

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Claridge Homes (260 MacLaren) LP

File N°: D02-02-26-0004

Applicant: Claridge Homes (260 MacLaren) LP
(c/o Victoria St Pierre)

Comments due date: March 09, 2025

Applicant Address: 505 Preston Street, Ottawa,
ON, K2P 1W5

Development Review Planner: Jack Smith

Applicant E-mail:
victoriast.pierre@claridgehomes.com

Ward: Ward 14 - Somerset

Ward Councillor: Ariel Troster

Applicant Phone Number: 343-998-1267

Site Location

260 MacLaren Street.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Minor Zoning By-law Amendment application to permit the reduction of parking and landscape requirements applying to a proposed six-storey mid-rise apartment building.

Proposal Details

The subject site is known municipally as 260 MacLaren Street, and is located on the south side of MacLaren Street, between O'Connor Street and Metcalfe Street in the Centretown neighbourhood. The subject site is a rectangular shaped lot with a frontage of approximately 36 metres along MacLaren Street and a total area of approximately 1189.58 square metres. The subject site is currently occupied by a surface parking lot and is located within the Centretown Heritage Conservation District as a non-contributing property.

The surrounding context generally comprises of the Centretown community, which is characterized as a dense and diverse urban neighbourhood with predominantly mid-rise residential development. To the north is a mix of low- to high-rise residential and institutional uses, including a 12-storey apartment buildings directly north of the subject lands. The east is generally characterized by a seven-storey residential building (known as The Mayfair), and further east are a mix of low- and high-rise residential, institutional, and high-rise uses as well as commercial uses along Elgin Street. The south is generally characterized by a mix of residential, office, institutional and commercial uses, including a surface parking lot (280 Gilmour Street) and a five-storey residential building immediately to the south. The west consists of a 2-storey, low-rise office use with associated surface parking, surface parking lots as well as low- and mid-rise residential and institutional uses.

The proposed development comprises of a six-storey mid-rise, residential building with 46 dwelling units consisting of studio, one-bedroom, and two-bedroom units. Parking is proposed to be at-grade and accessed from MacLaren Street, to accommodate 15 at-grade vehicular parking spaces to the rear of the building (two visitor and 13 resident parking spaces) and 23 bicycle parkings spaces. 384 square metres of amenity area is proposed.

Zoning By-law Amendment Details

A zoning by-law amendment is required to facilitate the proposed development. The site is currently zoned Residential Fifth Density Subzone B, Exception 1855, with a maximum height of 22 metres (R5B [1855] H(22)). The Minor Zoning By-law Amendment will amend the existing zoning provisions applying to the site to permit a reduced parking rate, as well as reduced front yard landscaping requirements in order to permit the proposed development.

Related Planning Applications

D02-02-10-0098 (Zoning By-law Amendment)
D02-12-11-0031 (Site Plan Control)
D07-12-13-0116 (Site Plan Control Extension)
D07-12-15-0168 (Site Plan Control Extension)
D07-12-19-0021 (Site Plan Control Extension)
D07-12-21-0043 (Site Plan Control Extension)
D07-12-24-0036 (Site Plan Control Extension)

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 on **May 06, 2026**.

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. D02-02-26-0004 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.

Jack Smith, 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. 21786
Jack.Smith@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 du Règlement de zonage

Propriétaire : Claridge Homes (260 MacLaren)
LP

N° de dossier : D02-02-26-0004

Requérant : Claridge Homes (260 MacLaren)
LP (a/s de Victoria St Pierre)

Date limite des commentaires : 09 mars 2026

Urbaniste : Jack Smith

Adresse du requérant : 505, rue Preston,
Ottawa (Ontario) K2P 1W5

Quartier : 14 – Somerset

Conseillère du quartier : Ariel Troster

Courriel du requérant :
victoriast.pierre@claridgehomes.com

N° de tél. du requérant : 343-998-1267

Emplacement

260, rue MacLaren

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification mineure du Règlement de zonage visant à permettre la réduction des exigences de stationnement et d'aménagement paysager applicables à un immeuble résidentiel de six étages (hauteur moyenne).

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé, situé au 260, rue MacLaren, se trouve du côté sud de la rue MacLaren, entre les rues O'Connor et Metcalfe, au centre-ville. Ce lot rectangulaire présente une façade d'environ 36 mètres sur la rue MacLaren et couvre environ 1 189,58 mètres carrés. Actuellement occupé par une aire de stationnement de surface, il s'agit d'un bien-fonds non contributif du district de conservation du patrimoine du centre-ville.

Le secteur environnant se caractérise globalement par la présence du centre-ville, un secteur urbain dense et varié, principalement constitué d'aménagements résidentiels de hauteur moyenne. Au nord, on retrouve une variété d'utilisations résidentielles et institutionnelles de faible à grande hauteur, notamment des immeubles résidentiels de 12 étages directement au nord du bien-fonds en question. À l'est, on peut observer un immeuble résidentiel de sept étages (connu sous le nom de The Mayfair) et, plus à l'est, une variété d'immeubles résidentiels et institutionnels de faible à grande hauteur, ainsi que des commerces le long de la rue Elgin. Au sud, on retrouve essentiellement des utilisations résidentielles, administratives, institutionnelles et commerciales, y compris une aire de stationnement de surface (280, rue Gilmour) et un immeuble résidentiel de cinq étages qui s'élève immédiatement au sud. À l'ouest, on peut apercevoir un immeuble de bureaux de deux étages et son aire de stationnement de surface, d'autres parcs de stationnement de surface ainsi que des immeubles résidentiels et institutionnels de faible et moyenne hauteur.

Le projet consisterait à construire un immeuble résidentiel de six étages (hauteur moyenne) abritant 46 logements sous la forme de studios et d'appartements d'une et deux chambres à coucher. L'aire de stationnement serait aménagée au niveau du sol et serait accessible par la rue MacLaren. Elle comprendrait 15 places pour véhicules à l'arrière de l'immeuble (deux pour visiteurs et 13 pour les résidents) ainsi que 23 places pour les vélos. Il est prévu de fournir 384 mètres carrés d'aires d'agrément.

Détails de la proposition de modification du Règlement de zonage

Une modification doit être apportée au Règlement de zonage afin de permettre l'aménagement proposé. L'emplacement est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception 1855, assortie d'une hauteur maximale de 22 mètres (R5B [1855] H(22)). La modification mineure du Règlement de zonage concernera les dispositions de zonage s'appliquant à l'emplacement, afin de réduire le taux de stationnement et la superficie d'aménagement paysager dans la cour avant, et ainsi permettre l'aménagement proposé.

Demands d'aménagement connexes

D02-02-10-0098 (modification du Règlement de zonage)
D02-12-11-0031 (réglementation du plan d'implantation)
D07-12-13-0116 (prolongation de la réglementation du plan d'implantation)
D07-12-15-0168 (prolongation de la réglementation du plan d'implantation)
D07-12-19-0021 (prolongation de la réglementation du plan d'implantation)
D07-12-21-0043 (prolongation de la réglementation du plan d'implantation)
D07-12-24-0036 (prolongation de la réglementation du plan d'implantation)

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de 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. 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 **06 mai 2026**.

Appel au 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^[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 D02-02-26-0004 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.

Jack Smith, 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 21786
Jack.Smith@ottawa.ca

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

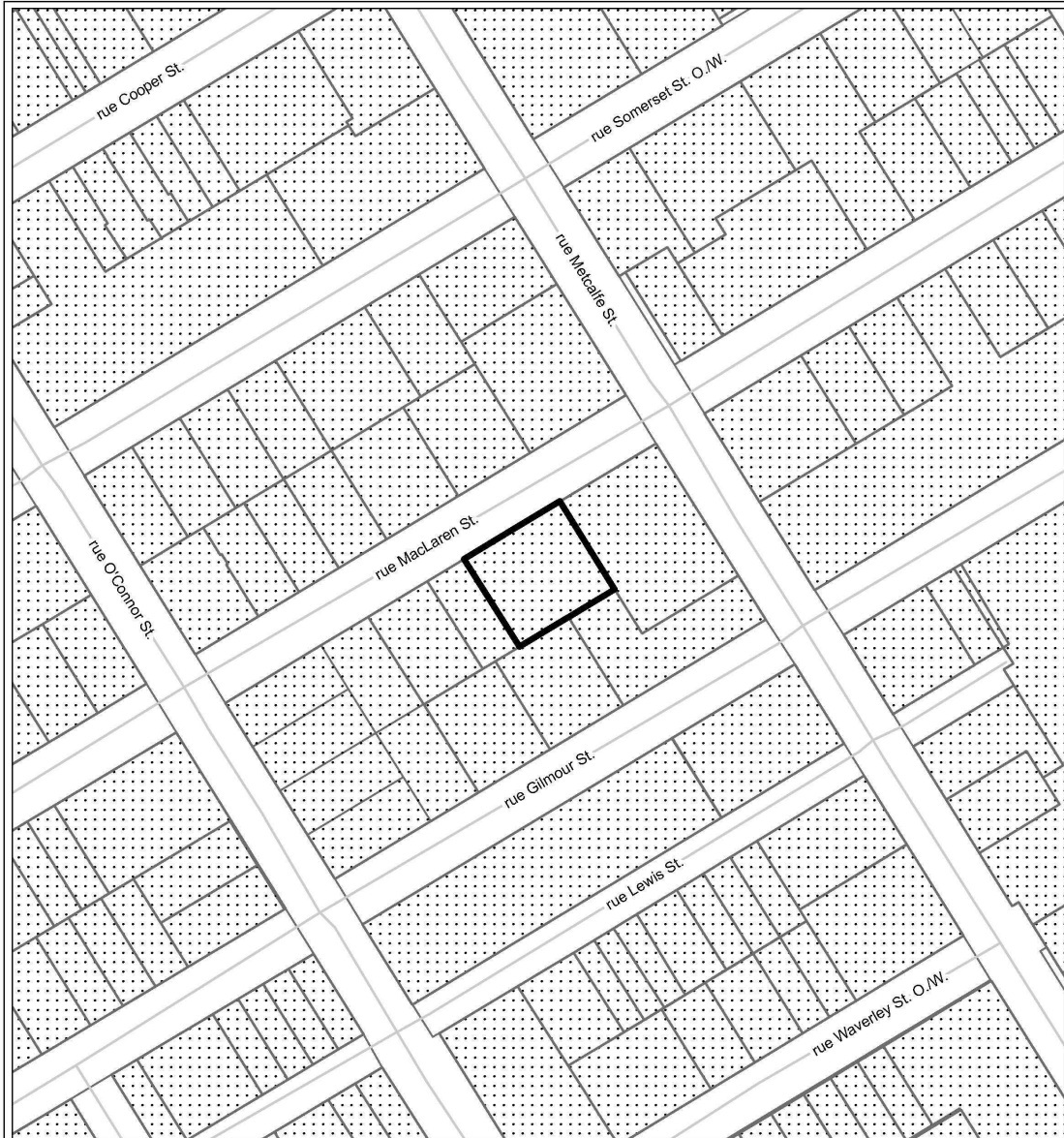
«personne précisée» S'entend :

- (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 / SCHEMA DE ZONAGE	
D02-02-26-0004	26-0164-X	260 rue MacLaren Street	
I:\CO\2026\ZKP\MacLaren_260			
<small>©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</small>			Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>		Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
REVISION / RÉVISION - 2026 / 02 / 18			

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

