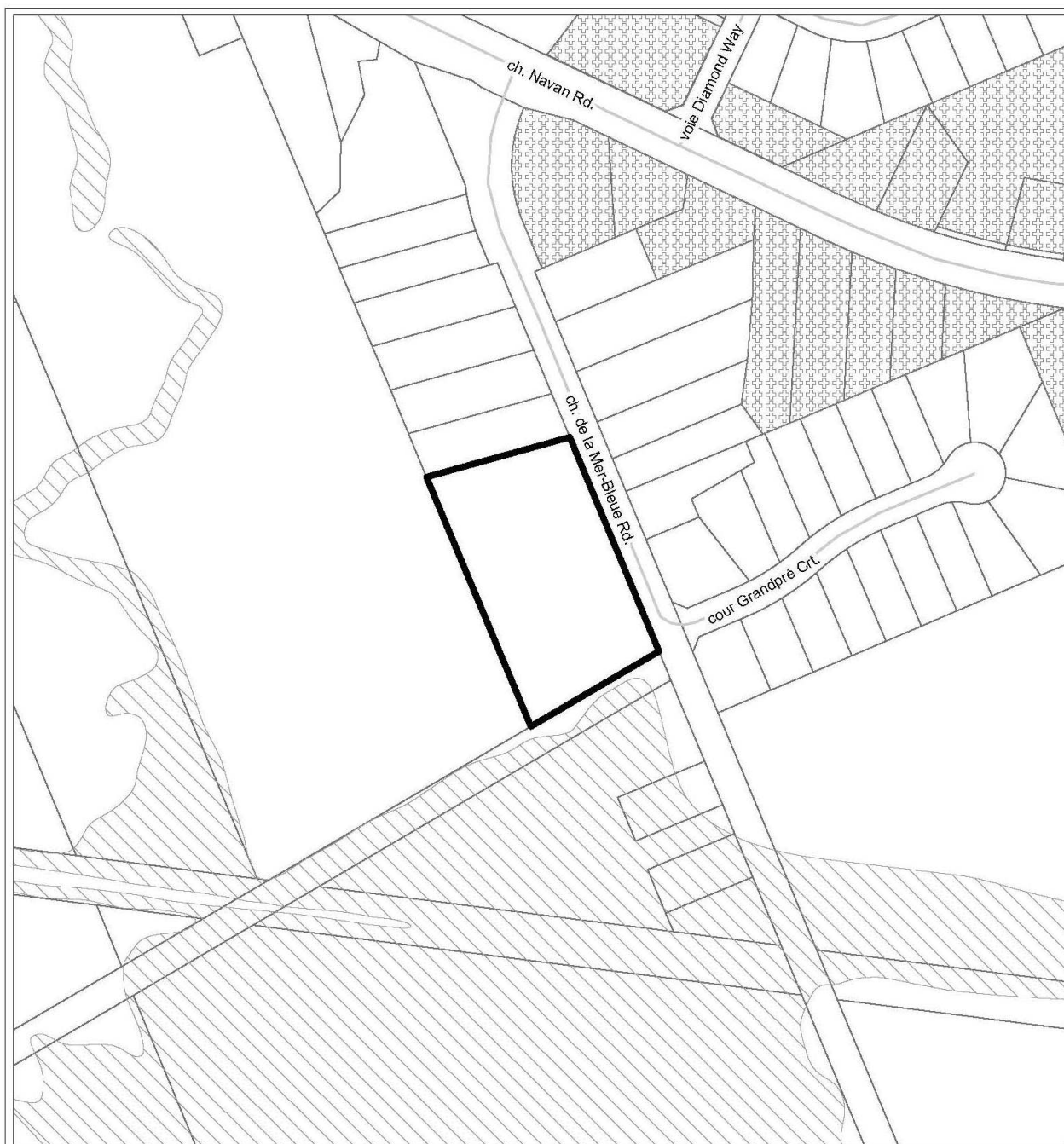
Evode Rwagasore, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

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



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-26-0024	26-0439-X		2940 chemin Mer Bleue Road
I:\CO\2026\ZKP\MerBleue_2940			
<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>		Existing Flood Plain (Section 501) / Plaine inondable (Article 501)	
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>		Village Residential Enterprise Overlay (Section 504) / Surzone des entreprises résidentielles dans les villages (article 504)	
REVISION / RÉVISION - 2026 / 04 / 20			