

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0043

Date: August 8, 2025

Applicant: Evan Saunders

Comments due date: September 5, 2025

Applicant E-mail: saunders@fotenn.com

Planner: Stream Shen

Applicant Phone Number: 613-730-5709 #248

Ward: 9 - Knoxdale-Merivale

Owner: Claridge Homes

Ward Councillor: Sean Devine

Site Location

1500 Merivale Rd

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to increase the maximum permitted building height to 40 storeys over the entire site.

Proposal Details

The site is an irregular shaped lot with total area of 62,066 m² (6.2 ha) within Knoxdale-Merivale Ward (Ward 9) and commonly known as the "Merivale Triangle lands". The majority of the site is vacant and contains sporadic paved areas and vegetation. The property features frontages along three (3) arterial streets: Merivale Road, Baseline Road and Clyde Avenue. The site is surrounded by a range of commercial and retail uses with surface parking areas. Beyond these commercial corridors are established residential neighbourhoods consisting of high-rise apartments, low-rise detached, semi-detached, and townhouse dwellings.

The purpose of this application is to increase the maximum permitted building height to 40 storeys (130 metres), whereas the current zoning is Arterial Mainstreet Subzone 10, Exception 2217 and subject to a maximum height of 34 metres (AM10[2217] H(34)). The previously approved development on the Phase 1 lands included a 10-storey mixed-use building with 125 residential units and ground-floor retail. This area is excluded from the current rezoning application.

At this stage, the applicant is only requesting an increase in permitted building height. The layout for the site is not currently available and the project will be subject to future Site Plan Control or Plan of Subdivision applications prior to development.

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 October 1, 2025.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) 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. D02-02-25-0043 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.

Stream Shen, 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. 24488

stream.shen@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 modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0043

Date : 8 août 2025

Requérant : Evan Saunders

Date limite des commentaires : 5 septembre 2025

Courriel du requérant : saunders@fotenn.com

Urbaniste: Stream Shen

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 248

Quartier: 9 - Knoxdale-Merivale

Propriétaire : Claridge Homes

Conseiller : Sean Devine

Emplacement

1500, chemin Merivale

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage en vue d'augmenter à 40 étages la hauteur de bâtiment maximale partout sur l'emplacement.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est un lot de forme irrégulière couvrant 62 066 m² (6,2 ha) et situé dans le quartier Knoxdale-Merivale (quartier 9) et communément appelé les « terrains du triangle Merivale ». Essentiellement vacant, il est occupé par quelques zones asphaltées et divers éléments végétaux dispersés. Présentant des façades sur trois (3) artères, le chemin Merivale, le chemin Baseline et l'Avenue Clyde, il est entouré d'une variété d'usages commerciaux et de vente au détail, accompagnés de stationnements en surface. Au-delà de ces corridors commerciaux se trouvent des quartiers résidentiels établis, composés de tours à logements,

Cette demande vise à augmenter à 40 étages (130 mètres), la hauteur de bâtiment maximale, alors que le zonage actuel est « Zone d'artère principale, sous-zone 10, exception 2217 », avec une hauteur maximale de 34 mètres (AM10[2217] H(34)). Le projet précédemment approuvé sur les terrains de la phase 1 comprenait un immeuble polyvalent de 10 étages avec 125 logements résidentiels et des commerces au rez-de-chaussée. Cette portion du site est exclue de la présente demande de rezonage.

À ce stade, le requérant demande uniquement une augmentation de la hauteur de bâtiment maximale. L'aménagement du site n'est pas encore défini, et le projet devra faire l'objet de demandes ultérieures dans le cadre du processus d'approbation du plan d'implantation ou du plan de lotissement, avant de pouvoir aller de l'avant.

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 octobre 2025.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) 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 D02-02-25-0043 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.

Stream Shen, 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

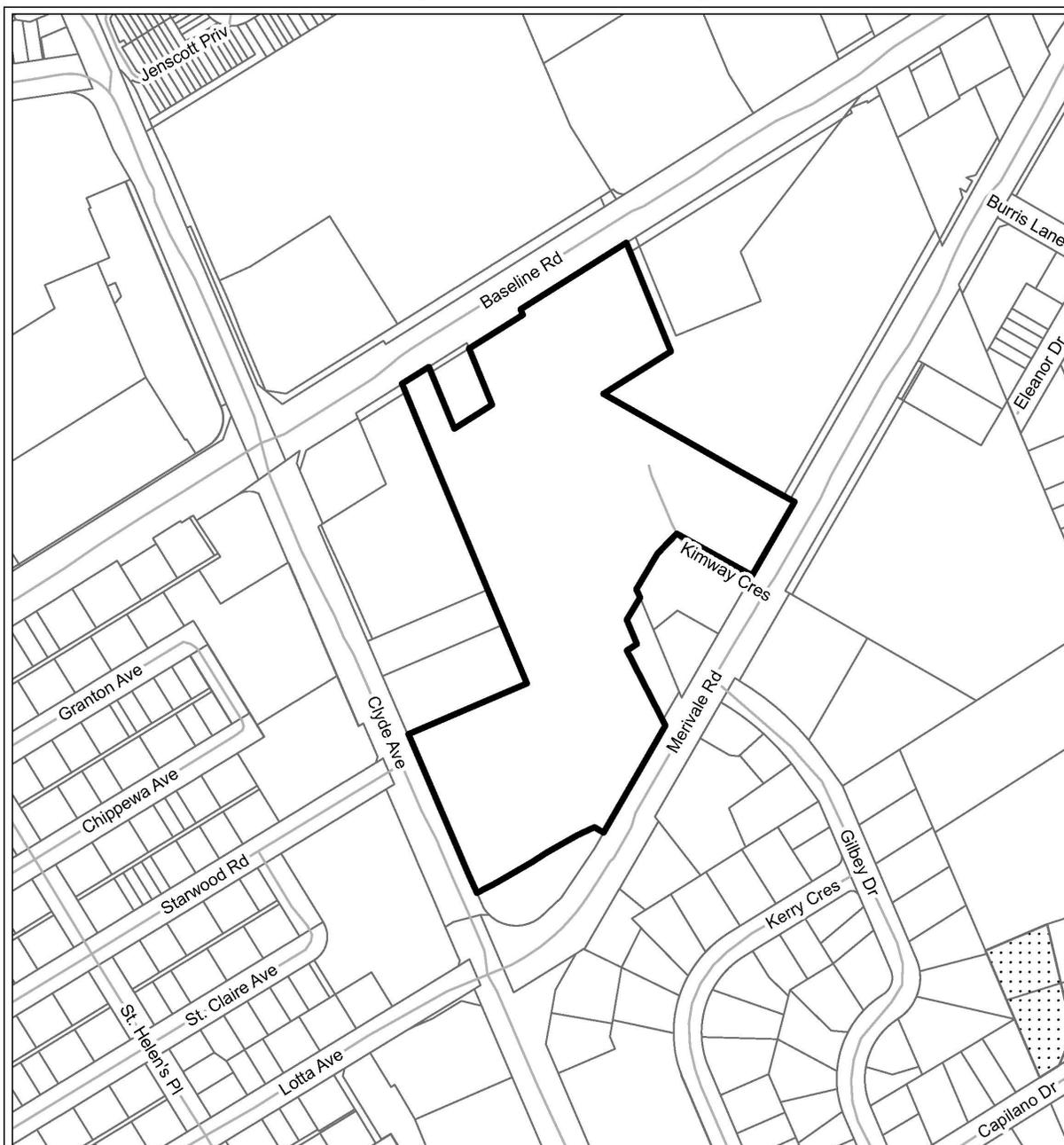
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 24488

Stream.Shen@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



D02-02-25-0043	25-0837-X
I:\CO\2025\ZKP\Merivale_1500	
<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 appartient à Teranet Entreprises 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 - 2025 / 07 / 25	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

1500 chemin Merivale Road

Heritage (Section 60)
Patrimoine (Article 60)



