

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: City-initiated

File N°: D02-02-24-0055

Comments due date: November 8, 2024

File Lead: Mitchell LeSage

City-wide

---

### Site Location

City-wide

### Report Proposal

The City of Ottawa is initiating an Omnibus Report to make minor amendments to Zoning By-law 2008-250 to clarify the by-law's intent, correct errors, and make minor updates to the zoning schedules.

### Proposal Details

This Omnibus report proposes multiple amendments to Zoning By-law 2008-250 affecting provisions relevant to the urban, suburban, and rural areas of the city.

In addition to minor amendments to general zoning provisions, the following site-specific addresses will be affected:

845 Champlain Street  
16 Edgewater Street  
6579 & 6591 Fernbank Road  
1525 Carling Avenue  
200 Baribeau Street  
1211 Old Montreal Road and Part of 3296 Levrier Walk  
801 Eagleson Road  
100 Argyle Avenue  
2260 Stagecoach Road  
4497 O'Keefe Court

The Zoning Unit intermittently prepares Omnibus reports to make changes to the Zoning By-law on an as needed basis to modify the intent of provisions in the By-law and to make corrections and clarifications to the Zoning By-law. These changes are necessary to ensure the consistent and clear application of zoning provisions, as well as to give effect to policy intentions that were intended to be reflected in the Zoning By-law, but were not effectively implemented.

For this report, the following amendments to Zoning By-law 2008-250 are proposed:

1	Utility Installation Clause 91(1)(e) and Hydro Line setbacks	<p>Clarification is needed with regards to equipment for utilities as being exempt from the provisions of the by-law. Currently, there is an error where such equipment is exempt from the Section and not the entirety of the By-law.</p> <p>With regards to Hydro Lines, there is conflict between the required setbacks in zoning and those required by Hydro. There are situations where a maximum setback applies in zoning, whereas, the required setback for Hydro is sometimes greater than that maximum. As such, it is proposed to add an exemption from maximum setbacks to match those required by Hydro.</p>
2	Table 162B - Endnote 1	<p>An amendment is needed to address a discrepancy between a setback as it relates to an apartment in Planned Unit Development versus being a standalone building. The setback for an apartment built in a PUD is more restrictive than if it was built as a standalone building. It is proposed to have the setbacks be the same.</p>
3	845 Champlain Street – Exception 2937	<p>An amendment is needed remove the word vegetation from an exception that limits heights in a corner sight triangle as it was not meant to apply to the mature trees in that location.</p>
4	16 Edgewater Street	<p>An amendment is needed to remove a remnant portion of the lands that were left in the former zoning resulting from a mapping error. The former IG2 (General Industrial Subzone 2) zone should be rezoned to AM2 H(20) (Arterial Mainstreet Subzone 2, height suffix of 20).</p>
5	Table 101 Row R24	<p>An amendment is needed to the parking exemptions that apply to additional dwelling units to add “townhouse dwelling” as being exempt. This is as per Provincial direction resulting from Bill 23.</p>
6	6579 & 6591 Fernbank Road Exception 89r	<p>An amendment is needed to rectify a consolidation error that occurred when provisions from the former by-law were brought forward into By-law 2008-250. A storage yard use, including a salvage yard was permitted in the former zoning and was carried forward as a storage yard, limited to a salvage yard. It is proposed to reinstate other storage yard permissions, not just a salvage yard.</p>
7	Riverside South Secondary Plan - Subzone MC17 duplication	<p>An administrative error occurred where two separate subzones were assigned the same subzone number. An amendment is needed to fix this error.</p>
8	1525 Carling Avenue	<p>An amendment is needed to remove a remnant portion of lands subject to an incorrect zone code, resulting from a mapping error. The lands are proposed to go from AM5[20] H(26) (Arterial Mainstreet Subzone 5, Exception 20, Height Suffix 26) to AM (Arterial Mainstreet Zone).</p>
9	200 Baribeau Street	<p>An amendment is needed to address interior side yard setbacks. As a result of additional lands being provided as parkland in the development at this address, an issue arose with the application of a side yard setbacks. The exception that applies to this property states a setback of 6.4m and this was to apply where it abutted the existing, neighbouring, residential properties. It was not meant to apply where the new park is being proposed. It is suggested that wording be</p>

		added to clarify the 6.4 m setback was not to apply where abutting a park zone.
10	1211 Old Montreal Road and Part of 3296 Levrier Walk	An amendment is needed to rezone a portion of the lands back to Environmental Protection (EP). A portion of the land that was slated to be used for a utility installation is no longer required.
11	801 Eagleson Road – Exception 226	An amendment is needed to clarify the intent of a provision related to gross leasable floor area. A provision was brought forward from the former zoning that used the term gross floor area when it should have used gross leasable floor area.
12	100 Argyle Avenue – Exception 2694	An amendment is needed to clarify provisions related to the Floor Space Index. In 2021, a zoning by-law amendment was passed to remove the floor space index from this property. The floor space index was removed from the zone code, however the city failed to address the floor space index reference in Table 187(g). As such, this amendment would add wording to exception 2694 to exempt this property from the Floor Space Index reference in Table 187(g).
13	Subclauses 65(6)(b)(ii) and (iii)	An amendment is needed to clarify where balconies project into yards, that subclauses 65(6)(b)(ii) and (iii) apply only to rear yards.
14	2260 Stagecoach Road – Leaf and Yard Waste Composting	An amendment is needed to allow the existing leaf and yard waste composting facility. An error occurred where the area that was approved by the Ministry for this use was not fully rezoned. It is proposed to rezone a portion of this property to match what was approved by the Ministry.
15	4497 O’Keefe Court – Exception 401r	An amendment is needed to remove provisions related to a holding symbol. Some of the conditions for removal are related to the former South Nepean Secondary Plans that no longer exists. As such, it is proposed to remove those conditions.
16	430 Windy Lane	An amendment is needed to rezone this property from Open Space (O1) to Village Third Density, Subzone B, with special exception (V3B[737r]). A mapping error occurred where the lot containing a dwelling was accidentally rezoned O1 as opposed to the V3B [737r] that allows it.

## Related Planning Applications

N/A

## Roadway Modifications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The proposed amendments will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, Agricultural and Rural Affairs Committee, and at City Council in November/December 2024.

## Submission Requirements

Zoning By-law Amendment 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 the proposed amendments and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-24-0055 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. If you wish to be notified of the decision on the proposed amendments, you must make a written request to me. My contact information is below.
3. Should you have any questions, please contact me.

**Mitchell LeSage,**  
Planner III (T)  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 13902  
Mitchell.LeSage@ottawa.ca

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : à l'initiative de la Ville

N° de dossier : D02-02-24-0055

Date limite des commentaires : 8 novembre 2024

Responsables du dossier : Jacob Saltiel, Mitchell Lesage

Quartier : à l'échelle de la ville

---

### Emplacement

À l'échelle de la ville

### Proposition énoncée dans le rapport

La Ville d'Ottawa élabore un rapport omnibus visant à apporter des modifications mineures au *Règlement de zonage 2008-250*, qui clarifieront l'intention du Règlement, corrigeront des erreurs et ajouteront des mises à jour mineures aux annexes de zonage.

### Détails de la proposition

Le présent rapport omnibus propose de nombreuses modifications au *Règlement de zonage 2008-250*, qui toucheront des dispositions applicables aux secteurs urbain, suburbain et rural de la ville.

Outre les modifications mineures apportées aux dispositions de zonage générales, les adresses municipales suivantes seront concernées :

845, rue Champlain  
16, rue Edgewater  
6579 et 6591, chemin Fernbank  
1525, avenue Carling  
200, rue Baribeau  
1211, chemin Old Montreal et partie du 3296, cours Levrier  
801, chemin Eagleson  
100, avenue Argyle  
2260, chemin Stagecoach  
4497, cour O'Keefe

L'Unité du zonage prépare occasionnellement des rapports omnibus afin d'apporter au besoin des modifications au *Règlement de zonage*, afin de modifier l'intention des dispositions qu'il contient et d'apporter des corrections et des éclaircissements au document. Ces modifications sont nécessaires pour assurer l'application cohérente et claire des dispositions de zonage et pour donner effet à l'intention des politiques devant être mentionnées dans le Règlement de zonage, mais qui n'ont pas été appliquées de manière efficace.

Dans le présent rapport, les modifications suivantes sont proposées au *Règlement de zonage 2008-250* :

1	Installation de services publics Disposition 91(1)(e) et retraits par rapport aux lignes de transport de l'électricité	Il est nécessaire de clarifier l'exemption des équipements de services publics des dispositions du règlement. Actuellement, on retrouve une erreur laissant supposer que ces équipements sont exemptés de l'article et non de l'ensemble du règlement. En ce qui concerne les lignes de transport de l'électricité, on observe une contradiction entre les retraits requis dans le zonage et ceux exigés par Hydro Ottawa. Dans certains cas, un retrait maximal s'applique dans le zonage, alors que le retrait exigé par Hydro est parfois supérieur à ce retrait maximal. Il est donc proposé d'ajouter une exemption des retraits maximaux afin de les faire correspondre à ceux exigés par Hydro.
2	Tableau 162B – renvoi 1	Une modification doit être apportée afin de tenir compte de l'écart entre le retrait d'un logement situé dans un complexe immobilier et un autre situé dans un bâtiment isolé. Le retrait d'un logement occupant un complexe immobilier est plus restrictif que celui d'un logement se trouvant dans un bâtiment isolé. Il est proposé de rendre identiques ces deux retraits.
3	845, rue Champlain – exception 2937	Une modification doit être apportée afin de supprimer le mot « végétation » d'une exception qui limite les hauteurs dans un triangle de visibilité d'angle, car ce terme n'était pas destiné à s'appliquer aux arbres adultes à cet endroit.
4	16, rue Edgewater	Une modification doit être apportée afin de supprimer une partie restante des terrains laissés dans l'ancienne désignation de zonage par suite d'une erreur de cartographie. L'ancienne désignation IG2 (Zone d'industrie générale, sous-zone 2) doit être modifiée en AM2 H(20) (Zone d'artère principale, sous-zone 2, suffixe de hauteur 20).
5	Tableau 101, rangée R24	Une modification doit être apportée aux dispenses de stationnement appliquées aux logements supplémentaires, de manière à ajouter une « habitation en rangée » au nombre des utilisations exemptées. Cette modification ferait suite à la directive provinciale résultant du projet de loi 23.
6	6579 et 6591, chemin Fernbank, exception 89r	Une modification doit être apportée afin de rectifier une erreur de refonte survenue lorsque les dispositions de l'ancien règlement ont été reportées dans le <i>Règlement 2008-250</i> . Une cour d'entreposage, y compris une cour de récupération, était autorisée dans l'ancien zonage et a été reportée en tant que cour d'entreposage, limitée à une cour de récupération. Il est proposé de rétablir les autres autorisations de cour d'entreposage, et pas uniquement une cour de récupération.
7	Plan secondaire de Riverside-Sud – double emploi de la sous-zone MC17	Une erreur administrative est survenue lorsque deux sous-zones distinctes se sont vues attribuer le même numéro de sous-zone. Une modification doit être apportée afin de corriger cette erreur.
8	1525, avenue Carling	Une modification doit être apportée afin de supprimer une partie restante de terrain dont le code de zone est incorrect, par suite d'une

		erreur de cartographie. La désignation de ce terrain passerait de AM5[20] H(26) (Zone d'artère principale, sous-zone 5, exception 20, suffixe de hauteur 26) à AM (Zone d'artère principale).
9	200, rue Baribeau	Une modification doit être apportée afin de tenir compte des retraits de cour latérale intérieure. Par suite de l'ajout de terrains à vocation de parc dans le cadre de l'aménagement de cet emplacement, un problème s'est posé dans l'application des retraits de cour latérale. L'exception s'appliquant à ce bien-fonds stipule un retrait de 6,4 m, devant être observé le long des propriétés résidentielles voisines actuelles. Elle n'était pas destinée à s'appliquer là où l'aménagement du nouveau parc est prévu. Il est proposé d'ajouter un libellé précisant que le retrait de 6,4 m ne s'applique pas le long d'un parc.
10	1211, chemin Old Montreal et partie du 3296, cours Levrier	Une modification doit être apportée afin d'attribuer à nouveau une désignation de Zone de protection de l'environnement (EP) à une partie du terrain. Cette partie du terrain devait en effet servir à l'installation d'un service public qui n'est plus nécessaire.
11	801, chemin Eagleson – exception 226	Une modification doit être apportée afin de clarifier l'intention d'une disposition relative à la superficie brute de location. Une disposition de l'ancien zonage mentionnait l'expression « surface de plancher hors œuvre brute » alors qu'il est plutôt question ici de superficie brute de location.
12	100, avenue Argyle – exception 2694	Une modification doit être apportée afin de clarifier les dispositions relatives au rapport plancher-sol. En 2021, une modification du Règlement de zonage était adoptée afin de supprimer le rapport plancher-sol applicable à ce bien-fonds. Le rapport plancher-sol a été supprimé du code de zone, mais la Ville n'a pas tenu compte de la référence au rapport plancher-sol dans le tableau 187(g). Ainsi, cette modification ajouterait à l'exception 2694 un libellé dispensant ce bien-fonds de la référence au rapport plancher-sol dans le tableau 187(g).
13	Sous-alinéas 65(6)(b)(ii) et (iii)	Une modification doit être apportée afin de clarifier les endroits où les balcons font saillie dans les cours, et afin de préciser le fait que les sous-alinéas 65(6)(b)(ii) et (iii) ne s'appliquent qu'aux cours arrière.
14	2260, chemin Stagecoach – compostage des feuilles et des résidus de jardinage	Une modification doit être apportée afin d'autoriser la présence de l'installation de compostage des feuilles et des résidus de jardinage. Une erreur s'est produite lorsque la zone approuvée par le Ministère pour cette utilisation n'a pas fait l'objet d'une modification de zonage intégrale. Il est proposé de modifier le zonage d'une partie de cette propriété pour qu'il corresponde à ce qui a été approuvé par le Ministère.
15	4497, cour O'Keefe – exception 401r	Une modification doit être apportée afin de supprimer les dispositions relatives à un symbole d'aménagement différé. Certaines des conditions de suppression sont associées aux anciens plans secondaires de Nepean-Sud, qui ne sont plus en vigueur. Il est donc proposé de supprimer ces conditions.
16	430, ruelle Windy	Une modification doit être apportée afin de faire passer la désignation de ce bien-fonds de Zone de parc et d'espace vert (O1) à Zone résidentielle de village de densité 3, sous-zone B, assortie d'une exception particulière (V3B[737r]). Une erreur de cartographie s'est

		glissée lorsque le zonage du lot occupé par une habitation a été modifié par erreur en zone O1, au lieu du zonage V3B [737r] qui autorise cette utilisation.
--	--	--

## Demandes d'aménagement connexes

S.O.

## Modifications aux chaussées

S.O.

## Calendrier et pouvoir d'approbation

## Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage auprès du 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 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 D02-02-24-0055 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 [devapps.ottawa.ca/fr/](http://devapps.ottawa.ca/fr/).
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.

**Jacob Saltiel**

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

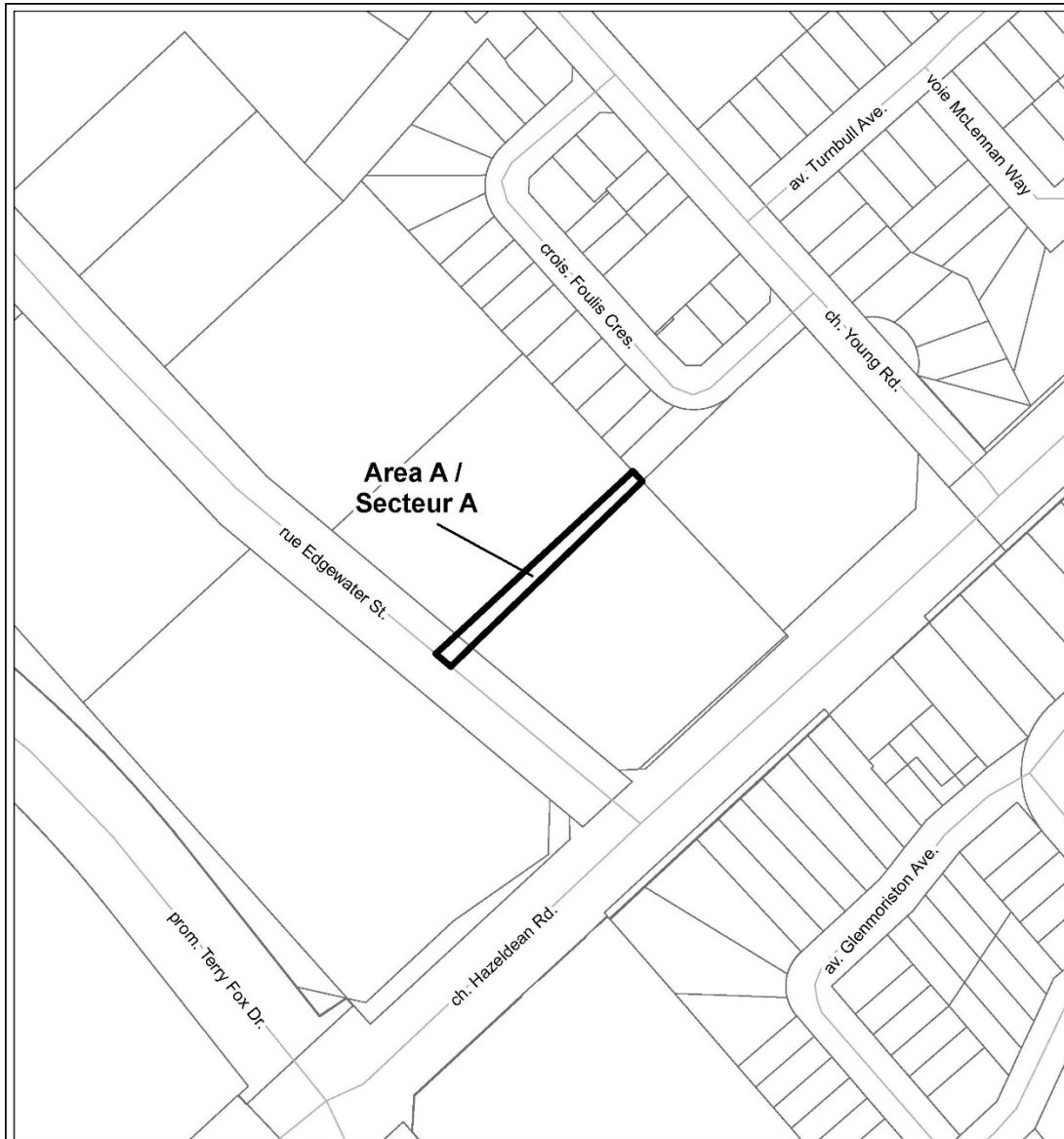
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 13465

Jacob.Saltiel@ottawa.ca

# Location Map/ Carte de l'emplacement

16, rue Edgewater – 16 Edgewater Street



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0055	24-1084-X	<b>6 rue Edgewater Street</b>	
I:\CO\2024\Zoning\Edgewater_6		Area A to be rezoned from IG2 to AM2 H(20) Le zonage du secteur A sera modifié de IG2 à AM2 H(20)	
<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 Enterprises Inc.                  et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit                  sans autorisation. CE N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 10 / 02			

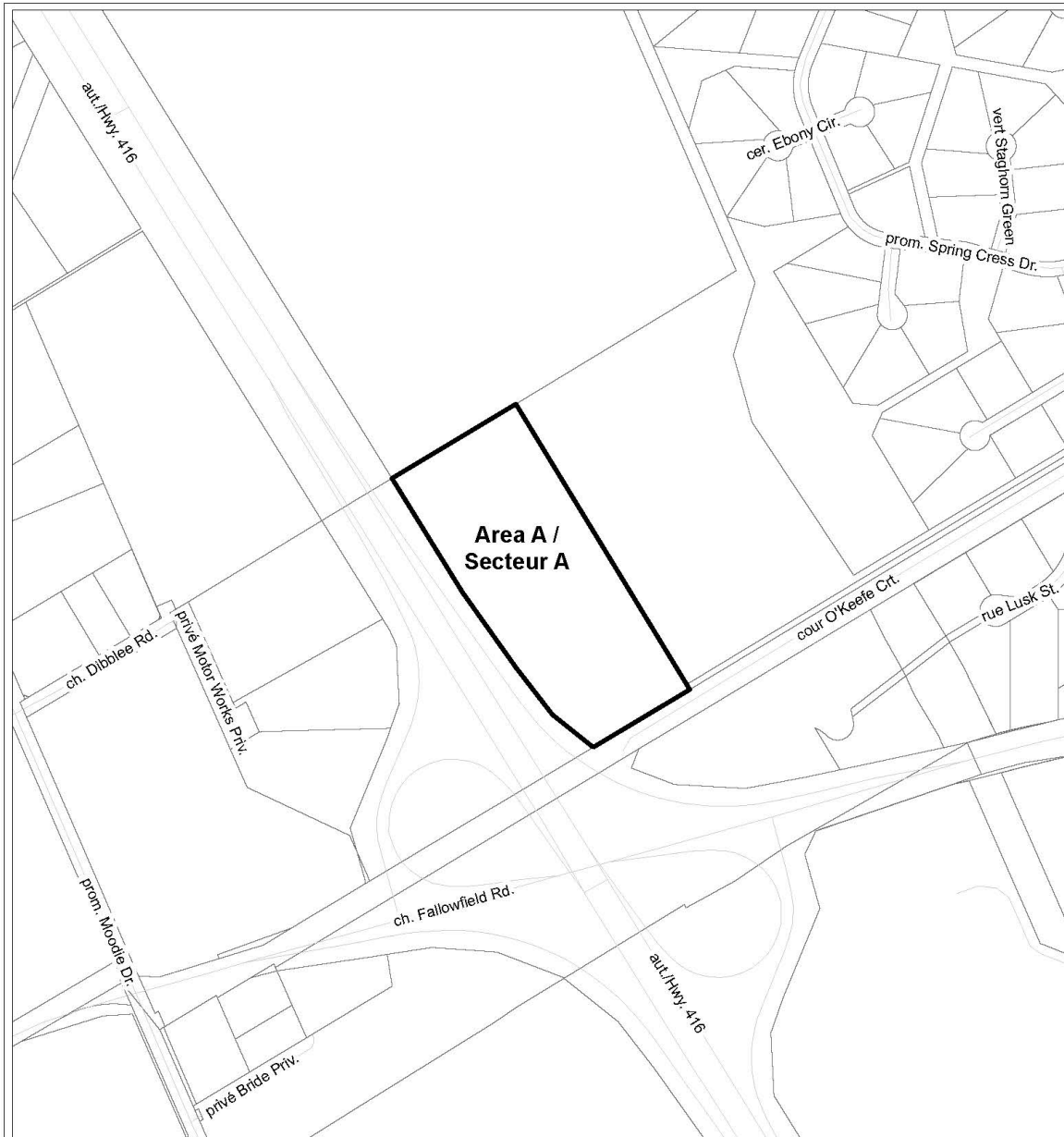
1525, ave Carling – 1525 Carling Ave.



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0055	24-1087-D	<b>Part of / Partie de 1525 av. Carling Ave</b>	
I:\CO\2024\ZKP\Carling_1525		Area A to be rezoned from AM5[20] H(26) to AM Le zonage du secteur A sera modifié de AM5[20] H(26) à AM	
<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>		Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
REVISION / RÉVISION - 2024 / 10 / 03			

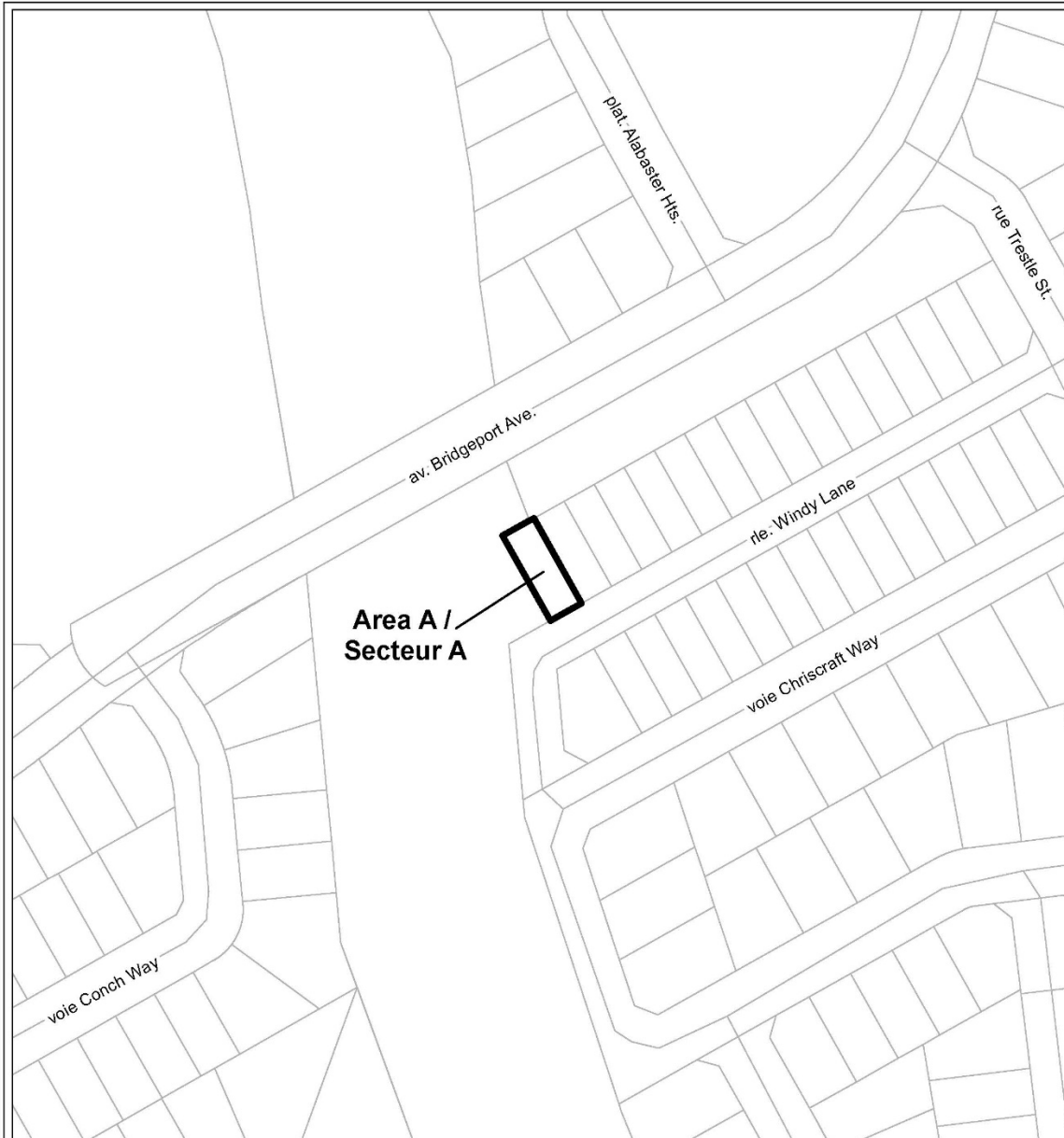


4497, cour O'Keefe - 4497 O'Keefe Court



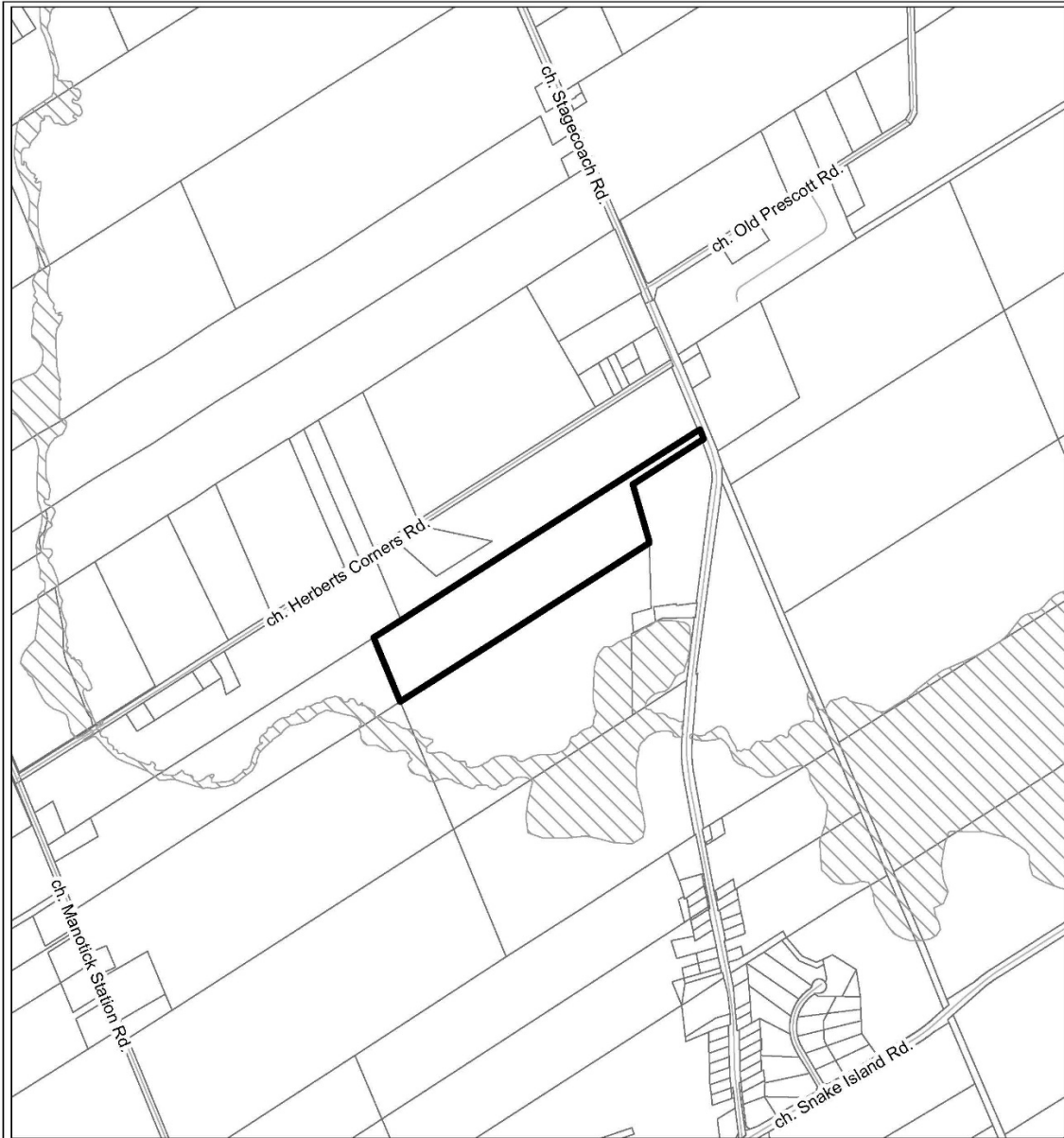
		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0055	24-1097-D	<b>4497 cour O'Keefe Court</b>	
I:\CO\2024\ZKPI\O'Keefe_4497		Area A to be rezoned from RG[401r]-h to RG[401r] Le zonage du secteur A sera modifié de RG[401r]-h à RG[401r]	
<small>©Parcel data is owned by 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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 10 / 04			

430, ruelle Windy – 430 Windy Lane



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0055	24-1098-X	<b>430 ruelle Windy Lane</b>	
I:\CO\2024\Zoning\Windy_430		Area A to be rezoned from O1 to V3B[737r] Le zonage du secteur A sera modifié de O1 à V3B[737r]	
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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 appartiennent à Terranet 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 - 2024 / 10 / 04		 <small>NOT TO SCALE</small>	

2260, chemin Stagecoach - 2260 Stagecoach Road



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0055	24-1137-X		<b>2260 chemin Stagecoach Road</b>
I:\CO\2024\Zoning\Stagecoach_2260			
<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 - 2024 / 10 / 10		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	