

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-26-0054

Date: July 31, 2026

City-initiated amendment

Comments due date: August 14, 2026

Planner: Jeff Nadeau

Ward: Citywide

Site Location

3194 Jockvale Road, 2317 Tenth Line Road, 3442 and 3444 Woodroffe Avenue, 855 Carling Avenue and 140 Hickory Street, 594 Rideau Street and 165 Charlotte Street, and 6158 Rideau Valley Drive.

Proposal

The City of Ottawa has initiated a Zoning By-law Amendment to resolve several appeals related to Zoning By-law 2026-50. Following a [Case Management Conference](#) on July 2, 2026, City Legal and Planning staff have worked with several appellants to reach partial or full resolution of their appeals.

Amendments to resolve appellant concerns relating to transition provisions in Section 109 and 110 are also included. Section 109 and 110 contain transition provisions for complete applications and for approved applications, respectively.

This report also implements a Council-endorsed Zoning By-law amendment for 6158 Rideau Valley Drive, which was reached through mediation with the applicant.

Proposal Details

The above-noted Zoning By-law amendments do not propose any development. Their purpose is to resolve appeals filed against Zoning By-law 2026-50 and to implement the Council-endorsed Zoning By-law amendment relating to 6158 Rideau Valley Drive.

The following amendments are proposed:

Item	Address or Section of Zoning By-law 2026-50	Proposed Amendment
1	Section 109	Revised to clarify that the transition rules do not prevent a new application for a minor variance from Zoning By-law 2008-250 after March 11, 2026.
2	Section 110	Rewritten for greater clarity; no substantive changes are proposed.
3	3194 Jockvale Road	Lands to be rezoned to H2 [XXXX] H(100) – Hub Zone 2, maximum height 100 metres consistent with other lands in the surrounding area. A provision relating to minimum height

		will also be modified for consistency with the two-storey minimum in the Barrhaven Town Centre Secondary Plan.
4	2317 Tenth Line Road	Lands to be rezoned from DR (Development Reserve) to CM2 – Minor Corridor Zone 2.
5	3442 and 3444 Woodroffe Avenue	Lands to be rezoned from NU (Neighbourhood Unserved) to CM2 – Minor Corridor Zone 2.
6	855 Carling Avenue and 140 Hickory Street	The outdated floor space index (FSI) limits and height schedule applied to these lands are to be deleted, and the exception is to be revised. The north half of the site will receive a suffix indicating a maximum height of 82.5 metres, and the south half of the site will receive a suffix indicating a maximum height of 100 metres, as directed by the Dow's Lake Station District of the West Downtown Core Secondary Plan.
7	594 Rideau Street and 165 Charlotte Street	Exception revised to reflect Local Planning Appeal Tribunal (LPAT) decision from April 2018 and to ensure that transition provisions in Section 110(3) do not override the site-specific zoning for this property.
8	6158 Rideau Valley Drive	Revised Rural Exception 147r to implement the Council-endorsed Zoning By-law amendment for file D02-02-24-0027, following mediation with the property owner.

Related Planning Applications

D02-02-25-0010 – Zoning By-law 2026-50
D02-02-24-0027 – 6158 Rideau Valley Drive

Timelines and Approval Authority

The Zoning By-law Amendment application will be considered by the City's Planning and Housing Committee on September 2, 2026 and the City's Agriculture and Rural Affairs Committee on September 3, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 34 (19) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] 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. D02-02-26-0054 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.

Jeff Nadeau, 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. 16802
jeff.nadeau@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-26-0054

Date : 31 juillet 2026

Demande déposée par la Ville

Date limite des commentaires : 14 août 2026

Urbaniste : Jeff Nadeau

Quartier : à l'échelle de la ville

Emplacement

Le 3194, chemin Jockvale, le 594, rue Rideau, le 165, rue Charlotte, le 2317, chemin Tenth Line, le 3442, avenue Woodroffe, le 3444, avenue Woodroffe, le 855, avenue Carling, le 140, rue Hickory, le 594, rue Rideau, le 165, rue Charlotte et le 6158, promenade Rideau Valley.

Proposition

La Ville d'Ottawa est à l'origine d'une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de résoudre plusieurs appels concernant le *Règlement de zonage 2026-50*. Par suite d'une [conférence de gestion des cas](#) tenue le 2 juillet dernier, le personnel de la Ville chargé des questions juridiques et de planification a collaboré avec plusieurs parties appelantes afin de parvenir à un règlement partiel ou complet de leurs recours.

Le rapport contient également des modifications visant à donner suite aux préoccupations des parties appelantes entourant des dispositions relatives à la prorogation figurant dans les articles 109 et 110. Les articles 109 et 110 fournissent des dispositions pour les demandes complètes et les demandes approuvées, respectivement.

Le présent rapport met en œuvre une modification du Règlement de zonage approuvée par le Conseil et visant le 6158, promenade Rideau Valley, qui fait suite à une médiation avec le requérant.

Détails de la proposition

Les modifications du Règlement de zonage susmentionnées ne prévoient aucun projet d'aménagement. Elles ont pour objet de trancher les recours formés contre le *Règlement de zonage 2026-50* et de mettre en œuvre la modification du Règlement de zonage approuvée par le Conseil concernant le 6158, promenade Rideau Valley.

Voici les modifications proposées :

Point	Adresse ou article du <i>Règlement de zonage 2026-50</i>	Modification proposée
1	Article 109	Révisé pour préciser que les dispositions transitoires n'empêchent pas le dépôt d'une nouvelle demande de dérogation mineure au <i>Règlement de zonage 2008-250</i> après le 11 mars 2026.
2	Article 110	Réécrit pour plus de clarté; aucune modification de fond n'est proposée.
3	3194, chemin Jockvale	Désignation du terrain passant de DR (Zone d'aménagement futur) à H2 H(100) – Zone de carrefour 2, hauteur maximale de 100 mètres, conformément aux autres terrains des environs. Une disposition relative à la hauteur minimale sera également modifiée afin d'assurer la cohérence avec l'exigence d'au moins deux étages prévue dans le Plan secondaire du centre-ville de Barrhaven.
4	2317, chemin Tenth Line	Désignation du terrain passant de DR (Zone d'aménagement futur) à CM2 – Zone de couloir mineur 2.
5	3442 et 3444, avenue Woodroffe	Désignation des terrains passant de NU (Zone de quartier non viabilisée) à CM2 – Zone de couloir mineur 2.
6	855, avenue Carling et 140, rue Hickory	Les limites de rapport plancher-sol (RPS) et l'annexe de hauteur obsolètes, applicables à ces terrains, doivent être supprimées, et l'exception de zonage doit être révisée. La moitié nord du site se verra attribuer un suffixe indiquant une hauteur maximale de 82,5 mètres, et la moitié sud sera assortie d'un suffixe indiquant une hauteur maximale de 100 mètres, conformément aux dispositions du district de la station Lac Dow du Plan secondaire du centre-ville ouest.
7	594, rue Rideau et 165, rue Charlotte	Exception révisé pour tenir compte de la décision du avril 2018 du Tribunal d'appel de l'aménagement local, et de veiller à ce que les dispositions transitoires de l'Article 110(3) ne prévalent pas sur le zonage spécifique à ce terrain.
8	6158, promenade Rideau Valley	Exception rurale 147r révisée pour mettre en œuvre la modification du Règlement de zonage approuvée par le Conseil dans le cadre du dossier D02-02-24-0027, à la suite d'une médiation avec le propriétaire.

Demandes d'aménagement connexes

D02-02-25-0010

D02-02-24-0027

Calendrier et pouvoir d'approbation

La demande de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville le 2 septembre 2026 et par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville le 3 septembre 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^[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 D02-02-26-0054 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.

Jeff Nadeau, 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 16802
Jeff.Nadeau@ottawa.ca

