Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Isatoria Limited Partnership

Applicant: Minto (c/o Kevin A. Harper)

Applicant Address: 9 Auriga Drive, Ottawa

Applicant E-mail: kharper@minto.com

Applicant Phone Number: 613-230-7051

File Nº: D02-02-26-0090

Comments due date: December 9, 2026

Development Review Planner: Margot Linker

Ward: Ward 17 - Capital

Ward Councillor: Shawn Menard

Site Location

200 Isabella Street, and as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Minor Zoning By-law Amendment application to facilitate the development of a 19-storey high-rise residential building with a two-level underground parking garage.

Proposal Details

The subject site is a rectangularly-shaped interior lot municipally known as 200 Isabella Street located within the Glebe neighbourhood. The subject property is located on the southern side of Isabella Street between Bank Street and O'Connor Street, with approximately 77 metres of frontage on Isabella Street, a lot depth of approximately 31 metres, and a lot area of approximately 2,381 metres square. The subject site is currently vacant.

The surrounding area contains a mix of uses. To the north, the site abuts the Isabella Street Right-of-Way, beyond which is the Provincial Highway 417 (Queensway). North of Highway 417 is the Centretown neighbourhood. To the immediate east exists a surface parking lot and a 13-storey high-rise commercial office building. Further to the east there exists a variety of low-rise and mid-rise residential buildings and commercial uses. The Rideau Canal containing the NCC Rideau Canal Western Pathway multi-use path (MUP) is approximately 550 metres east of the subject site. To the immediate south exists low-rise residential dwellings, beyond which exists Patterson Creek Park. Further to the south continues the Glebe neighbourhood containing similar low-rise residential dwellings. Approximately one kilometer south of the site exists Lansdowne Park. To the immediate west exists surface parking lots serving low-rise commercial buildings on the south-east corner of Bank Street and Isabella Street. Bank Street runs north-south through the Glebe and Centretown neighbourhoods and contains a mix of residential and commercial uses. Further to the west is a continuation of the Glebe neighbourhood containing a mix of residential uses.

This Minor Zoning By-law Amendment would facilitate the development of a 19-storey high-rise residential building consisting of 234 residental units. The building would contain a mix of studio, one-

bedroom, two-bedroom, and three-bedroom units. The site access is located on the east side of the building, from Isabella Street, and is partially cantilevered by the second storey of the building. The driveway leads to an internal drop-off and layby area, with at-grade short term parking spaces, and to the entrance to the two-level underground parking garage. Bicycle parking spaces is proposed within the parking garage. Private amenity area is proposed in the form of private balconies, and communal amenity area is proposed on the first floor and on the roof.

Zoning By-law Amendment (Minor)
The Minor Zoning By-law Amendment is proposed for the entire subject property currently zoned GM4[2912] S486 (General Mixed Use, Subzone 4, Exception 2912, Schedule 486) under Zoning By-law 2008-250 and zoned NMU[2912]S486 (Neighbourhood Mixed Use, Exception 2912, Schedule 486) under Zoning By-law 2026-50. The purpose of this application is to modify Schedule 486 and address building modifications including reducing the number of parking spaces, permitting additional small car parking spaces, and permitting an indoor rooftop amenity area as a permitted projection above the height limit.

On November 8, 2023, Council approved a Zoning By-law Amendment (File No. D02-02-20-0086) to permit a 19-storey high-rise apartment building on the subject property. Following the Zoning By-law Amendment, a Site Plan Control application was submitted in February 2026 (File No. D07-12-26-0009) to facilitate the development of the lands and is currently being reviewed. This Minor Zoning By-law Amendment seeks to address building refinements and modifications made through the Site Plan Control review process.

Related Planning Applications

D07-12-26-0009 (Site Plan Control – Proposed 19-storey residential building under review)

D02-02-20-0086 (Zoning By-law Amendment – Approved in 2023)

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the **Planning and Housing Committee** targeted to be in **Q1 of 2027.**

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;

2. A specified person[i] 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. D02-02-26-0090 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.

Margot Linker, Development Review 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. 22555
margot.linker@ottawa.ca

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 mineure du Règlement de zonage

Propriétaire : Isatoria Limited Partnership

Requérant : Minto (a/s de Kevin A. Harper)

Adresse du requérant : 9, promenade Auriga, Ottawa

Courriel du requérant : kharper@minto.com

Nº de tél. du requérant : 613-230-7051

Nº de dossier : D02-02-26-0090

Date limite des commentaires : Le 9 décembre 2026

Urbaniste : Margot Linker

Quartier : 17 – Capitale

Conseiller du quartier : Shawn Menard

Emplacement

200, rue Isabella, comme le montre le plan de localisation

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'une tour résidentielle de 19 étages disposant d'un garage de stationnement souterrain de deux niveaux.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé dans le Glebe, est un lot intérieur rectangulaire portant pour adresse municipale le 200, rue Isabella. Il se trouve du côté sud de la rue Isabella, entre les rues Bank et O'Connor. Actuellement vacant, il présente une façade d'environ 77 mètres sur la rue Isabella et une profondeur d'environ 31 mètres, pour une superficie d'environ 2 381 mètres carrés.

Aux alentours, on retrouve diverses utilisations. Au nord, l'emplacement donne sur l'emprise de la rue Isabella, au-delà de laquelle on peut apercevoir l'autoroute provinciale 417 (le Queensway). Le centre-ville s'étend au nord de l'autoroute 417. Immédiatement à l'est, on retrouve une aire de stationnement de surface ainsi qu'un immeuble de bureaux à vocation commerciale de 13 étages (grande hauteur). Divers immeubles résidentiels et commerciaux de faible et moyenne hauteur s'élèvent plus à l'est. Le tronçon du canal Rideau longé par le sentier ouest du canal Rideau de la CCN se trouve à environ 550 mètres à l'est de l'emplacement. Immédiatement au sud, on retrouve des habitations de faible hauteur, au-delà desquelles on aperçoit le parc du ruisseau Patterson. Le secteur du Glebe se prolonge plus au sud, avec ses habitations de faible hauteur. Le parc Lansdowne se trouve à environ un kilomètre au sud de l'emplacement. Juste à l'ouest se trouvent des aires de stationnement de surface desservant des immeubles commerciaux de faible hauteur situés à l'angle sud-est des rues Bank et Isabella. La rue Bank traverse le Glebe et le centre-ville du nord au sud et est longée par diverses utilisations résidentielles et commerciales. Plus à l'ouest, le Glebe se prolonge avec une variété d'utilisations résidentielles.

Cette demande de modification mineure du Règlement de zonage permettrait la construction d'un immeuble résidentiel de 19 étages abritant 234 logements. On y créerait des studios ainsi que des logements d'une, deux et trois chambres à coucher. L'accès à l'emplacement se situe du côté est du bâtiment, depuis la rue Isabella, et est partiellement en porte-à-faux au niveau du deuxième étage de l'immeuble. L'entrée privée mène à une zone interne de débarquement et d'arrêt, disposant de places de stationnement de courte durée au niveau du sol, ainsi qu'à l'entrée du garage souterrain à deux niveaux. Des places de stationnement pour vélos seraient créées dans le garage de stationnement. Des aires d'agrément privées sont proposés sous forme de balcons privés, tandis que des aires d'agrément communes seraient aménagées au rez-de-chaussée et sur le toit.

Modification du Règlement de zonage (mineure)
La modification mineure du Règlement de zonage concernerait l'ensemble de l'emplacement actuellement désigné GM4[2912] S486 (Zone d'utilisations polyvalentes générale, sous-zone 4, exception 2912, annexe 486) en vertu du *Règlement de zonage 2008-250*, et NMU[2912]S486 (Zone polyvalente de quartier, exception 2912, annexe 486) en vertu du *Règlement de zonage 2026-50*. Cette demande a pour objet de modifier l'annexe 486 et de prévoir des modifications à l'emplacement, notamment la réduction du nombre de places de stationnement, l'autorisation de places de stationnement supplémentaires pour les petites voitures, ainsi que l'autorisation d'aménager une aire d'agrément intérieure sur le toit, sous forme de saillie autorisée dépassant la limite de hauteur.

Le 8 novembre 2023, le Conseil municipal a approuvé une modification du Règlement de zonage (dossier nº D02-02-20-0086) afin de permettre la construction d'une tour résidentielle de 19 étages sur l'emplacement visé. Par suite de cette modification du Règlement de zonage, une demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée en février 2026 (dossier nº D07-12-26-0009) afin de permettre l'aménagement de l'emplacement. Cette demande est en cours d'examen. La modification mineure du Règlement de zonage vise à prendre en compte les ajustements et modifications apportés aux immeubles dans le cadre du processus d'examen de la réglementation du plan d'implantation.

Demandes d'aménagement connexes

D07-12-26-0009 (réglementation du plan d'implantation – projet de construction d'un immeuble résidentiel de 19 étages, demande en cours d'examen)

D02-02-20-0086 (modification du Règlement de zonage, approuvée en 2023)

Modifications aux chaussées

S. O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande en temps opportun. La modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Le conseiller aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués.

Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, lors de sa réunion prévue au **T1 2027.**

Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification mineure du Règlement de zonage

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[i] 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 nº de dossier D02-02-26-0090 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.

Jean-Charles Renaud, 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, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-223-7273
jean-charles.renaud@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

