

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

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

Comments due date: October 3, 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 presented options on several outstanding key issues in March 2025, as identified through engagement with the community, industry and members of Council. The final draft of the new Zoning By-law, Draft 3 will be the final version prepared by staff, incorporating comments and feedback received to date.

Proposal Details

The final draft of the new Zoning By-law, builds on the Draft 1 and Draft 2 zoning provisions and maps released in April 2024 and March 2025. The final draft will feature updated provisions based on feedback received since the release of Draft 2, particularly on the outstanding issues described in Document 3 of the Draft 2 report.

The final draft includes updates on the maximum building heights in N1 and N2 zones, the height transition strategy for mid- and high-rise buildings abutting low-rise residential areas, and communal parking lots in neighbourhoods. The final draft also includes provisions to ensure all exceptions in the current Zoning By-law (about 4,000 in total) remain in effect until staff review and align them with the intent of the OP and of the new Zoning By-law, once it is approved in 2026.

Following the release of the final draft of the by-law on September 8, 2025, two virtual open houses will be held on September 17, 2025 and September 25, 2025 and the in-person Statutory Open House for the proposed By-law will be held at the EY Centre on September 23, 2025. Public feedback is welcomed during the 28-day circulation period, ending on October 3, 2025. Comments received following October 3 will continue to be reviewed and considered.

To respond to comments received during the public consultations in September and October, the report to Joint Committee will include supporting documents that propose staff recommended amendments. These amendments will include staff recommended changes to correct errors in the text of the draft Zoning By-law, staff recommended changes to correct errors on the Zoning Map, staff recommended changes that modify the intent of the draft Zoning By-law, and staff recommended

changes to ensure the new Zoning By-law is in conformity with the Planning Act, Provincial Planning Statement, 2024, the Official Plan and secondary plans. The Joint Committee and Council may approve the recommendations at their discretion.

Following consideration by the Joint Committee, the report for the new Zoning By-law will rise to Council in January 2026. Should Council decide to adopt the draft Zoning By-law, final approval would occur at a subsequent meeting of Council. This will provide staff time to incorporate amendments to the text of the Zoning By-law or the Zoning Map resulting from amendments to the staff recommended changes and motions approved by Council. Once the new Zoning By-law receives final Council approval, the appeal period for the new Zoning By-law will begin.

Updated city-wide and area-specific schedules are available to review on ottawa.ca. The nearly 4,000 urban and rural exceptions, which have been carried forward unchanged in Part 15 of the draft new Zoning By-law, are available on ottawa.ca.

Further project updates and information on the upcoming engagement opportunities can be found on the project's [Engage Ottawa page](#). The updated Zoning Map can be viewed on [geoOttawa](#) by turning on the "New Zoning By-law FINAL DRAFT" layer under "Zoning Resources".

Along with PDF versions of the Zoning By-law, the provisions are now available to review on ottawa.ca in HTML.

Notice of Statutory Public Open House

The in-person Statutory Open House for the proposed By-law will be held at the EY Centre, located at 4899 Uplands Drive Ottawa, in Rooms A and B, on September 23, 2025 from 6:00 to 8:30 PM.

Timelines and Approval Authority

The New Zoning By-law – Final Draft report will be considered by the City's Joint Planning and Housing and Agriculture and Rural Affairs Committee on December 17, 2025.

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
carol.ruddy@ottawa.ca
newzoning@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0010

Date limite des commentaires : 3 octobre 2025

Demande déposée par la Ville

Urbaniste : Carol Ruddy

Quartier : À l'échelle de la ville

Emplacement

À l'échelle de la ville

Résumé de la proposition

La Ville d'Ottawa mène actuellement un examen du Règlement de zonage 2008-250 afin de mettre en œuvre les politiques et les directives exposées dans la politique-cadre complète sur l'aménagement du territoire du Plan officiel, approuvé par le Conseil municipal 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 deuxième version provisoire du nouveau Règlement de zonage, de mars 2025, proposait des options portant sur plusieurs grands enjeux non résolus déterminés par suite d'une consultation des résidents, de membres de l'industrie et des conseillers municipaux. La dernière version provisoire du nouveau Règlement de zonage, la version 3, sera le document définitif élaboré par le personnel et comprendra les commentaires reçus à ce jour.

Détails de la proposition

La dernière version provisoire du nouveau Règlement de zonage s'appuie sur les deux premières ébauches de dispositions de zonage et de cartes, publiées en avril 2024 et en mars 2025. Cette version définitive comprendra des dispositions mises à jour sur la base des commentaires reçus depuis la publication de la deuxième version, en particulier sur les enjeux non résolus décrits dans le document 3 du rapport sur la deuxième version.

La dernière version provisoire contient des mises à jour sur les hauteurs de bâtiment maximales dans les zones N1 et N2, sur la stratégie de transition de hauteur pour les immeubles de moyenne et grande hauteur contigus à des secteurs résidentiels de faible hauteur, et sur les aires de stationnement communes dans les quartiers. Cette version définitive contient également des dispositions visant à garantir que toutes les exceptions prévues dans le Règlement de zonage actuel (environ 4 000 au total) restent en vigueur jusqu'à ce que le personnel les examine et les harmonise avec l'intention du Plan officiel et du nouveau Règlement de zonage, une fois celui-ci approuvé en 2026.

Après la publication de la version définitive du Règlement, le 8 septembre 2025, deux réunions portes ouvertes virtuelles auront lieu les 17 et 25 septembre 2025 et la séance portes ouvertes officielle en personne sur la version définitive du Règlement proposé aura lieu le 23 septembre 2025. Les membres du public sont invités à soumettre leurs commentaires pendant la période de diffusion de 28 jours se terminant le 3 octobre 2025. Les commentaires reçus après le 3 octobre seront tout de même examinés et pris en compte.

Pour donner suite aux commentaires exprimés pendant les consultations publiques de septembre et d'octobre, le rapport au Comité mixte comprendra les pièces justificatives dans lesquelles on proposera d'adopter les modifications recommandées par le personnel. Ces modifications comprendront les changements recommandés par le personnel afin de corriger les erreurs dans le texte de la version provisoire du Règlement de zonage, les changements recommandés par le personnel afin de corriger les erreurs sur la carte de zonage, les changements recommandés par le personnel afin de modifier l'intention de l'ébauche de Règlement de zonage et les changements

recommandés par le personnel afin de s'assurer que le nouveau Règlement de zonage est conforme à la Loi sur l'aménagement du territoire, à la Déclaration provinciale sur la planification de 2024, au Plan officiel et aux plans secondaires. Le Comité mixte et le Conseil municipal pourraient approuver les recommandations à leur discrétion.

Dans la foulée de l'examen par le Comité mixte, le rapport sur le nouveau Règlement de zonage sera porté à la connaissance du Conseil municipal en janvier 2026. Si le Conseil municipal décide d'adopter la version provisoire du Règlement de zonage, il donnera son approbation définitive dans une réunion ultérieure, ce qui donnera au personnel le temps d'intégrer les modifications requises au texte du Règlement de zonage ou à la carte de zonage par suite de l'approbation des changements recommandés par le personnel et des motions approuvées par le Conseil. Une fois le nouveau Règlement de zonage approuvé définitivement par le Conseil, la période au cours de laquelle on pourra faire appel du nouveau Règlement de zonage sera lancée.

Les annexes actualisées visant l'ensemble de la ville et des secteurs en particulier peuvent être consultées sur la page ottawa.ca. Les quelque 4 000 exceptions urbaines et rurales, adoptées telles quelles dans la partie 15 de la version provisoire du nouveau Règlement de zonage, sont disponibles sur la page ottawa.ca.

Vous trouverez plus d'information sur l'avancement du projet et les prochaines possibilités de participation sur le portail [Participons Ottawa](https://participonsottawa.ca). La carte de zonage actualisée peut être visualisée sur [geoOttawa](https://geoottawa.ca), en cliquant sur l'option « VERSION DÉFINITIVE du nouveau Règlement de zonage » sous la rubrique « Ressources de zonage ».

En plus des versions PDF du Règlement de zonage, les dispositions peuvent désormais être consultées sur ottawa.ca en format HTML.

Avis de la séance portes ouvertes officielle en personne

La séance portes ouvertes officielle en personne sur la version définitive du Règlement proposé aura lieu le 23 septembre 2025 de 18 h à 20 h 30 dans les salles A et B du Centre EY, qui se trouve au 4899, promenade Uplands à Ottawa.

Calendrier et pouvoir d'approbation

Le rapport sur la version définitive du nouveau Règlement de zonage sera examiné par le Comité mixte, formé du Comité de la planification et du logement et du Comité de l'agriculture et des affaires rurales, le 17 décembre 2025.

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.

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 D02-02-25-0010 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

carol.ruddy@ottawa.ca

nouveaution@ottawa.ca