

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-26-0049

Date: July 17, 2026

City-initiated Amendment

Comments due date: July 31, 2026

Planner: Jeff Nadeau

Ward: Citywide

Applicant's Proposal

The City of Ottawa is initiating a Zoning By-law amendment to temporarily permit parking lot as a principal use at places of worship and certain City-owned facilities within the [Downtown Core transect area](#) and within 600 metres of any transit station identified on [Schedule A4](#). The temporary amendment will expire on March 31, 2027.

Proposal Details

This amendment fulfills Council direction to temporarily permit a parking lot as a principal use at places of worship and at certain City-owned facilities within the Downtown Core, and within 600 metres of specified rapid transit stations. Parking is currently only permitted in these locations as an accessory use, meaning it must serve the primary building on site and is accessory to the main building's primary function. An accessory use parking lot cannot currently be operated commercially or leased to off-site users.

The new zoning permissions resulting from this amendment authorize parking lots as a principal use on identified properties on a temporary basis. This will allow affected properties to designate paid parking spaces within their existing parking lots to accommodate commuters during the anticipated increase in traffic this fall. These zoning permissions do not automatically authorize commuters to park on affected properties; participation by affected places of worship is entirely voluntary, and they retain the right to choose whether to lease their existing parking.

This amendment will not permit the construction of new parking lots.

More information on the overall Transportation and Mobility Strategy and Action Plan is available on [Engage Ottawa](#).

Site Location

Places of worship and certain City-owned facilities within the Downtown Core and within 600 metres of identified rapid transit stations citywide. It is estimated that more than 80 places of worship are within the area affected by this amendment, although participation will be entirely voluntary.

This amendment does not impact properties in the rural area.

Parking options at City-owned facilities will be explored in light of operational needs at those locations. The following sites are being considered to permit designated paid parking spaces:

- Bob MacQuarrie Recreation Complex - Orléans, 1490 Youville Drive
- Brewer Park Complex, 196A Hopewell Avenue, 100 Brewer Way, and 151 Brewer Way
- Jim Durrell Recreation Complex, 1265 Walkley Road
- Ogilvie Complex/Trillium Park – Splash Wave Pool and Earl Armstrong Arena, 2030 Ogilvie Road
- Pinecrest Recreational Complex, 2250 Torquay Avenue
- Sandy Hill Arena, 50 Mann Avenue and 60 Mann Avenue
- Tom Brown Arena, 141 Bayview Station Road

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

This report will be considered by the City's Planning and Housing Committee on August 19, 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 by e-mailing me and adding File No. D02-02-26-0049 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, 3rd Floor

Ottawa, ON K1P 1J1

Tel.: 613-580-2424, ext. 16802

zoning@ottawa.ca

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

“specified 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 Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-26-0049

Date : 17 juillet 2026

Demande déposée par la Ville

Date limite des commentaires : 31 juillet 2026

Urbaniste : Jeff Nadeau

Quartier : À l'échelle de la ville

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa est à l'origine d'une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet d'autoriser temporairement l'exploitation d'une aire de stationnement en tant qu'utilisation principale dans les lieux de culte et dans certaines installations [appartenant à la Ville](#) situés dans le centre-ville et à moins de 600 mètres des stations de transport en commun figurant à l'[annexe A4](#). Cette modification temporaire expirera le 31 mars 2027.

Détails de la proposition

Cette modification fait suite à l'orientation du Conseil visant à autoriser temporairement l'exploitation d'une aire de stationnement en tant qu'utilisations principales dans les lieux de culte et dans certaines installations appartenant à la Ville du centre-ville et situés à moins de 600 mètres de certaines stations de transport en commun rapide. Actuellement, le stationnement n'est autorisé à ces emplacements qu'à titre d'utilisation accessoire, ce qui signifie que les places de stationnement doivent servir au bâtiment principal de l'emplacement et sont accessoires à la fonction principale de ce bâtiment. Une aire de stationnement accessoire ne peut être ni exploitée à des fins commerciales ni louée à des utilisateurs extérieurs.

Les nouvelles autorisations de zonage découlant de cette modification permettent, à titre temporaire, les aires de stationnement en tant qu'utilisations principales sur les propriétés désignées. Ainsi, les propriétaires concernés pourront réserver des places de stationnement payantes dans leurs stationnements existants afin d'accueillir une hausse prévue de l'achalandage cet automne. Ces autorisations de zonage ne permettent pas automatiquement aux navetteurs de se garer sur les propriétés concernées : la participation des lieux de culte concernés est entièrement volontaire, et ceux-ci conservent le droit de décider s'ils souhaitent ou non louer leurs places de stationnement.

Cette modification n'autorise pas la construction de nouveaux aires de stationnement.

Plus d'informations sur la Stratégie et Plan d'action pour le transport et la mobilité est disponible sur [Participons Ottawa](#).

Emplacement

Lieux de culte et certaines installations appartenant à la Ville du le centre-ville et situés à moins de 600 mètres de certaines stations de transport en commun rapide de tout le territoire municipal. On estime que plus de 80 lieux de culte se trouvent dans la zone visée par cette modification. Toutefois, la participation sera entièrement volontaire.

Cette modification ne vise pas sur les propriétés situées en milieu rural.

Les options de stationnement dans les installations appartenant à la Ville seront examinées en fonction des besoins opérationnels de ces sites. Les installations suivantes sont en considération dans le cadre de cette modification de zonage :

- Complexe récréatif Bob-MacQuarrie – Orléans, 1490, promenade Youville
- Complexe Parc Brewer, 196A Hopewell Avenue, 100 Brewer Way, et 151 Brewer Way
- Centre récréatif Jim-Durrell, 1265, chemin Walkley
- Piscine à vagues Splash et Aréna Earl-Armstrong, 2030, rue Ogilvie
- Parc Pierre Rocque, 1070, rue St. Pierre
- Complexe récréatif Pinecrest, 2250, avenue Torquay
- Aréna de Côte-de-Sable, 50, avenue Mann et 60, avenue Mann
- Aréna Tom-Brown, 141, chemin Bayview Station

Demandes d'aménagement connexes

S. O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

Le rapport sera examiné par le Comité de la planification et du logement le 19 août 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 m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-26-0049 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
zoning@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).