

Council Member Inquiry Form
Demande de renseignement d'un membre du Conseil

Subject: New Zoning By-law Inquiry

Objet : Demande de renseignements sur le nouveau règlement de zonage

Submitted at: Planning and Housing
Committee

Présenté au: Comité de la planification et
du logement

From/Exp.:

Date: October 1, 2025

File/Dossier: PHC 2025 04

Councillor/Conseiller:
T. Tierney

Date: le 1er octobre 2025

Clerk's office only / À
l'usage du Bureau du greffe
seulement

To/Destinataire:

Marcia Wallace, General Manager, Planning, Development and Building Services
Department / Directrice Générale, Direction générale des services de la planification, de
l'aménagement et du bâtiment

Inquiry:

**With the Draft zoning bylaw released on September 8th 2025 and going to Joint
Planning & Housing Committee and Agriculture & Rural Affairs Committee on
December 17, 2025.**

**With the elimination of R1 under the new provincial bill across the province I
received expressed concerns about estate sized lots and Rothwell:**

What is the maximum height with the N2 Designation?

Can subdivisions be put on lots?

**Can municipally elected officials or councils in the province override the
provincial Bill?**

Demande de renseignement:

**Demande de renseignements concernant la version provisoire du Règlement de
zonage qui a été publiée le 8 septembre dernier et dont on discutera lors de la**

réunion conjointe du 17 décembre 2025 du Comité de la planification et du logement et du Comité de l'agriculture et des affaires rurales.

Dans le cadre de l'élimination de la zone résidentielle de densité 1 (R1) dans l'ensemble de l'Ontario, en vertu du nouveau projet de loi provincial, on m'a fait part des préoccupations suivantes quant aux domaines résidentiels et Rothwell :

Quelle est la hauteur maximale pour la désignation N2?

Une parcelle peut-elle accueillir un lotissement?

Les représentants élus et les conseils municipaux ontariens peuvent-ils outrepasser les dispositions du projet de loi provincial?

Response (Date: December 5, 2025)

What is the maximum height with the N2 Designation?

The maximum height in the N2F and N2D Zones in Rothwell Heights is 11 metres (three storeys).

Can subdivisions be put on lots?

Rothwell Heights is generally zoned either N2F or N2D. The minimum lot width required in the N2F subzone is 24.5 metres, and the minimum lot width required in the N2D is 15 metres. To create a new lot or when subdividing an existing lot, an application to the Committee of Adjustment would be required. The Committee evaluates such applications based on criteria in the *Planning Act*. All proposed development must meet the requirements of the relevant zone provisions, including the minimum lot width requirements, setbacks from lot lines, maximum building width (22 metres), and maximum building depth (22 metres). If all requirements are not met, a minor variance application would be required.

Can municipally elected officials or councils in the province override the provincial Bill?

No, all municipalities in Ontario are subject to the changes in the *Planning Act*. As a result of amendments to the *Planning Act* in 2022 through Bill 23, on lots that have municipal water and sewer services, the current Zoning By-law 2008-250 and the proposed new Zoning By-law must permit and cannot prohibit:

- three units in a detached dwelling
- six units in a semi-detached dwelling

- three units per townhouse lot (for each vertical division in a townhouse building, three units are permitted, to a maximum of 24 units for a townhouse where there are eight vertically divided units).

Further, subsection 35.1 (1.3) *Planning Act* declares that a Zoning By-law that contravenes these permissions has no effect.

Réponse (Date: le 5 décembre 2025)

Quelle est la hauteur maximale pour la désignation N2?

La hauteur maximale dans les zones N2F et N2D à Rothwell Heights est de 11 mètres (3 étages).

Une parcelle peut-elle accueillir un lotissement?

Rothwell Heights est généralement zoné N2F ou N2D. La largeur de lot minimale requise dans la sous-zone N2F est de 24,5 mètres, et la largeur de lot minimale requise dans la sous-zone N2D est de 15 mètres. Pour créer un nouveau lot ou pour subdiviser un lot existant, il faudrait présenter une demande au Comité de dérogation. Le Comité évalue ces demandes en fonction des critères énoncés dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Tous les aménagements proposés doivent respecter les exigences des dispositions pertinentes de la zone, y compris les exigences relatives à la largeur minimale du terrain, aux marges de recul par rapport aux lignes de lot, à la largeur maximale du bâtiment (22 mètres) et à la profondeur maximale du bâtiment (22 mètres). Si toutes les exigences ne sont pas remplies, il sera nécessaire de présenter une demande de dérogation mineure.

Les représentants élus et les conseils municipaux ontariens peuvent-ils outrepasser les dispositions du projet de loi provincial?

Non. Toutes les municipalités de l'Ontario sont tenues de se conformer aux modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement du territoire*. À la suite des modifications apportées en 2022 par le projet de loi 23, les règlements de zonage, y compris le Règlement 2008-250 et tout règlement adopté ultérieurement, doivent autoriser — et ne peuvent interdire — les éléments suivants pour les lots desservis par les services municipaux d'eau et d'égout :

- trois unités dans une habitation isolée;
- six unités dans une habitation jumelée;

- trois unités par lot de maisons en rangée (c'est-à-dire : pour chaque section verticale distincte d'un immeuble de maisons en rangée, trois unités sont permises, jusqu'à un maximum de 24 unités pour une rangée comprenant huit sections verticales).

De plus, le paragraphe 35.1 (1.3) de la Loi stipule qu'un règlement de zonage qui contrevient à ces autorisations est sans effet.

Standing Committees / Commission Inquiries:

Demande de renseignements des Comités permanents / Commission :

Response to be listed on the Joint Planning and Housing and Agriculture and Rural Affairs Committee Agenda of December 17, 2025.

La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du la réunion conjointe du Comité de la planification et du logement et de l'agriculture et des affaires rurales, prévue le 17 décembre 2025.