

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Salus Corporation

File N°: D02-02-23-0075

Applicant: Fotenn Consultants, Bria Aird

Comments due date: January 22, 2024

Applicant Address: 360 Cooper St, Suite 300

Development Review Planner: Kieran Watson

Applicant E-mail: aird@fotenn.com

Ward: Ward 9 - Knoxdale-Merivale

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward Councillor: Sean Devine

---

### Site Location

56 & 58 Capilano Drive

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to allow for an office as an ancillary use permitted on site.

### Proposal Details

The Site is located on the south side of Capilano Drive, between Merivale Road to the west and Birchwood Drive to the east .

The Site is approximately 2775m<sup>2</sup> in size, and currently undergoing the early stages of development for the approved affordable housing four-storey apartment building. The property is bound with a commercial plaza and public library to the west, the City View Curling Club located to the south, and the Skyline-Fischer Heights residential neighbourhood to the north and east.

A zoning amendment is required to allow for an office use. The office will be used to support residents of the apartment building, as well as provide an administrative function for Salus Corporation.

The subject property is currently zoned Residential Zone fourth density (R4), subzone Z, urban exception 2840 (R4Z[2840]). The R4 zone allows for a wide range of residential uses, and the urban exception 2840 identifies no minimum parking rates for an affordable housing development, while visitors parking rates still apply.

The proposed office use will not change the approved development of the four-storey apartment building, or its site access. It is proposed that the visitors parking and parking for the proposed office be shared. Additionally, it is proposed that the lots 56 Capilano Drive and 58 Capilano Drive be considered one lot for zoning purposes.

### Related Planning Applications

D07-12-23-0028 (Site Plan Control)

D02-02-22-0055 (Zoning Bylaw Amendment, Major)

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is **March 15, 2024**.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## 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. D02-02-23-0075 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](http://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.

**Kieran Watson**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 25470  
[Kieran.watson@ottawa.ca](mailto:Kieran.watson@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Salus Corporation

N° de dossier : D02-02-23-0075

Requérant : Fotenn Consultants, Bria Aird

Date limite des commentaires : 22 janvier 2024

Adresse du requérant : 360, rue Cooper, bureau 300

Urbaniste : Kieran Watson

Courriel du requérant : aird@fotenn.com

Quartier : 9 – Knoxdale-Merivale

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

Conseiller du quartier : Sean Devine

---

### Emplacement

56 et 58, promenade Capilano

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la présence sur place d'un bureau tenant lieu d'utilisation accessoire.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve du côté sud de la promenade Capilano, entre le chemin Merivale à l'ouest et la promenade Birchwood à l'est.

L'emplacement, d'une superficie d'environ 2 775 m<sup>2</sup>, fait l'objet des premières étapes de construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages qui sera occupé par des logements abordables dont l'aménagement a été approuvé. La propriété est délimitée par un centre commercial et une bibliothèque publique à l'ouest, le club de curling City View au sud et le secteur résidentiel Skyline-Fischer Heights au nord et à l'est.

Une modification de zonage doit être apportée afin de permettre la présence d'un bureau destiné au soutien des occupants de l'immeuble résidentiel et à des fonctions administratives pour la firme Salus Corporation.

Le bien-fonds visé est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 4 (R4), sous-zone Z, exception urbaine 2840 (R4Z[2840]). Le zonage R4 permet une vaste gamme d'utilisations résidentielles et l'exception urbaine 2840 ne définit aucun taux minimal de stationnement pour un aménagement de logements abordables, bien que des taux de stationnement pour visiteurs soient applicables.

Le bureau proposé ne modifiera en rien le projet approuvé de construction d'un immeuble résidentiel de quatre étages ni l'accès à l'emplacement. Il est proposé de partager l'aire de stationnement pour visiteurs et celle destinée à l'utilisation de bureau. En outre, les biens-fonds situés au 56, promenade Capilano et au 58, promenade Capilano seraient réputés ne constituer qu'un seul lot aux fins de zonage.

## Demandes d'aménagement connexes

D07-12-23-0028 (réglementation du plan d'implantation)

D02-02-22-0055 (modification majeure du Règlement de zonage)

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 15 mars 2024.

## Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, la personne ou l'organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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 D02-02-23-0075 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](http://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.

**Kieran Watson**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique

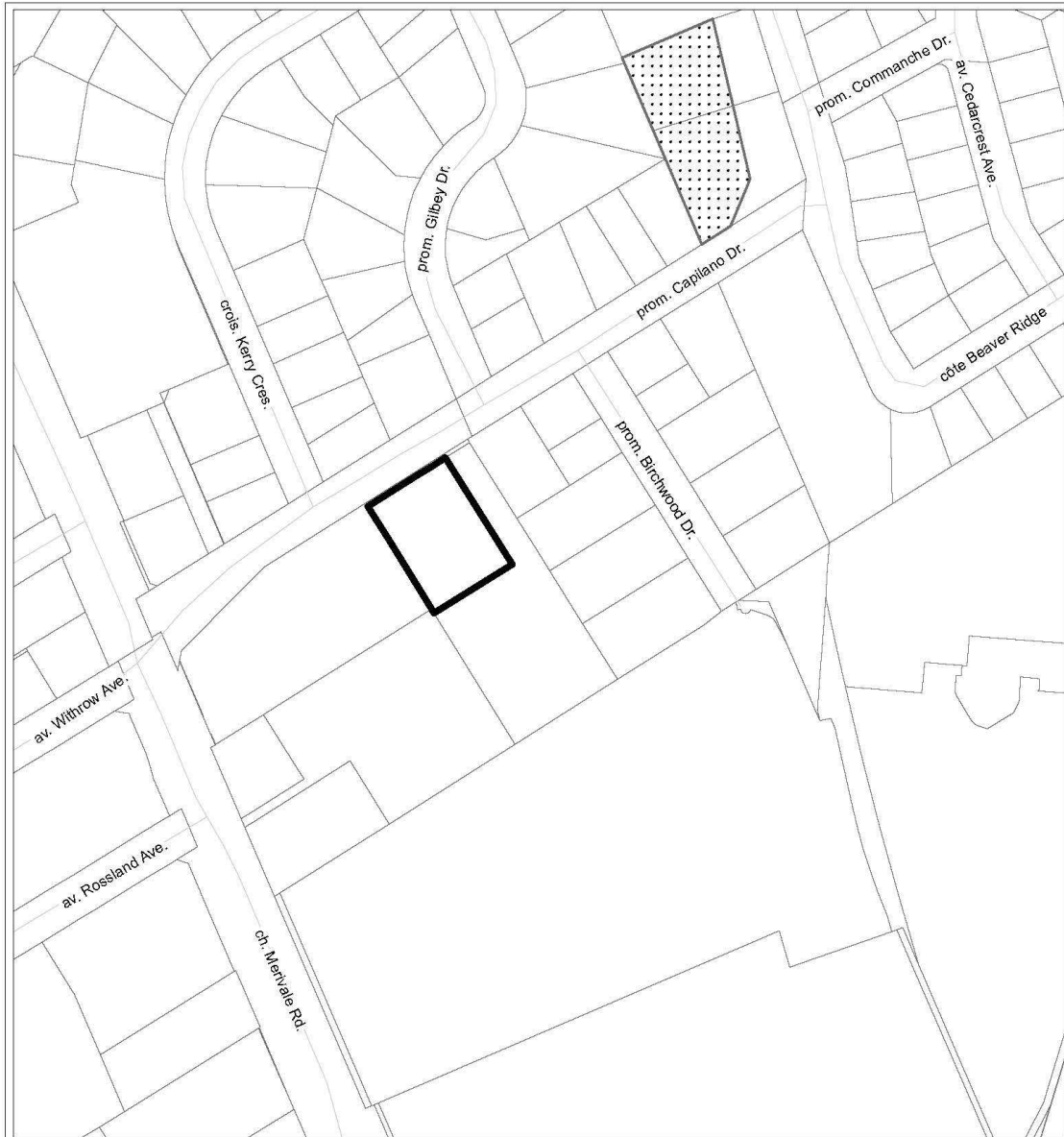
Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage



Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 25470  
Kieran.watson@ottawa.ca

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-23-0075	23-0011-D		
I:\CO\2024\ZKP\Capilano_56_58		<b>56, 58 prom. Capilano Drive</b>	
<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 Enterprises Inc.                  et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit                  sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 01 / 04			