

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Numbers: D01-01-26-0009 and
D02-02-26-0035

Date: May 15, 2026

Comments due date: June 12, 2026

Planner: Shahira Jalal

Ward: 22 - Riverside South-Findlay Creek

Ward Councillor: Steve Desroches

Site Location

250 Town Square Place

Proposal

The City of Ottawa has initiated Official Plan and Zoning By-law amendments to amend the Riverside South Secondary Plan and the Zoning By-law to permit a reduced minimum height of a building within 20 metres of the main street and an increased maximum front yard setback for buildings that front onto the main street.

Proposal Details

The site is located within Phase 7a of the Riverside South Community on the south side of Earl Armstrong Road between Portico Way to the west and Town Square Place to the east. Also to the east is the Limebank O-Train Station, which is the terminus of Line 2.

The site is currently undeveloped but will be the future site of the Riverside South Community Centre and Library within a new 10.9-hectare district park, which will form the central public gathering place for the Riverside South Town Centre. The community centre and library is currently in the design phase and, through this process, it has been noted that more flexibility in the Riverside South Secondary Plan policies and Zoning By-law provisions is required with respect to the built form and setbacks adjacent along the Town Square Place frontage. The current policies and zoning require that buildings be within three metres of the property line along Town Square Place and that a building be a minimum of seven metres in height if oriented toward the main street. The Official Plan and Zoning By-law amendments seek to increase the permitted setback along Town Square Place to ensure there is flexibility in designing the public realm along this important frontage, and to reduce the required building height to provide flexibility in the building design.

More details about the ongoing planning and design process for the new community centre, library and district park is available on Engage Ottawa: [Riverside South Community Centre and Library | Engage Ottawa](#).

Related Planning Applications

D07-16-23-0013 – Plan of Subdivision

Timelines and Approval Authority

The target date the Official Plan and Zoning By-law amendments will be considered by the City's Planning and Housing Committee is August 19, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsections 17(24) and 34(19) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person⁽ⁱⁱⁱ⁾ 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 these 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.D01-01-26-0009 and D02-02-26-0035 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 these amendments online at ottawa.ca/devas.
3. If you wish to be notified of the decision on these amendments, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Shahira Jalal, 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. 24914
shahira.jalal@ottawa.ca

i) For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“spécifie person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et de modification du Règlement de zonage

N^{os} de dossier : D01-01-26-0009 et

Date : 15 mai 2026

D02-02-26-0035

Date limite des commentaires : 12 juin 2026

Urbaniste : Shahira Jalal

Quartier : 22 - Riverside-Sud-Findlay Creek

Conseiller : Steve Desroches

Emplacement

250, place Town Square

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a présenté des demandes de modification du PO et du RZ qui concerneraient le Plan secondaire de Riverside-Sud et le RZ, afin de réduire la hauteur minimale d'un bâtiment situé à moins de 20 m de la rue principale, et d'augmenter le retrait maximal de cour avant des bâtiments donnant sur la rue principale.

Détails de la proposition

L'emplacement, qui fait partie de la Phase 7a de la communauté de Riverside-Sud, est situé du côté sud du chemin Earl Armstrong, entre la voie Portico à l'ouest et la place Town Square à l'est. On observe également à l'est la station Limebank de l'O-Train, qui constitue le terminus de la Ligne 2.

L'emplacement n'est pas aménagé mais est destiné à accueillir le centre communautaire et la bibliothèque de Riverside-Sud. Il sera situé dans un nouveau parc de district de 10,9 hectares, qui constituera le lieu de rassemblement public central du centre-ville de Riverside-Sud. Le centre communautaire et la bibliothèque sont en cours de conception et, dans le cadre de ce processus, il a été constaté qu'il fallait assouplir les dispositions du Plan secondaire de Riverside-Sud et du Règlement de zonage en ce qui concerne la forme bâtie et les retraits le long de la place Town Square. Les politiques et le zonage actuels exigent que les bâtiments soient situés à moins de trois mètres de la limite de propriété le long de la place Town Square, et qu'ils s'élèvent à au moins sept mètres s'ils sont orientés vers la rue principale. Les modifications du Plan officiel et du Règlement de zonage auraient pour objet d'augmenter le retrait autorisé le long de la place Town Square, afin de permettre une souplesse suffisante dans la conception du domaine public longeant cette façade importante, et de réduire la hauteur de bâtiment requise afin d'offrir plus de souplesse dans la conception architecturale.

On peut obtenir sur Participons Ottawa plus de détails sur le processus de planification et de conception du nouveau centre communautaire, de la bibliothèque et du parc de district : [Centre communautaire et bibliothèque de Riverside-Sud | Participons Ottawa](#).

Demandes d'aménagement connexes

S D07-16-23-0013 – Plan de lotissement

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 19 août 2026.

Exigences de soumission

Conformément aux paragraphes 17(24) et 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 amendement 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^{os} de dossier D01-01-26-0009 et D002-02-26-0035 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 amendement, 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.

Shahira Jalal, 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 24914

shahira.jalal@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du *Règlement de l'Ontario 211/01* (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité* si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la *Loi sur l'aéronautique* (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité

avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;

(n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉME DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D01-01-26-0009	2026-0547-A		
D02-02-26-0035			
I:\CO\2026\OPAI\TownSquarePlace_250			
<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 - 2026 / 05 / 11			

250 Place Town Square Place