

# Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File N°: D02-02-23-0017

Comments due date: April 17, 2023

Planner: Robert Sandercott

Ward: City-wide

Ward Councillor: All Councillors – City-wide

---

## Site Location

All properties zoned R1, R2, R3, R4, R5; plus all properties zoned V1, V2, and V3 with access to full municipal services.

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has initiated a Zoning By-law Amendment to ensure conformity with the recent provincial amendments to the *Planning Act* via Bill 23 (*More Homes Built Faster Act, 2022*) to require two additional dwelling units to be permitted on all residential lots with access to full municipal water and wastewater services, and to establish standards for new buildings constructed in accordance with this direction.

## Proposal Details

Bill 23, *More Homes Built Faster Act, 2022*, received Royal Assent on November 28, 2022. The Bill implements extensive changes to a number of Provincial Acts and regulations including the *Development Charges Act*, *Planning Act* and *Municipal Act*.

One key change to the *Planning Act* includes new rules that supersedes municipal zoning by-laws allowing up to three units as-of-right on any residential lot with access to water and wastewater services. This change has triggered the need to amend the Zoning By-law to account for the requirement to permit three dwelling units, and ensure that new intensification resulting from this permission is accomplished in a compatible and functional manner.

Presently, the Zoning By-law permits the addition of one secondary dwelling unit or one coach house in accordance with the provisions of Sections 133 and 142, respectively, in any zone where a detached dwelling, semi-detached dwelling, duplex, and/or townhouse dwelling is a permitted use. This amendment proposes to amend these sections of the By-law by merging them into a single new section, "Additional Dwelling Units" to ensure that two additional dwelling units are permitted on a fully serviced residential lot, which can be as two additional units within the principal building, or as one additional unit within the principal building and one unit in a coach house.

In addition to these amendments, it is proposed to amend the Zoning By-law to expand a number of existing measures currently applied to neighbourhoods inside the Greenbelt to all residential zones

City-wide. The purpose of this is to ensure that new developments in accordance with Bill 23 are done in an appropriate and contextual manner regardless of location. From 2015-2021, the City has adopted numerous regulations designed to ensure that infill development and intensification is compatible with neighbourhood context, in terms of its height, scale, massing, and landscaped area. These measures have been focused mainly on existing neighbourhoods where most infill development normally occurs, with some measures currently applied only to specific neighbourhoods or streets within the City.

The sections of the Zoning By-law affected by this amendment include the following, with some modifications as described in the application details:

- Section 139 (currently "Low-Rise Residential Development in All Neighbourhoods Inside the Greenbelt")
  - Certain provisions originally established for apartment buildings in the R4UA, R4UB, R4UC, and R4UD subzones, such the requirement for façade articulation and fenestration, are proposed to be added to this section and are proposed to apply to all properties located inside the Greenbelt, save for properties designated under Part IV or V of the *Planning Act*.
- Section 144 (currently "Alternative Yard Setbacks affecting Low-Rise Residential Development in the R1 to R4 Zones Within the Greenbelt")
  - These provisions will not apply to properties in the Village Residential zones, nor the former Village of Rockcliffe Park.
- Section 55 (Accessory Uses, Buildings, and Structures) as it relates to the provision of rooftop patios and access structures on low-rise residential buildings
- Section 64 (Permitted Projections Above the Height Limit) as it relates to parapet projections on the roof of a building
- Section 65 (Permitted Projections into Required Yards) as it relates to deck and balcony projections into the rear yard.

For more details, please refer to the Details of Proposed Zoning Amendment documents, included with this circulation.

It should be noted that the provisions of the *Planning Act* as amended require three units to be permitted on any "parcel of urban residential land", which is defined as including any lot with access to full municipal water and wastewater services. Thus certain elements of the proposed amendments will apply to any properties in the village residential V1, V2, and V3 zones with access to full water and wastewater services, as described in the application details. Note that some specific standards, such as setback requirements in Section 144, are not proposed to apply to these zones as they were designed for urban residential zones.

## Related Planning Applications

N/A

## Roadway Modifications

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 Committee and Agricultural and Rural Affairs Committee, is June 7, 2023.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## 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. D02-02-23-0017 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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 supporting information 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.

**Robert Sandercott**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 14270  
[robert.sandercott@ottawa.ca](mailto:robert.sandercott@ottawa.ca)

## Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

No de dossier: D02-02-23-0017

Date limite des commentaires: 17 avril, 2023

Urbaniste: Jeff Nadeau

Quartier: à l'échelle de la ville

Conseiller du quartier: à l'échelle de la ville

### Emplacement du site

Toutes les propriétés désignées R1, R2, R3, R4, R5, ainsi que toutes les propriétés désignées V1, V2 et V3 desservies intégralement par des services municipaux.

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa est à l'origine d'une modification du Règlement de zonage ayant pour objet d'assurer sa conformité aux récentes modifications apportées par le provincial à la *Loi sur l'aménagement du territoire* par le biais du projet de loi 23 (*Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*), qui autorise la présence de deux logements supplémentaires sur tout terrain résidentiel viabilisé par des services municipaux de distribution d'eau et de traitement des eaux usées, et qui établit des normes applicables aux nouveaux bâtiments construits conformément à cette orientation.

### Détails de la proposition

Le projet de loi 23, *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*, a reçu la sanction royale le 28 novembre 2022. Dans ce projet de loi, le gouvernement met en œuvre d'importants changements à un certain nombre de lois et de règlements provinciaux, dont la *Loi sur les redevances d'aménagement*, la *Loi sur l'aménagement du territoire* et la *Loi sur les municipalités*.

L'un des principaux changements apportés à la *Loi sur l'aménagement du territoire* est qu'elle intègre de nouvelles règles qui ont préséance sur les règlements de zonage municipaux, permettant jusqu'à trois logements de droit sur tout lot résidentiel viabilisé par des services de distribution d'eau et de traitement des eaux usées. Ce changement a entraîné la nécessité de modifier le Règlement de zonage afin de tenir compte de l'obligation d'autoriser trois logements, et de veiller à ce que la nouvelle densification résultant de cette autorisation se fasse d'une manière compatible et fonctionnelle.

Actuellement, le Règlement de zonage autorise l'ajout d'un logement secondaire ou d'une annexe résidentielle, conformément aux dispositions des articles 133 et 142 respectivement, dans toute zone où une habitation isolée, une habitation jumelée, un duplex et/ou une habitation en rangée est une utilisation autorisée. La modification toucherait ces articles du Règlement en les fusionnant en un seul et même article, « Logements supplémentaires », autorisant ainsi deux logements supplémentaires sur un lot intégralement viabilisé. Il pourrait s'agir de deux logements

supplémentaires dans le bâtiment principal ou d'un logement supplémentaire dans le bâtiment principal et d'un logement dans une annexe résidentielle.

Outre ces modifications, il est proposé de modifier le Règlement de zonage de manière à élargir la portée de certaines mesures visant actuellement les secteurs situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure, de manière à ce qu'elles s'appliquent à toutes les zones résidentielles du territoire municipal. On pourrait ainsi faire en sorte que tous les nouveaux aménagements réalisés conformément au projet de loi 23 le soient d'une manière appropriée et contextuelle, quel que soit l'emplacement. De 2015 à 2021, la Ville a adopté de nombreux règlements permettant la compatibilité des projets d'aménagement intercalaire et de densification avec le contexte des quartiers, en ce qui concerne la hauteur, l'échelle, la volumétrie et l'aménagement paysager. Ces mesures ont essentiellement ciblé les quartiers existants où la majorité des projets d'aménagement intercalaire sont habituellement réalisés. Quelques-unes de ces mesures ne sont actuellement appliquées que dans certains secteurs ou le long de certaines rues de la ville.

Voici les articles du Règlement de zonage touchés par cette modification, certains changements étant décrits dans les détails de la proposition :

- Article 139 (actuellement « Aménagements résidentiels de faible hauteur dans tous les quartiers situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure »)
  - Certaines dispositions prévues à l'origine pour les immeubles résidentiels dans les sous-zones R4UA, R4UB, R4UC et R4UD, comme les exigences relatives à l'articulation des façades et à la fenestration, seraient ajoutées à cet article et s'appliqueraient à toutes les propriétés situées à l'intérieur de la Ceinture de verdure, à l'exception des propriétés désignées en vertu des parties IV ou V de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- Article 144 (actuellement « Autres possibilités de retraits de cour pour les aménagements résidentiels de faible hauteur dans les zones R1 à R4 situées à l'intérieur de la Ceinture de verdure »)
  - Ces dispositions ne s'appliqueront ni aux propriétés des zones résidentielles de village ni à l'ancien village de Rockcliffe Park.
- Article 55 (Utilisations, bâtiments et constructions accessoires), pour ce qui touche les terrasses sur le toit et les structures d'accès des immeubles résidentiels de faible hauteur
- Article 64 (Saillies permises au-dessus de la limite de hauteur) pour ce qui touche les saillies des parapets sur le toit d'un immeuble
- Article 65 (Saillies permises au-dessus de la limite de hauteur) pour ce qui touche les saillies des terrasses et des balcons dans la cour arrière

Pour obtenir plus de détails à ce sujet, veuillez vous reporter aux documents exposant les détails de la modification de zonage proposée, fournis dans le cadre de la présente diffusion.

Il convient de noter que les dispositions de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, modifiée, exigent que trois logements puissent être aménagés sur toute « parcelle urbaine de terrain résidentiel », ce qui s'entend de tout lot viabilisé intégralement par des services municipaux de distribution d'eau et de traitement des eaux usées. Ainsi, certains éléments des modifications proposées s'appliqueront à toutes les propriétés des zones résidentielles de village V1, V2 et V3 pouvant être viabilisées intégralement par

des services municipaux de distribution d'eau et de traitement des eaux usées, comme il est décrit dans les détails de la proposition. Certaines normes en particulier, touchant notamment les exigences de retrait de l'article 144, ne s'appliqueraient pas à ces zones puisqu'elles ont été élaborées pour les zones résidentielles urbaines.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

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 l'urbanisme et le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 7 juin 2023.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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 D02-02-23-0017 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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.

**Jeff Nadeau**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16802  
[jeff.nadeau@ottawa.ca](mailto:jeff.nadeau@ottawa.ca)