

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0104

Date: February 11, 2026

Applicant: Morgan Jones - JL Richards and Associates Limited

Comments due date: March 4, 2026

Applicant E-mail: [mjones@jlrichards.ca](mailto:mjones@jlrichards.ca)

Planner: Craig Hamilton

Applicant Phone Number: 613-519-3191

Ward: 19 - Orléans South-Navan

Owner: Ziad Zamat - 1001263920 Ontario Inc.

Ward Councillor: Catherine Kitts

---

### Site Location

2701 Pagé Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the lands at 2701 Pagé road to Residential Third Density Zone, Subzone Z (R3Z) to permit the development of two townhouse dwelling blocks with a total of twelve dwelling units.

### Proposal Details

The subject site is located at 2701 Pagé Road, Ward 19 Orléans South-Navan, within the East Urban Community of Orléans. The site is approximately 2,300 square metres in size. The site is long and rectangular in shape, having about 100 metres of frontage to the north along Trailsedge Way and 23 metres of frontage to both Contour Street and Pagé Road to the east and west respectively.

The site is currently occupied by a low-rise residential building, a driveway providing access to Pagé Road, an accessory structure and some vegetation. Surrounding land uses to the north and east are primarily residential townhouse dwellings, while the land to the south and west contain single detached dwellings. A stormwater pond is nearby, to the northeast of the site, and Brian Coburn Boulevard is located a few parcels to the north, providing a major east-west connection through Orléans.

A Zoning By-law Amendment application has been submitted in order to rezone the lands from Development Reserve (DR) to Residential Third Density Zone, Subzone Z (R3Z) in order to permit the development of two blocks of townhouse dwellings for a total of 12 proposed dwelling units. A site-specific exception is being sought to reduce the corner side yard setback from 3 metres to 2.7 metres.

The proposed development for the entirety of the site contemplates 12 townhouse units fronting onto Trailsedge Way. 30cm reserves exist along both the Trailsedge Way and Contour Street frontages, which have the effect of restricting access to those roads. A 30cm lifting application has been submitted to lift those reserves and provide access for the proposed townhouse dwellings.

## Related Planning Applications

Lifting 30 Centimetre Reserve – D07-02-25-0033

## 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.

## Submission Requirements/Appeal Rights

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. D02-02-25-0104 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.

**Craig Hamilton**, 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. 23502  
Craig.hamilton@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 Plan officiel et du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0104

Date : 11 février 2026

Requérant : Morgan Jones - JL Richards and Associates Limited

Date limite des commentaires : 4 mars 2026

Courriel du requérant : [mjones@jlrichards.ca](mailto:mjones@jlrichards.ca)

Urbaniste : Craig Hamilton

N° de tél. du requérant : 613-519-3191

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Propriétaire : Ziad Zamat - 1001263920 Ontario Inc.

Conseillère : Catherine Kitts

---

### Emplacement

2701, chemin Pagé

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage visant à attribuer au bien-fonds situé au 2701, chemin Pagé une désignation de Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z), afin de permettre la création de deux îlots d'habitations en rangée comprenant au total 12 logements.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve au 2701, chemin Pagé, dans le quartier 19 (Orléans-Sud-Navan), dans la collectivité urbaine de l'Est d'Orléans. Couvrant une superficie d'environ 2 300 mètres carrés, ce long terrain rectangulaire présente une façade d'environ 100 mètres du côté nord, sur la voie Trailsedge, et une façade de 23 mètres sur la rue Contour et le chemin Pagé à l'est et à l'ouest respectivement.

Le bien-fonds est actuellement occupé par un immeuble résidentiel de faible hauteur, une entrée privée donnant sur le chemin Pagé, une structure accessoire et quelques éléments végétaux. Aux alentours, on retrouve essentiellement des habitations en rangée au nord et à l'est, tandis que les terrains situés au sud et à l'ouest sont occupés par des habitations isolées. Un bassin de rétention des eaux pluviales s'étend à proximité, au nord-est. Le boulevard Brian Coburn, un axe est-ouest important qui traverse Orléans, est situé à quelques parcelles plus au nord.

Une demande de modification du Règlement de zonage a été présentée en vue de faire passer la désignation du bien-fonds visé de Zone d'aménagement futur (DR) à Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z) et ainsi permettre la création de deux îlots d'habitations en rangée comprenant au total 12 logements. Une exception propre à l'emplacement est également sollicitée afin de réduire le retrait de cour latérale d'angle de 3 mètres à 2,7 mètres.

Le projet dans son intégralité comprend la création de 12 logements en rangée donnant sur la voie Trailsedge. On retrouve le long de la voie Trailsedge et de la rue Contour des réserves de 30 cm qui ont pour effet de restreindre l'accès à ces voies de circulation. Une demande de suppression de ces réserves de 30 cm a donc été présentée afin de permettre l'accès aux habitations en rangée proposées.

## Demandes d'aménagement connexes

Suppression de la réserve de 30 centimètres – D07-02-25-0033

## 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.

## 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<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 le n° de dossier D02-02-25-0104 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.

**Craig Hamilton**, 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 23502  
[Craig.hamilton@ottawa.ca](mailto:Craig.hamilton@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



D02-02-25-0104

26-0016-D

I:\CO\2026\ZKP\Page\_2701

©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

©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

REVISION / RÉVISION - 2026 / 01 / 08

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



**2701 ch. Page Road**

