

## Site Plan Control and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D07-12-25-0113 (Site Plan Control), D02-02-25-0055 (Zoning By-law Amendment)

Date: February 12, 2026

Comments due date: March 12, 2026

Applicant: Gemtec (c/o Benajmin Clare)

Planner: Amanda Davidson

Applicant E-mail: benjamin.clare@gemtec.ca

Ward: 9 - Knoxdale-Merivale

Applicant Phone Number: 902-333-2335

Ward Councillor: Sean Devine

Owner: 888394 Ontario Inc.

---

### Site Location

2028 Merivale Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application for nine detached dwellings, with site specific zoning provisions. The proposal includes six dwellings accessing Cassone Court, and a three-dwelling Planned Unit Development on a private road extending southwest from Cassone Court.

### Proposal Details

The subject lands are located on the west side of Merivale Road, and south of Cassone Court. Surrounding land uses consist of low-rise residential to the south and west, and to the north on the opposite side of Cassone Court. Low rise residential uses are also present to the east, across Merivale Road. Further north of the site is an elementary school (St. Monica School). A rail corridor is located further northwest. The subject lands are approximately 0.39 hectares in size, and are currently vacant.

The proposed development consists of nine low-rise detached dwellings, with one and one-and-a-half storey built form. Six of the dwellings are intended to access Cassone Court directly, while the remaining three dwellings, located in the west portion of the property, are intended to be serviced by a private road extending from Cassone Court. The three dwellings on the private road are considered a Planned Unit Development. Parking is proposed to be provided through attached garages and driveways, and private amenity areas for each dwelling are provided in the proposed rear yards.

The zoning by-law amendment application proposes to rezone the property to a residential zone (Residential Third Density) with site-specific provisions to accommodate the development design, and to permit the proposed Planned Unit Development use within the west portion of the property.

The requested site-specific zoning provisions include:

- Include Planned Unit Development as a permitted use, to permit the three dwellings on a private way in the west portion of the property
- Reduce the required front yard setback to 5.2 metres
- Reduce the required corner side yard setback to 1.5 metres, for the lot adjacent to Merivale Road
- Reduce the required rear yard setback to 6 meters
- Permit double-wide driveways
- Permit a reduced minimum width of 4 meters for a private way in a Planned Unit Development
- Permit risers serving the front entryway of the dwellings in the Planned Unit Development within the front yard
- Permit an increased increased walkway width for the entranceways to the dwellings
- Permit a reduced lot width of 10.76 meters
- Permit a reduced lot area for a Planned Unit development of 1382 square meters
- Permit reduced lot area of 324 square meters for a detached dwelling
- Increase the permitted maximum building height to 8.5 meters
- Prohibit the uses duplex dwelling, group home, linked-detached dwelling, semi-detached dwelling, and townhouse dwelling

## 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 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.

## Submission Requirements/Appeal Rights

### Zoning By-law Amendment

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

1. The applicant;
2. A specified person<sup>[1]</sup> 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. D07-12-25-0113 and D02-02-25-0055 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](http://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.

**Amanda Davidson**, Development Review Planner  
Planning, Development, and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 32524  
[amanda.davidson@ottawa.ca](mailto:amanda.davidson@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).

## Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation et de modification du Règlement de zonage

N<sup>os</sup> de dossier : D07-12-25-0113  
(réglementation du plan d'implantation), D02-02-25-0055 (modification du Règlement de zonage)

Requérant : Gemtec (a/s de Benjamin Clare)

Courriel du requérant :  
benjamin.clare@gemtec.ca

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 902-333-2335

Propriétaire : 888394 Ontario Inc

Date : 12 février 2026

Date limite des commentaires : 12 mars 2026

Urbaniste : Jocelyn Cadieux

Quartier : 9 - Knoxdale-Merivale

Conseiller : Sean Devine

---

### Emplacement

2028, chemin Merivale

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour la construction de neuf habitations isolées, avec des dispositions de zonage propres aux emplacements. La proposition comprend six habitations ayant accès à la cour Cassone et un complexe immobilier de trois habitations sur une voie privée, dans le prolongement sud-ouest de la cour Cassone.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds en question se trouve du côté ouest du chemin Merivale et au sud de la cour Cassone. Aux alentours, on retrouve des habitations de faible hauteur au sud, à l'ouest ainsi qu'au nord, de l'autre côté de la cour Cassone. On aperçoit également des habitations de faible hauteur à l'est, de l'autre côté du chemin Merivale. Une école primaire (école St. Monica) se trouve plus au nord. Un couloir ferroviaire s'étend au nord-ouest. Le bien-fonds, actuellement vacant, couvre une superficie d'environ 0,39 hectare.

Le projet consisterait à construire neuf habitations isolées de faible hauteur, d'un étage et un étage et demi. Six de ces habitations seraient directement accessibles depuis la cour Cassone et les trois autres, situées dans la partie ouest du bien-fonds, seraient desservies par une voie privée prolongeant la cour Cassone. Ces trois habitations donnant sur une voie privée feront partie d'un complexe immobilier. Des places de stationnement seraient créées dans des garages attenants et des entrées de cour. Chaque habitation disposerait d'une aire d'agrément privée dans la cour arrière.

La demande de modification du Règlement de zonage a pour objet d'attribuer au bien-fonds une désignation résidentielle (Zone résidentielle de densité 3), assortie de dispositions propres à l'emplacement permettant la conception proposée pour cet aménagement et permettant la création d'un complexe immobilier dans la partie ouest du bien-fonds.

Les dispositions propres à l'emplacement sollicitées sont les suivantes :

- Ajouter un complexe immobilier à la liste des utilisations autorisées, afin de permettre la présence des trois habitations donnant sur une voie privée dans la partie ouest du bien-fonds
- Réduire à 5,2 mètres le retrait de cour avant requis
- Réduire à 1,5 mètre le retrait de cour latérale d'angle requis pour le lot adjacent au chemin Merivale
- Réduire à 6 mètres le retrait de cour arrière requis
- Autoriser les entrées de cour doubles
- Autoriser la réduction à 4 mètres de la largeur minimale d'une voie privée desservant un complexe immobilier
- Autoriser la présence dans la cour avant de plateformes desservant l'entrée avant des habitations du complexe immobilier
- Autoriser l'élargissement de l'allée piétonne menant aux entrées des habitations
- Autoriser une largeur de lot réduite à 10,76 mètres
- Autoriser une superficie de lot réduite à 1 382 mètres carrés pour un complexe immobilier
- Autoriser une superficie de lot réduite à 324 mètres carrés pour une habitation isolée
- Augmenter à 8,5 mètres la hauteur de bâtiment maximale
- Interdire les utilisations de duplex, de foyer de groupe, d'habitation isolée à fondations reliées, d'habitation jumelée et d'habitation en rangée

## 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 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.

## Exigences de soumission / Droits d'appel

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<sup>[1]</sup> 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 les n<sup>os</sup> de dossier D07-12-25-0113 et D02-02-25-0055 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](http://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.

**Jocelyn Cadieux**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 62930  
[jocelyn.cadieux@ottawa.ca](mailto:jocelyn.cadieux@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

