

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0053

Date: October 17, 2025

Applicant: Q9 Planning + Design (c/o Christine McCuaig)

Comments due date: October 31, 2025

Applicant E-mail: christine@q9planning.com

Planner: Amanda Davidson

Applicant Phone Number: 613-850-8345

Ward: 9 - Knoxdale-Merivale

Owner: The Trustees of the Arlington Woods
Society of the Free Methodist Church in Canada

Ward Councillor: Sean Devine

Site Location

225 and 227 McClellan Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit an existing detached dwelling on a lot severed from a place of worship, and address site specific zoning provisions resulting from the severance.

Proposal Details

The subject lands are located on the north side of McClellan Road. Surrounding land uses to the east and south of the site include low-rise residential, and environmental protection lands containing Graham Creek. North and west of the site is open space, including a Hydro Corridor.

The subject lands contain an existing Place of Worship located at 225 McClellan Road, and an existing residential detached dwelling located at 227 McClellan Road. The landowner has applied for and received conditional approval for a severance application, to permit the residential dwelling to be severed from the Place of Worship site.

As a condition of severance, the property owner is required to obtain a zoning by-law amendment, as a residential dwelling is not permitted as a primary use in the L1 (Community Leisure Facility) zone currently applied to the overall site. Accordingly, a zoning by-law amendment is required to permit the existing dwelling as a primary use on the severed parcel. Additionally, site-specific zoning provisions are requested to address the conditions on-site resulting from the severance and the proposed property lines.

The rezoning seeks to:

- Rezone the severed site to a residential zone, to permit the existing residential dwelling (detached dwelling) located at 227 McClellan as a primary use on the new lot.

- Permit a reduced landscape buffer for a parking lot for the existing Place of Worship at 225 McClellan, for the proposed property lines between 225 and 227 McClellan.

The rezoning is intended to address zoning matters relating to the severance and existing uses. No new development is proposed as a result of these applications.

The lands located at 225 McClellan Rd (existing place of worship) have also been included in a City-wide zoning by-law amendment to recognize the existing Place of Worship, as the current Community Leisure Facility (L1) zoning applied to the overall site does not permit Place of Worship.

Related Planning Applications

- Severance Application, D08-01-25/B00117
- City-wide Zoning By-law Amendment (Q4 Omnibus 2025), D02-02-25-0068

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 City's Planning and Housing Committee targeted to be on December 3, 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. D02-02-25-0053 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.

Amanda Davidson, 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. 32524
amanda.davidson@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).

Sommaire de la proposition de Modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0053

Date: 17 octobre 2025

Requérant : Q9 Planning + Design (a/s
Christine McCuaig

Date limite pour la soumission de commentaires : 31
octobre 2025

Courriel du requérant :
christine@q9planning.com

Urbaniste : Amanda Davidson

N° de tél. du requérant : 613-850-8345

Quartier : 9 - Knoxdale-Merivale

Propriétaires : Administrateurs de l'Arlington
Woods Society de la Free Methodist Church in
Canada

Conseiller : Sean Devine

Emplacement du site

225 et 227, chemin McClellan

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande visant à autoriser le morcellement de terrains sur lesquels se trouvent une résidence et un lieu de culte, et à modifier les dispositions de zonage propres à ces terrains à la suite de ce morcellement.

Détails de la proposition

Les terrains en question sont situés du côté nord du chemin McClellan. Les utilisations des terrains environnants à l'est et au sud du site comprennent des habitations de faible hauteur et des terrains protégés sur le plan environnemental, dont le ruisseau Graham. Au nord et à l'ouest du site se trouvent des espaces verts, y compris un couloir d'Hydro One.

Les terrains en question comprennent un lieu de culte, situé au 225, chemin McClellan, et une résidence, située au 227, chemin McClellan. Le propriétaire a demandé et obtenu une approbation conditionnelle pour une demande de morcellement afin de séparer la résidence du lieu de culte.

La modification du zonage vise :

- à reclasser le site morcelé en zone résidentielle afin d'autoriser l'usage de résidence principale pour le nouveau terrain situé au 227, chemin McClellan;

- à autoriser une réduction de la zone tampon paysagère pour le terrain de stationnement du lieu de culte sis au 225, chemin McClellan, en fonction des limites de propriétés proposées entre le 225 et le 227, chemin McClellan.

La modification du zonage a pour but régler les questions de zonage liées au morcellement et aux usages actuels. Aucun nouveau projet d'aménagement n'est prévu à la suite de ces demandes.

Le terrain situé au 225, chemin McClellan (lieu de culte), a également été inclus dans une modification du *Règlement de zonage* à l'échelle de la ville afin de reconnaître le lieu de culte, car le zonage actuel des installations de loisirs communautaires (L1) appliqué à l'ensemble du site ne permet pas les lieux de culte.

Demandes d'aménagement connexes

- Demande de morcellement, D08-01-25/B00117
- Modification du *Règlement de zonage* à l'échelle de la ville (Modifications d'ordre général — T4 de 2025), D02-02-25-0068

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 ou la conseillère aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués.

Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement lors de sa réunion prévue le 3 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 D02-02-25-0053 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.

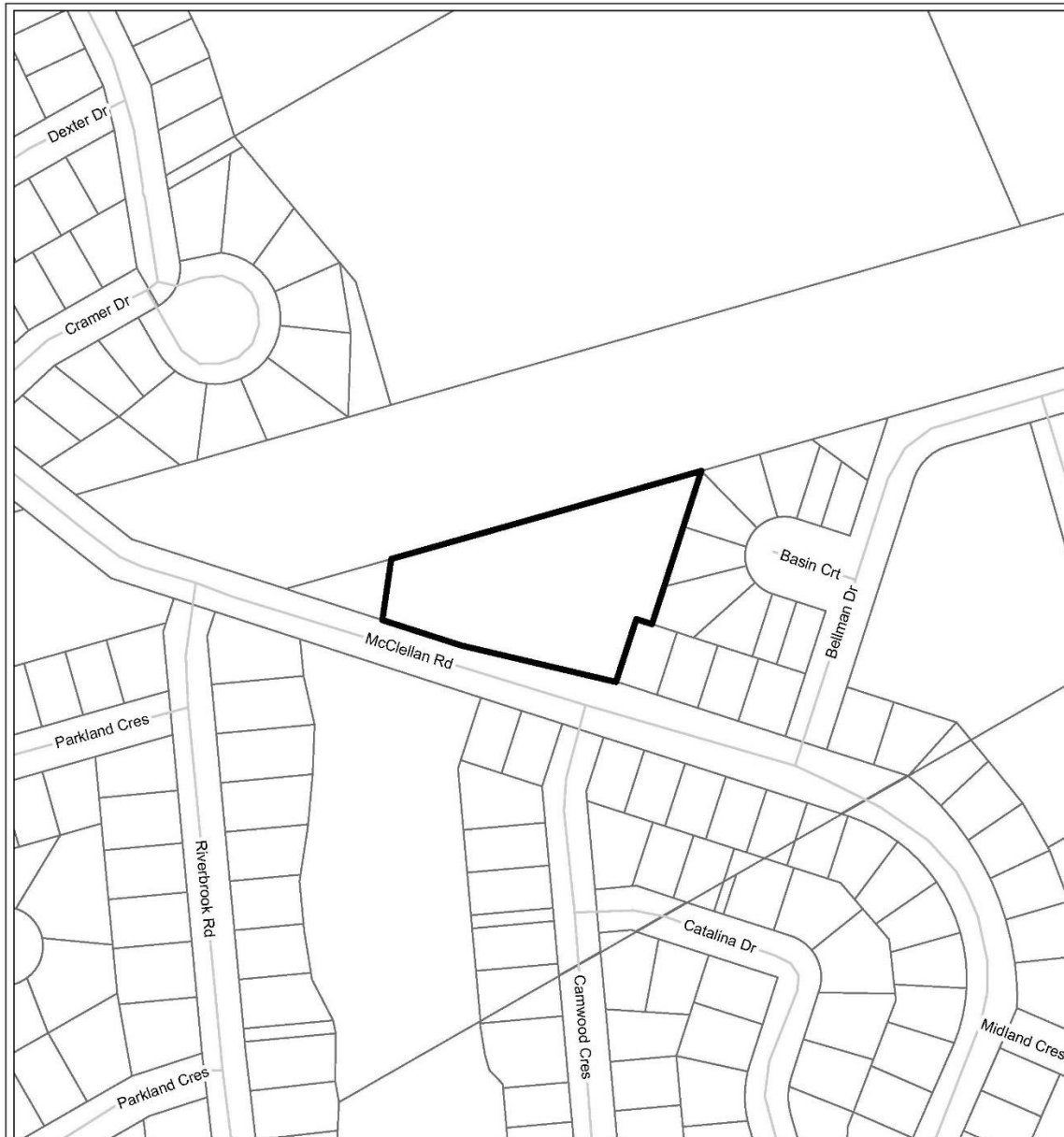
Amanda Davidson, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 32524
amanda.davidson@ottawa.ca

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 / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-25-0053	25-1328-X	 225, 227 chemin McClellan Road	
I:\CO\2025\ZKP\McClellan_225			
©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY. ©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE			
REVISION / RÉVISION - 2025 / 10 / 02			