

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File N°: D02-02-25-0010
City-initiated Amendment

Comments due date: June 30, 2025

Policy Planner: Carol Ruddy

Ward: Citywide

Site Location

Citywide

Summary of Proposal

The City of Ottawa is undertaking a review of Zoning By-law 2008-250 in order to implement the policies and directions outlined in the comprehensive land-use policy framework of the Official Plan, approved by Council in October 2021. Draft 1 of the new Zoning By-law was presented in April 2024, followed by virtual and in-person consultation events through the summer and fall of 2024. [Draft 2 of the new Zoning By-law](#) was released at the end of March 2025. The accompanying report presents options on several key issues for consideration by Joint Committee and Council. Draft 3, the final version of the by-law, will be considered for approval in Q4 2025. The report and all supporting documents are available on the [New Zoning By-law Project Engage Ottawa](#) page.

Proposal Details

Draft 2 of the New Zoning By-law builds on the [Draft 1 report](#) released in April 2024. The Draft 2 report provides background information on the project history and an overview of the public consultation events held to date. The Draft 2 report does not include recommendations on policy directions and was received by the Joint Planning and Housing and Agriculture and Rural Affairs Committee and Council.

The report features 14 supporting documents to provide context on any updates since Draft 1, including an overview of all changes implemented in Draft 2, and an analysis of key issues and potential options for addressing them.

The status of site-specific exceptions and schedules is included to specify if they will be carried forward, carried forward with modifications to align with the new Zoning By-law, or deleted. Supporting documentation also provides information and technical details for applicants and staff on transition provisions for applications submitted under existing Zoning By-law 2008-250, as well as an outline of required work following approval of the NZBL at the end of 2025. A municipal scan of Canadian municipalities that have eliminated parking minimums has been conducted to provide information on potential impacts. Several supporting documents provide information on past and future public consultation efforts, including an engagement plan for the remainder of 2025.

Supporting documents also provide information on the expected role of the Digital Twin in supporting the New Zoning By-law and comments from Ottawa Public Health regarding their continued review and input on the draft zoning provisions.

Draft 2 consultation events are planned for spring 2025. An in-person open house will be held on June 2, 2025 at Ben Franklin Place, 101 Centrepointe Drive. Two virtual consultation events will be held on May 29, 2025 and June 3, 2025. Public feedback on Draft 2 is welcomed until June 30, 2025, at which point Draft 3 of the by-law will begin to be finalized.

The final draft of the new Zoning By-law will be released on September 8, 2025. The commenting period on the final draft will end on October 3, 2025. The report scheduled to go to Joint Committee on December 17, 2025 will include staff-recommended changes based on comments received during the September commenting period.

Timelines and Approval Authority

The New Zoning By-law – Draft 2 report was received by the City’s Joint Planning and Housing and Agriculture and Rural Affairs Committee on March 31, 2025 and City Council on April 16, 2025. The final draft will be released on September 8, 2025. The report for the final draft of the new Zoning By-law will be considered by Joint Committee on December 17, 2025, and by Council on January 28, 2026.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) 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. D02-02-25-0010 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 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.

Carol Ruddy, Program Manager, Zoning and Interpretation
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 28457
NewZoning@ottawa.ca

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

N° de dossier : D02-02-25-0010

Date limite des commentaires : 30 juin 2025

Demande déposée par la Ville

Urbaniste : Carol Ruddy

Quartier : À l'échelle de la ville

Emplacement du site

À l'échelle de la ville

Résumé de la proposition

La Ville d'Ottawa entreprend un examen du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) afin de mettre en œuvre les politiques et les orientations décrites dans la politique-cadre détaillée sur l'utilisation du sol du Plan officiel, approuvée par le Conseil en octobre 2021. La première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* a été présentée en avril 2024, à la suite de quoi des consultations virtuelles et en personne ont été organisées au cours de l'été et de l'automne 2024. La version provisoire 2 du nouveau *Règlement de zonage* propose des options sur lesquelles le Comité mixte et le Conseil municipal seront appelés à se pencher en mars et avril 2025. La troisième version, la mouture définitive du règlement, sera soumise à approbation au quatrième trimestre de 2025. Le rapport ainsi que les documents d'accompagnement sont disponibles sur la page consacrée [au nouveau Règlement de zonage de la plateforme Participons Ottawa](#).

Détails de la proposition

La version provisoire 2 du nouveau *Règlement de zonage* s'appuie sur le rapport portant sur la version 1, paru en avril 2024. Le rapport portant sur la version provisoire 2 fournit de l'information d'ordre général sur l'historique du projet et propose une vue d'ensemble des consultations publiques organisées à ce jour. Ce rapport ne fait aucune recommandation sur les orientations stratégiques et sera présenté au comité mixte formé du Comité de la planification et du logement et du Comité l'agriculture et des affaires rurales, ainsi qu'au Conseil.

Ce rapport comprend 14 documents d'accompagnement qui offrent un contexte sur les mises à jour depuis la première version provisoire, notamment une vue d'ensemble de tous les changements mis en œuvre dans la version provisoire 2, ainsi qu'une analyse des questions clés non résolues et des options éventuelles permettant de les résoudre.

Le statut des exceptions et des annexes est indiqué afin de préciser si elles seront reportées, reportées avec des modifications pour correspondre au nouveau *Règlement de zonage*, ou supprimées. Les documents d'accompagnement fournissent aux requérants et au personnel de l'information et des détails techniques relatifs aux dispositions transitoires pour ce qui concerne les demandes présentées en vertu du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) actuel, et donnent un aperçu des travaux qui seront nécessaires après l'approbation du nouveau *Règlement de zonage* à la fin de

2025. Plusieurs documents d'accompagnement fournissent de l'information sur les efforts de consultation publique passés et futurs, y compris un plan de consultation pour le reste de l'année 2025.

Les documents d'accompagnement proposent en outre de l'information relative au rôle attendu du jumeau numérique pour soutenir le nouveau *Règlement de zonage* ainsi que des commentaires de Santé publique Ottawa concernant leur examen continu et leur contribution aux dispositions provisoires de zonage.

Les activités de consultation concernant la version provisoire 2 sont prévues au printemps 2025. Une séance portes ouvertes en personne sera tenue le 2 juin 2025 à la Place-Ben-Franklin, 101, promenade CentrepoinTE. Deux séances de consultation virtuelles auront lieu le 29 mai 2025 et le 3 juin 2025. Les commentaires du public sur la version provisoire 2 seront pris en compte jusqu'au 30 juin 2025, après quoi la troisième version du règlement commencera à être finalisée.

La version définitive du nouveau *Règlement de zonage* sera publiée le 8 septembre 2025. La période de commentaires sur cette version définitive prendra fin le 3 octobre 2025. Le rapport, qui devrait être présenté au comité mixte le 17 décembre 2025, comprendra les modifications recommandées par le personnel en fonction des commentaires reçus pendant la période de commentaires de septembre.

Calendrier et pouvoir d'approbation

Le rapport portant sur la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* a été reçu par le comité mixte formé du Comité de la planification et du logement et du Comité l'agriculture et des affaires rurales le 31 mars 2025 et par le Conseil le 16 avril 2025. La version définitive sera publiée le 8 septembre 2025. Le rapport sur la version définitive du nouveau *Règlement de zonage* sera examinée par le comité mixte le 17 décembre 2025 et par le Conseil municipal le 28 janvier 2026.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) 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.

Tenez-vous au courant 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 D02-02-25-0010 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.
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.

Carol Ruddy, Gestionnaire de programme, Zonage et Interprétation
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 28457
NouveauZonage@ottawa.ca