

## Official Plan Amendment Proposal Summary

Applicant: City-initiated

File Number: D01-01-24-0020

Comments due date: October 8, 2024

File Lead: Jacob Saltiel

Ward: City-wide

---

### Site Location

City-wide

### Applicant's Proposal

This is a City-initiated report to delegate to staff the authority to approve Minor Re-zoning By-law applications with a goal of simplifying and shortening the process for these application types.

Following recent amendments to the Municipal Act and the Planning Act, municipalities now have the legal authority to delegate zoning amendments “of a minor nature” to City staff. Recommendation 7 of the Bill 109 Implementation Phase 2 Report passed by Council on June 14, 2023, directed City Staff to “Report back to Council with an Official Plan Amendment to define the types of applications that can be classified as a minor zoning by-law amendment to set the stage for a future delegation of authority.” This recommendation clarified that the Official Plan does not currently contain the required language to delegate minor zoning by-law amendments to staff, nor language classifying the criteria applicable to a “major” or “minor” zoning by-law amendment. Pursuant to the report, staff were due to report back to Council with a recommendation on the types of applications that can be delegated to staff.

This report will fulfill this Council direction in addition to a condition of the Housing Accelerator Fund Agreement between the City and the Federal Government to streamline approvals by setting out the application types that will be considered minor re-zonings to be delegated to staff. The criteria will be similar to the existing criteria for minor re-zonings, with the addition of a new maximum height increase for minor re-zoning applications, as well as clarification that a surplus farm severance application is considered a minor re-zoning for the purposes of delegated authority.

Delegating Minor Re-zoning applications to staff for consideration will allow for faster planning approvals by reducing the administrative requirements for staff and Councillors for reports making minor changes to the zoning by-law. Councillors will retain the ability to withdraw delegated authority if necessary in a manner similar to the process for Plans of Subdivision and Plans of Condominium.

Staff also to propose direction for monitoring the implementation of this process and to determine if an additional application type related to missing middle house is appropriate to be added to the application types delegated to staff for approval.

## Proposal Details

### *Applications to be Delegated to Staff*

The report will amend the applicable City by-laws and policies to delegate minor re-zoning applications to staff for decision under delegated authority, which includes:

- The Official Plan
- The Delegated Authority By-law
- The Planning Fees By-law
- The Public Notification and Consultation Policy

Pursuant to section 39.2 of the *Planning Act*, a municipality may specify which zoning application types can be delegated to staff in its Official Plan and under what conditions apply for such application types qualify as delegated to staff.

This report proposes to delegate the current application types considered as minor re-zoning applications to staff, with two changes. The following applications are considered minor re-zoning applications in the Planning Fees By-law 2023:

1. Modifications to performance regulations only (not adding a new use to the zone, but only requesting a change to regulations such as height, floor space index, density, yards etc.)
2. Extension of a zoning boundary to reflect addition of lands to existing property
3. Establishment of a group home (request that this use be permitted)
4. Lifting of interim control for one use only
5. Temporary rezoning
6. Any zoning changes required as a condition of severance
7. A change in use that is wholly contained within an existing buildings envelope, where no building permit has been issued within the previous two years to increase the size of the building and which is not located within a residential zone, as defined by Zoning By-law 2008-250, to introduce one new non-residential use. No additional amendments to performance standards may be sought and the change in use cannot result in the establishment of any of the following uses:
  - Amusement centre or amusement park, Automobile body shop , Automobile dealership, Automobile rental establishment, Automobile service station, Heavy equipment and vehicle sales, rental and servicing, Drive-through facility, Bar, Kennel, Nightclub, Payday loan establishment

This report proposes to make two amendments to this list.

Item 1 in the above list will be re-numbered to Item 2 and the word “height” will be deleted, with all following items to be re-numbered accordingly. A new item 1 will read as follows:

“A height increase of up to 5 storeys (15 metres) or 25% of the permitted building height, rounding to the nearest half-metre, whichever is the lesser,”

This new condition is necessary to ensure that height increases under this application type delegated to staff will be proportionate to the existing permissions of the applicable zone for the lot. Some areas of the City where there is no secondary plan in effect may have a maximum building height of 40 storeys as set out in the Official Plan. Lacking a maximum threshold for height, the former criteria of performance standards described in Item 1 above could allow an applicant to request significant additional height through a minor re-zoning application. This new condition is proposed to balance the flexibility to request increased height based on the applicable zone and context, but without enabling requests for height that might be beyond what is appropriate for a site's context. In either scenario, changes to performance standards do not allow an applicant to add denser residential typologies through a minor re-zoning. For example, adding an apartment, mid-rise, or apartment, high-rise, is not allowed through a minor re-zoning application.

In addition, Item 6 is proposed to be amended so that it reads “Any zoning changes required as a condition of severance, including a severance of surplus farm dwelling”. Surplus farm severances are routine applications that are technical in nature and of low complexity. Delegating such application types to staff would help reduce the resources allocated to processing such simple applications.

#### *Procedural changes to Minor Re-zoning By-law Applications*

The Delegated Authority By-law and Public Notification and Consultation Policy are also proposed to be amended to change the procedures that apply to minor re-zonings that are delegated to staff. This report proposes to change to Delegated Authority By-law to apply a similar process for Minor Re-zonings as currently exists for Part Lot Control. This would allow staff to enact a minor re-zoning by-law if no Council meeting is scheduled for 22 days from the staff decision on the file. Staff would be required to report that such enactment was made at the next available committee date. This proposed change would help to reduce timelines for minor-rezonings by allowing them to proceed during times of the year where Council is not schedule to convene for longer intervals of time.

Finally, the Public Notification and Consultation Policy is proposed to be amended to reduce timelines for minor re-zonings that are delegated to staff and to implement a mechanism to allow Ward councillor's to withdraw delegated authority in a similar manner as exists for Plans of Subdivision and Plans of Condominium. This mechanism will ensure that in the event a Councillor wishes to withdraw delegated authority, the process provides sufficient time (seven days) to resolve issues with the file with staff so that it can proceed or, if that is issues with the file cannot be resolved, for the file to be deliberated upon at the next applicable committee meeting.

The Policy will also be amended to reduce the comment period from 28 days to 14 days for Minor Re-zoning Applications to align with the timelines for Site Plan Control.

Taken together, these changes are proposed to shorten timelines and administrative requirements for minor re-zonings while providing an appropriate mechanism for Councillors to withdraw delegation of authority and deliberate on a minor re-zoning application at the appropriate committee.

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City's Agriculture and Rural Affairs Committee is November 7, 2024 and Planning and Housing Committee is November 6, 2024.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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.

## 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. D01-01-24-0020 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. 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.
3. For more information on Delegated Authority for Minor Re-zoning, please refer to the [City of Ottawa webpage](#) which has recently been updated.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Jacob Saltiel**, Zoning By-law Writer and Interpretations Officer II(T)  
Planning Services  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext 13465  
[jacob.saltiel@ottawa.ca](mailto:jacob.saltiel@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Plan officielle

Requérant : Proposition déposée par la Ville

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-24-0020

Date limite des commentaires : 8 octobre 2024

Responsable du dossier : Jacob Saltiel

Quartier : À l'échelle de la ville

---

### Emplacement

À l'échelle de la ville

### Proposition du requérant

Rapport de la Ville visant à déléguer au personnel le pouvoir d'approuver des demandes de modification mineure du Règlement de zonage, afin de simplifier et d'accélérer le processus associé à ces types de demande.

Par suite de modifications récemment apportées à la *Loi sur les municipalités* et à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les municipalités sont désormais légalement habilitées à déléguer à leur personnel les autorisations de modification de zonage « de nature mineure ». La recommandation 7 du rapport de la phase 2 de mise en œuvre du projet de loi 109, adopté par le Conseil le 14 juin 2023, enjoignait au personnel de « présenter un rapport contenant une modification du Plan officiel qui définit les types de demandes pouvant être classées comme changements mineurs au Règlement de zonage, afin de faciliter une future délégation de pouvoirs. » Cette recommandation clarifie le fait que le Plan officiel ne contient actuellement pas le libellé requis pour déléguer les modifications mineures du Règlement de zonage au personnel, ni le libellé classant les critères applicables à une modification « majeure » ou « mineure » du Règlement de zonage. Conformément à ce rapport, le personnel devait présenter au Conseil une recommandation sur les types de demande pouvant être délégués au personnel.

Ce rapport répondra à cette directive du Conseil ainsi qu'à une condition prévue dans l'entente conclue entre la Ville et le gouvernement fédéral dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, visant à uniformiser les approbations en définissant les types de demandes qui seront considérées comme des modifications mineures de zonage à déléguer au personnel. Les critères seront similaires à ceux existant pour les modifications mineures de zonage, auxquels viendra s'ajouter une nouvelle augmentation de la hauteur maximale pour les demandes de modification mineure de zonage. Il sera en outre clarifié qu'une demande de détachement de parcelles agricoles excédentaires est considérée comme une modification mineure de zonage aux fins des pouvoirs délégués.

La délégation au personnel de l'examen des demandes de modification mineure de zonage permettra d'accélérer les approbations de planification en réduisant les exigences administratives de rapport imposées au personnel et aux conseillers municipaux souhaitant apporter des modifications mineures au Règlement de zonage. Les conseillers conserveront la possibilité de retirer les pouvoirs délégués si nécessaire, d'une manière similaire à la procédure applicable aux plans de lotissement et aux plans de copropriété.

Le personnel doit également proposer des orientations pour le suivi de la mise en œuvre de ce processus, et déterminer s'il convient d'ajouter un type de demande supplémentaire lié aux habitations intermédiaires manquantes doit être ajouté aux demandes dont l'approbation est déléguée au personnel.

#### *Demandes à déléguer au personnel*

Le rapport modifiera les politiques et les règlements municipaux pertinents de manière à déléguer au personnel les décisions relatives aux demandes de modification mineure de zonage, en vertu d'un pouvoir délégué. Les documents concernés sont les suivants :

- Le Plan officiel
- Le Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs
- Le Règlement sur les droits d'aménagement
- La Politique d'avis et de consultation publique

Conformément au paragraphe 39.2 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, une municipalité est en droit de préciser quels types de demandes de zonage peuvent être délégués au personnel dans son Plan officiel et sous quelles conditions ces types de demandes peuvent être délégués au personnel.

Ce rapport propose de déléguer au personnel les types de demande de modification de zonage actuellement considérés comme mineurs, avec deux changements. Les types de demande suivants sont considérés comme mineurs dans le Règlement sur les droits d'aménagement de 2023 :

1. Modification des normes fonctionnelles uniquement (la demande ne vise pas l'ajout d'une nouvelle utilisation au zonage, mais seulement la modification de normes telles que la hauteur, le rapport plancher-sol, la densité, les cours, etc.)
2. Extension d'une limite de zonage pour tenir compte de terrains ajoutés à une propriété existante
3. Construction d'un foyer collectif (la demande vise à faire approuver cette utilisation)
4. Levée d'une restriction provisoire pour une utilisation seulement
5. Modification de zonage temporaire
6. Toute modification de zonage requise comme condition d'une cession
7. Changement d'une utilisation qui est entièrement située à l'intérieur de l'enveloppe actuelle du bâtiment, pour laquelle aucun permis de construire n'a été délivré au cours des deux années précédentes afin d'accroître la taille du bâtiment et qui ne se trouve pas dans une zone résidentielle, telle que définie par le *Règlement de zonage 2008-250*, en vue d'introduire une nouvelle utilisation non résidentielle. Il n'est pas nécessaire de faire une demande pour apporter une modification supplémentaire aux normes de rendement. Le changement d'utilisation ne peut pas donner lieu à l'établissement de l'une des utilisations suivantes :
  - une salle de jeux ou un parc d'attractions, un atelier de carrosserie, un concessionnaire automobile, une agence de location d'automobiles, une station-service, vente, location et



entretien de matériel et de poids lourds, un bar, un chenil, une boîte de nuit, un établissement de prêt sur salaire

Ce rapport propose d'apporter deux modifications à cette liste.

Le point 1 de la liste ci-dessus portera le numéro 2 et le mot « hauteur » sera supprimé. Tous les points suivants seront renumérotés en conséquence. Un nouveau point 1 sera libellé comme suit :

« Une augmentation de hauteur pouvant atteindre cinq étages (15 mètres) ou 25 pour cent de la hauteur de bâtiment autorisée, arrondi au demi-mètre le plus proche, la valeur la plus faible étant retenue, »

Cette nouvelle condition est nécessaire pour garantir que les augmentations de hauteur prévues par ce type de demande déléguée au personnel seront proportionnées aux autorisations existantes de la zone applicable au lot. Dans certains secteurs de la ville où aucun plan secondaire n'est en vigueur, la hauteur maximale des bâtiments peut être de 40 étages, comme le prévoit le Plan officiel. En l'absence d'un seuil maximal de hauteur, les anciens critères de normes de rendement décrits au point 1 ci-dessus pouvaient permettre à un requérant de demander une hauteur supplémentaire importante dans le cadre d'une demande de modification mineure de zonage. Cette nouvelle condition est proposée afin d'équilibrer la souplesse requise pour demander une augmentation de la hauteur en fonction de la zone et du contexte applicables, mais sans permettre des demandes de hauteur qui pourraient être supérieures à ce qui est approprié au contexte d'un emplacement. Dans les deux scénarios, les modifications apportées aux normes de rendement ne permettent pas à un requérant d'ajouter des typologies résidentielles plus denses par le biais d'une modification mineure de zonage. À titre d'exemple, l'ajout d'un immeuble résidentiel de hauteur moyenne ou élevée n'est pas autorisé dans le cadre d'une demande de modification mineure de zonage.

Il est en outre proposé de modifier le point 6 de manière à ce le libeller ainsi : « Toute modification de zonage requise comme condition de morcellement, y compris le morcellement d'une habitation agricole excédentaire ». Les demandes de morcellement d'habitation agricole excédentaire sont courantes, de nature technique et peu complexes. La délégation au personnel de tels types de demande aiderait à réduire les ressources affectées au traitement de demandes aussi simples.

#### *Changements à la procédure de demande de modification mineure du Règlement de zonage*

Il est également proposé de modifier le Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs et la Politique d'avis et de consultation publique, afin de changer la procédure s'appliquant aux demandes de modifications mineures de zonage déléguées au personnel.

Ce rapport propose de modifier le Règlement municipal sur la délégation de pouvoirs de manière à appliquer aux modifications mineures de zonage une procédure similaire à celle visant la réglementation relative aux parties de lots. Le personnel pourrait ainsi adopter une modification mineure de zonage si aucune réunion du Conseil n'est prévue dans les 22 jours suivant la décision du personnel sur le dossier. Le personnel serait tenu de signaler qu'une telle adoption a été décidée lors de la prochaine réunion du comité compétent. Ce changement aiderait en outre à réduire les délais de modification mineure de zonage, en permettant de traiter ces demandes à des moments de l'année où le Conseil ne se réunit pas pendant des périodes plus longues.

Finalement, la Politique d'avis et de consultation publique serait modifiée de manière à réduire les délais pour les demandes de modification mineure de zonage déléguées au personnel et à mettre en

place un mécanisme permettant aux conseillers de quartier de retirer le pouvoir délégué de la même manière que pour les plans de lotissement et les plans de copropriété. Ce mécanisme garantira que, dans le cas où un conseiller souhaite retirer son pouvoir délégué, la procédure prévoit un délai suffisant (sept jours) pour résoudre les problèmes liés au dossier avec le personnel afin de le traiter ou, si les problèmes liés au dossier ne peuvent être résolus, pour que le dossier soit examiné lors de la prochaine réunion du comité compétent.

La Politique d'avis et de consultation publique sera également modifiée de manière à réduire la période de soumission de commentaires de 28 à 14 jours pour les demandes de modification mineure de zonage, faisant ainsi correspondre cette période à celle des réglementations du plan d'implantation.

Pris en compte dans leur ensemble, ces changements sont proposés pour raccourcir les délais et les exigences administratives associés aux modifications mineures de zonage, tout en fournissant un mécanisme approprié pour que les conseillers retirent la délégation de pouvoirs et délibèrent sur une demande de modification mineure de zonage lors d'une réunion du comité compétent.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage sera considérée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 7 novembre 2024, et la date limite à laquelle cette demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement est fixée au 6 novembre 2024.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 les n<sup>os</sup> de dossier D01-01-24-0020 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. 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.
3. Pour en savoir plus sur les pouvoirs délégués relatifs aux modifications de zonage mineures, consultez la [page Web de la Ville d'Ottawa](#) récemment mise à jour.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Jacob Saltiel**, Agent de rédaction et d'interprétation des règlements municipaux II (T)

Services de planification

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](mailto:jacob.saltiel@ottawa.ca)