

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-22-0003, D02-02-22-0022

Date: February 24, 2026

Applicant: City-Initiated

Comments due date: March 17, 2026

City Contact E-mail: david.wise@ottawa.ca

Lead: David Wise, MCIP, RPP

Site Location

City-Wide

Summary of Proposal

The City of Ottawa has initiated an Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment to implement policy updates to the Official Plan and establish the regulations in the Zoning By-law in support of establishing the framework for Inclusionary Zoning (IZ). The amendments are intended to ensure that the proposed Official Plan and Zoning By-law policies and regulations align with Provincial legislative and regulatory requirements as described in sections 16(4), 35.2, and Ontario Regulation 232/18.

Proposal Details

The modifications include replacement of Section 4.2.5 of the Official Plan in entirety, and the addition of a new regulatory section to be included within the Zoning By-law (Section 5: Residential Provisions in 2008-250, and Section 7: Housing Provisions in the New Zoning By-law) in order to bring Inclusionary Zoning into effect in designated areas, subject to future market and housing equity triggers.

Parameter	Recommendation	Mechanism
Authority	Provides authority for the use of Inclusionary Zoning in the City of Ottawa	Official Plan
Goals & Objectives	Set out the specific goals and objectives of the IZ policies.	Official Plan
Geographic Application	Applies entirely within Protected Major Transit Station Areas (PMTSAs). No sub-market approach is currently recommended.	Official Plan
Minimum Development Threshold	Will apply to 80 or more residential units or 6,000 square metres or more of residential Gross Floor Area (GFA), applicable to both purpose-built rental and condominium developments.	Official Plan & Zoning By-law
Maximum Set-aside Rate	Zero (0) percent, subject to review in the next market assessment. Note the set-aside rate is capped by provincial legislation at a maximum of Five (5) percent and must be substantiated by a market assessment.	Official Plan & Zoning By-law
Transition Period	Where an existing set-aside rate is proposed to increase, up to 2-year transition period will be included in the Zoning By-law.	Official Plan & Zoning By-law
Affordability Term	Caps the affordability term at the maximum length of 25 years as permitted by provincial legislation.	Official Plan & Zoning By-law
Affordability Depth	Aligns with the new income-based municipal definition of affordability in the forthcoming 10 Year Housing and Homelessness Plan update, calibrated with the “Affordable Residential Units for the Purposes of the Development Charges Act, 1997 Bulletin.”	Official Plan & Zoning By-law
Range of Household Incomes	Specific range of households targeted are 4 th to 6 th income deciles (owner and renter households) as identified through the “Affordable Residential Units for the Purposes of the <i>Development Charges Act</i> , 1997 Bulletin.”	Official Plan & Zoning By-law
Measures and Incentives	Supports alignment with existing TIEG and additional programs to be explored through development of Inclusionary Zoning Implementation Guidelines, impact of existing provincial and municipal DC, CILP and CBC exemptions will be assessed in the next market assessment report.	Official Plan & Zoning By-law
Unit Standards	Requires IZ units to be non-differentiated from market units and proportional to the unit mix of the market component of the development.	Official Plan & Zoning By-law
Off-site Units	Permits units to be located or consolidated in another development by way of a Zoning By-law Amendment or equivalent alternative process as identified in the Inclusionary Zoning Implementation Guidelines.	Official Plan & Zoning By-law

Maintenance of Affordability	Requires a restrictive covenant to be added on title specifying resale and rental value as indexed to the affordability levels set out and updated from time to time in the “Affordable Residential Units for the Purposes of the <i>Development Charges Act, 1997</i> Bulletin.”	Official Plan & Zoning By-law
Agreements	Requires the property owner to enter into an agreement with the municipality to ensure continued compliance with IZ requirements, to be registered on title.	Official Plan & Zoning By-law
Housing Market Assessments	Establishes both a "Market Trigger" and “Housing Need” monitoring framework with reporting on a two-year cycle to ensure the program remains responsive to evolving conditions.	Official Plan
Net Proceeds from Resale	Establishes that the City will receive 50 percent of the net proceeds in the event an affordable ownership unit is sold at a market price following the expiration of the affordability period.	Official Plan

The full proposed policies and regulations are presented in the document attached to this summary and can also be found alongside information and materials related to Inclusionary Zoning at the [Inclusionary Zoning website](#).

Timelines and Approval Authority

The target date for consideration of the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment by the City’s Planning and Housing Committee, is April 1, 2026.

Appeal Rights

Pursuant to s.16(24.1.2), s.16(36.1.2), s.34(11.0.6) of the *Planning Act* there is no appeal in respect of policies, requirements or standards that are part of such policies, nor is there any appeal in respect of all or any part of an application for an amendment to a by-law that proposes to give effect to Inclusionary Zoning.

Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments by e-mailing me and adding “Inclusionary Zoning” 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 the [Inclusionary Zoning website](#).
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request. My contact information is below.

David Wise, Project Lead
Strategic Initiatives Department
City of Ottawa

Tel.: 613-580-2424, ext. 13877
david.wise@ottawa.ca

Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

Sommaire de la proposition

N° de dossier : D01-01-22-0003, D02-02-22-0022

Date : 24 février 2026

Requérant : Demande déposée par la Ville

Date limite des commentaires : 17 mars 2026

Courriel: david.wise@ottawa.ca

Urbaniste : David Wise, MCIP, RPP

Emplacement du site

À l'échelle de la ville

Résumé de la proposition

La Ville d'Ottawa a déposé une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage afin d'appliquer la mise à jour de politiques du Plan officiel et d'établir la réglementation du Règlement de zonage en vue de fixer le cadre du zonage d'inclusion (ZI). Ces modifications permettront de garantir que les politiques et les règlements proposés dans le Plan officiel et le Règlement de zonage sont conformes aux exigences législatives et réglementaires provinciales décrites aux articles 16(4), 35.2 et du *Règlement de l'Ontario 232/18*.

Détails de la proposition

Les modifications consistent notamment à remplacer intégralement la section 4.2.5 du Plan officiel et à ajouter une nouvelle section réglementaire au Règlement de zonage (section 5 : Dispositions des aménagements résidentiels du *Règlement 2008-250*, et section 7 : Dispositions relatives au logement du nouveau Règlement de zonage), afin de mettre en œuvre le zonage d'inclusion dans les zones désignées, sous réserve d'éventuels éléments déclencheurs liés au marché et à l'équité en matière de logement.

Ces modifications appuient les recommandations visant à mettre en place le zonage d'inclusion (ZI) dans les zones protégées des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC) d'Ottawa, avec le double objectif de créer une équité du logement à long terme autour des installations de transport en commun tout en évitant les risques à court terme pour l'offre globale de logements. Le ZI vise les ménages à revenu modéré, principalement situés entre le 4^e et le 6^e décile de revenus, que les personnes concernées soient locataires ou propriétaires. Le ZI garantit une proportion définie de logements à des prix ou à des loyers abordables pendant une période fixe liée au logement.

Conformément aux exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et du *Règlement de l'Ontario 232/18*, ces modifications répondent aux exigences obligatoires suivantes prévues par la loi :

Paramètre	Recommandation	Mécanisme
Autorité	Autoriser le recours au zonage d'inclusion dans la ville d'Ottawa	Plan officiel
Buts et objectifs	Établir les buts et les objectifs précis des politiques du ZI.	Plan officiel
Application géographique	Appliquer la structure-cadre entièrement dans les zones protégées des grandes stations de transports en commun (ZPGSTC). À l'heure actuelle, on ne recommande pas d'adopter l'approche du sous-marché.	Plan officiel

Seuil minimum d'aménagement	S'appliquera à 80 logements ou plus ou à 6 000 mètres carrés ou plus de superficie brute au sol (SBS) pour l'habitation, applicables à l'aménagement des logements locatifs construits à cette fin et des logements en copropriété.	Plan officiel et Règlement de zonage
Taux de réservation maximum	Zéro (0) pour cent, sous réserve de l'examen dans le cadre de la prochaine évaluation du marché. Il convient de noter que le taux de réservation est plafonné par la législation provinciale à un maximum de cinq (5) pour cent et doit être justifié par une évaluation du marché.	Plan officiel et Règlement de zonage
Période de transition	Le Règlement de zonage prévoira une période de transition pouvant atteindre deux ans dans les cas où l'on propose d'augmenter le taux de réservation existant.	Plan officiel et Règlement de zonage
Durée de l'abordabilité	Limiter la durée de l'abordabilité à 25 ans au maximum, comme le permet la législation provinciale.	Plan officiel et Règlement de zonage
Niveau d'abordabilité	Harmoniser avec la nouvelle définition municipale de l'abordabilité unifiée et fondée sur les revenus dans la prochaine mise à jour du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, calibrée selon le « Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i> »	Plan officiel et Règlement de zonage
Fourchette des revenus des ménages	Les ménages visés sont ceux du quatrième au sixième décile de revenus (ménages propriétaires et locataires) selon les modalités indiquées dans le « Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement ».	Plan officiel et Règlement de zonage
Mesures et programmes d'incitation	Encourager la concordance avec les programmes existants de SPHIF et avec les programmes complémentaires à explorer dans l'élaboration des Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'exclusion; l'impact des redevances d'aménagement provinciales et municipales, du règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc (RFFRTP) et des exemptions au titre des redevances pour avantages communautaires (RAC) sera évalué dans le prochain rapport d'évaluation du marché.	Plan officiel et Règlement de zonage
Normes de logements	Exiger que les logements en ZI ne soient pas dissociés des logements du marché et que leur nombre soit proportionnel à l'éventail des logements de la constituante du marché dans les projets d'aménagement.	Plan officiel et Règlement de zonage
Logements hors site	Autoriser la présence ou le regroupement de logements dans un autre aménagement grâce à une modification du Règlement de zonage ou à un autre processus équivalent selon les modalités indiquées dans les Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion.	Plan officiel et Règlement de zonage

Maintien de l'abordabilité	Exiger qu'une convention restrictive soit ajoutée sur titre en précisant les valeurs de revente et de location indexées selon les niveaux de l'abordabilité définis et mis à jour périodiquement dans le « Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i> ».	Plan officiel et Règlement de zonage
Ententes	Obliger le propriétaire des biens-fonds à conclure un contrat avec la municipalité pour s'assurer de continuer de respecter les exigences du ZI à enregistrer sur titres.	Plan officiel et Règlement de zonage
Évaluations du marché du logement	Établir une structure-cadre pour la surveillance des « déclencheurs du marché » et des « besoins en logements » afin de s'assurer que le programme reste adapté à l'évolution de la conjoncture.	Plan officiel
Produit net de la revente	Préciser que la Ville percevra 50 pour cent des bénéfices nets dans l'éventualité où un logement en propriété abordable est vendu au prix du marché suivant l'expiration de la période d'abordabilité.	Plan officiel

Les politiques et réglementations proposées sont intégralement présentées dans le document joint au présent résumé. On peut également les consulter, tout comme les renseignements et les documents portant sur le zonage d'inclusion en consultant la [page Web consacrée au zonage d'inclusion](#).

Calendrier et pouvoir d'approbation

La date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 1 avril 2026.

Exigences de soumission

Conformément aux paragraphes 16(24.1.2), 16(36.1.2) et 34(11.0.6) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, il ne peut pas être interjeté appel à l'égard des politiques, exigences ou normes qui en font partie, ni en ce qui concerne tout ou partie d'une demande de modification d'un règlement municipal visant à mettre en œuvre le zonage d'inclusion.

Restez informé et participez

- Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant de dossier **Zonage d'Inclusion** dans la ligne objet.
 - 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.
- Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [le site web de zonage d'inclusion](#).

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.

David Wise, urbaniste principale
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 13877
david.wise@ottawa.ca