



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

---

<b>File Number:</b> D07-12-22-0056	<b>Date:</b> March 6, 2026
<b>Applicant:</b> J.L. Richards c/o Morgan Jones	<b>Comments due date:</b> March 20, 2026
<b>Email:</b> <a href="mailto:mjones@jlrichards.ca">mjones@jlrichards.ca</a>	<b>Planner:</b> Craig Hamilton
<b>Phone:</b> 613-519-3191	<b>Ward:</b> 19 - Orléans South-Navan
<b>Owner:</b> Ziad Zamet, Joseph Zamat	<b>Councillor:</b> Catherine Kitts

---

### Site Location

2345 & 2351 Mer Bleue Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to construct a Planned-unit development of two low-rise residential buildings, each containing 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. A concurrent Zoning By-law Amendment has been submitted 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**

D02-02-22-0029

### **Roadway Modifications**

N/A

### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:\*

Craig Hamilton  
Planner  
Development Review East  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 23502  
[Craig.hamilton@ottawa.ca](mailto:Craig.hamilton@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **March 20, 2026**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

## RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

---

<b>N° de dossier :</b> D07-12-22-0056	<b>Date :</b> 6 mars 2026
<b>Requérant :</b> J.L. Richards c/o Morgan Jones	<b>Date d'échéance :</b> 20 mars 2026
<b>Courriel :</b> mjones@jlrichards.ca	<b>Urbaniste :</b> Evode Rwagasore
<b>Téléphone :</b> 613-519-3191	<b>Quartier :</b> 19 - Orléans-Sud-Navan
<b>Propriétaire:</b> Ziad Zamet, Joseph Zamat	<b>Conseillère :</b> Catherine Kitts

---

### Emplacement

2345, 2351 ch. de la Mer Bleue

### Proposition du requérant

La ville d'Ottawa a reçu une demande d'approbation de plan d'implantation pour la construction 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 est actuellement désigné Zone d'aménagement futur (DR). Ce zonage a pour objet de tenir compte des terrains destinés à un aménagement urbain dans des secteurs désignés « 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 du rezonage des terrains situés au sud, au 2405, chemin Mer-Bleue et au 2496, chemin Tenth Line, le 26 août 2015. Une demande simultanée de modification

du Règlement de zonage a été présentée en vue de faire passer la désignation de l'emplacement visé de DR et R3YY [2269] à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z (R4Z), afin de permettre la construction d'un complexe immobilier de deux immeubles s'élevant sur trois étages et abritant 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 connexes de planification**

D02-02-22-0029

### **Modifications aux chaussées**

S.O

### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Evode Rwagasore  
urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Examen des demandes d'aménagement, Est  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 16483  
[Evode.rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.rwagasore@ottawa.ca)

\*S'il vous plait fournissez vos commentaires, d'ici le **20 mars 2026**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-22-0029	22-0439-D		
D07-12-22-0056			
I:\CO\2022\ZKP\MerBleue_2345_2351			
<small>©Parcel data is owned by Teranel Enterprises Inc. and its suppliers                  All rights reserved. May not be produced without permission                  THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>			<b>2345, 2351 ch. de la Mer Bleue Road</b>
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranel 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 - 2022 / 05 / 18			