

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Ross Farris on behalf of Leanne Moussa

File N°: D02-02-24-0003

Applicant: Tamara Nahal (Fotenn Inc.)

Comments due date: March 25, 2024

Applicant Address: 396 Cooper St, Suite 300, Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: M Masha Wakula

Ward: Ward 12 - Rideau-Vanier

Applicant E-mail: nahal@fotenn.com

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Applicant Phone Number: 613-730-5709

---

### Site Location

315 Chapel Street and a portion of 321 Chapel Street, 8 Blackburn Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to redevelop the site retaining All Saints Anglican Church building and adding a nine-storey residential building with 113 dwelling units and underground parking garage. Some adjustments to Schedule 379 are proposed to facilitate the proposal.

### Proposal Details

The subject site is bounded by Chapel Street to the west, Laurier Avenue East to the north, and Blackburn Avenue to the east, within the Sandy Hill community.

The 2707.16 m<sup>2</sup> L-shaped site is currently occupied by the former All Saints Anglican Church, which includes the principal church building, the bell tower, and an assembly hall known as Bate Memorial Hall. The surrounding land uses are varied, including low- to mid-rise mixed-use buildings, low to high-rise residential uses, offices within diplomatic missions and other institutional land uses.

The church building, built in 1900, is constructed in the Gothic Revival style. The building is a designated heritage building under Part IV of the *Ontario Heritage Act*.

The proposal is to redevelop Bate Memorial Hall for a nine-storey, residential building. Vehicular access to the underground parking will be provided from Blackburn Avenue. A total of 48 underground parking spaces, 116 indoor bicycle parking spaces and 15 outdoor bicycle parking spaces are proposed.

The massing of the proposed building is generally consistent with the previously-approved (April 26, 2018) zoning by-law amendment and Schedule 379. This zoning by-law amendment increases the building height, but not the number of storeys. To respect the layout of the existing church, floor

heights have been adjusted in the proposed development to match and complement the church's floor heights.

At-grade units are proposed along Blackburn Avenue to help the building transition to low-rise residential uses along Blackburn Avenue. Two (2) entrances are proposed: one via Laurier Avenue and a main entrance via Blackburn Avenue.

The site is designated Minor Corridor within Downtown Core Transect in the City of Ottawa Official Plan. The Central and East Downtown Core Secondary Plan designates the site Corridor.

The property is currently zoned as follows:

- a northern pocket along Laurier Avenue East is zoned "Residential Fifth Density, Subzone B, Exception 2454, Schedule 379 (R5B[2454] S379);"
- the remainder of the site is zoned the same, but with a holding zone, i.e. "Residential Fifth Density, Subzone B, Exception 2454, Schedule 379, with a holding symbol (R5B[2454] S379-h);"
- the portion of 321 Chapel Street proposed to be assembled as part of redevelopment is zoned "Residential Fourth Density, Subzone UA, Exception 480 (R4UA[480])."

The requested Zoning By-law amendment is to consolidate zoning across the site with some adjustments to the exception to address site-specific performance standards and to Schedule 379 to facilitate the development with the proposed building envelope.

## Related Planning Applications

An application for Part Lot Control (file no. D07-08-23-0012) has been submitted to sever 315 Chapel Street – splitting the existing church property into two (2) parcels – as well as to consolidate a portion of 321 Chapel Street into the subject site. This Zoning By-law Amendment only considers the eastern portion of 315 Chapel Street. The existing All Saints Church and Working Title Café + Kitchen are not considered under this application. The Zoning By-law Amendment proposes to re-zone both the eastern portion of 315 Chapel Street as well as the portion of 321 Chapel Street to the south.

An application for the Official Plan Amendment (file no. D01-01-23-0015) initiated by the City of Ottawa to address unforeseen policy non-conformity issues affecting six properties throughout the City for which development applications were submitted prior to Council's adoption of the new Official Plan (2022) and remain in process. This Official Plan Amendment application proposes to amend the area-specific policies for 315 Chapel Street in the new Central and East Downtown Core Secondary Plan to allow building heights of up to nine storeys as was previously approved by Council.

## 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 April 24, 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. D02-02-24-0003 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.

**M Masha Wakula**, 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. 27029  
[mmashawakula.vakula@ottawa.ca](mailto:mmashawakula.vakula@ottawa.ca)

## Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Ross Farris au nom de Leanne Moussa

N° de dossier : D02-02-24-0003

Requérant : Tamara Nahal (Fotenn Inc.)

Date limite des commentaires : 25 mars 2024

Adresse du requérant : 396, rue Cooper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Urbaniste : M Masha Wakula

Quartier : Ward 12 - Rideau-Vanier

Courriel du requérant : nahal@fotenn.com

Conseiller du quartier : Stéphanie Plante

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

---

### Emplacement du site

315, rue Chapel et une partie du 321, rue Chapel, 8, avenue Blackburn

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre le réaménagement de l'emplacement, en conservant l'église anglicane All Saints et en ajoutant un immeuble résidentiel de neuf étages abritant 113 logements. Certains ajustements sont proposés à l'annexe 379.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé dans le secteur Côte-de-Sable, est ceinturé par la rue Chapel à l'ouest, l'avenue Laurier Est au nord et l'avenue Blackburn à l'est.

Ce terrain de 2 707,16 m<sup>2</sup> en forme de « L » est actuellement occupé par l'ancienne église anglicane All Saints, c'est-à-dire le lieu de culte, le clocher et une salle de réunion appelée Bate Memorial. Dans les environs, les utilisations du sol sont diverses et comprennent des bâtiments polyvalents de faible à moyenne hauteur, des utilisations résidentielles allant des habitations à profil bas aux tours d'habitation, des bureaux de missions diplomatiques et d'autres utilisations institutionnelles.

L'église construite en 1900 est de style néogothique; elle est désignée bien patrimonial aux termes de la Partie IV de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario.

Le projet consiste à réaménager la salle Bate Memorial en y créant un immeuble résidentiel de neuf étages. Les véhicules accéderont au garage de stationnement souterrain depuis l'avenue Blackburn. Au total, 48 places souterraines pour véhicules, 116 places intérieures pour vélos et 15 places extérieures pour vélos seraient créées.

La volumétrie de l'immeuble proposé est globalement conforme à la modification de zonage déjà approuvée (le 26 avril 2018) et à l'annexe 379. Cette modification du Règlement de zonage

permettrait d'augmenter la hauteur de bâtiment, mais pas le nombre d'étages. Afin de respecter la disposition de l'église, les hauteurs sous plafond ont été adaptées de manière à les faire correspondre à celles de l'église et à les compléter.

Des logements en rez-de-chaussée donneraient sur l'avenue Blackburn afin de contribuer à la transition prévue vers les habitations de faible hauteur longeant cette avenue. Deux (2) entrées seraient aménagées : l'une sur l'avenue Laurier et l'autre, l'entrée principale, sur l'avenue Blackburn.

L'emplacement est désigné Couloir mineur du transect du centre-ville dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Le Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville désigne l'emplacement comme étant un couloir.

La propriété est actuellement désignée comme suit :

- une partie située au nord, le long de l'avenue Laurier Est, est désignée « Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception 2454, annexe 379 (R5B[2454] S379) »;
- le reste de l'emplacement est assujéti au même zonage, mais est visé par un symbole d'aménagement différé : « Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception 2454, annexe 379, symbole d'aménagement différé (R5B[2454] S379-h) »;
- la partie occupant le 321, rue Chapel et qui serait regroupée dans le cadre de ce réaménagement est désignée « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UA, exception 480 (R4UA[480]) ».

La modification du Règlement de zonage demandée a pour objet d'harmoniser le zonage sur tout l'emplacement, en apportant certains ajustements à l'exception, de manière à tenir compte de normes fonctionnelles propres à l'emplacement, et à l'annexe 379, de manière à permettre l'aménagement à même l'enveloppe de bâtiment proposée.

## Demandes d'aménagement connexes

Une demande de réglementation relative à une partie de lot (dossier no D07-08-23-0012) a été présentée en vue de morceler le 315, rue Chapel – division du terrain de l'église en deux (2) parcelles – et de fusionner une partie du 321, rue Chapel à l'emplacement visé. Cette modification du Règlement de zonage ne tient compte que de la partie est du 315, rue Chapel. L'église All Saints et le Working Title Kitchen and Café ne sont pas visés par cette demande. La modification du Règlement de zonage concerne le zonage de la partie est du 315, rue Chapel et la partie du 321, rue Chapel située au sud.

Une demande de modification du Plan officiel (dossier no D01-01-23-0015) a été déposée par la Ville d'Ottawa ayant pour objet de résoudre des problèmes imprévus de non conformité à des politiques, touchant six biens-fonds situés sur le territoire de la Ville et pour lesquels des demandes d'aménagement ont été présentées avant l'adoption par le Conseil du nouveau Plan officiel (2022) et qui sont toujours en cours de traitement. Cette demande de modification du Plan officiel a pour objet de modifier les politiques propres au 315, rue Chapel figurant dans le nouveau Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville, et de permettre des hauteurs de bâtiment pouvant atteindre neuf étages, une hauteur précédemment approuvée par le Conseil.

## 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 24 avril 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

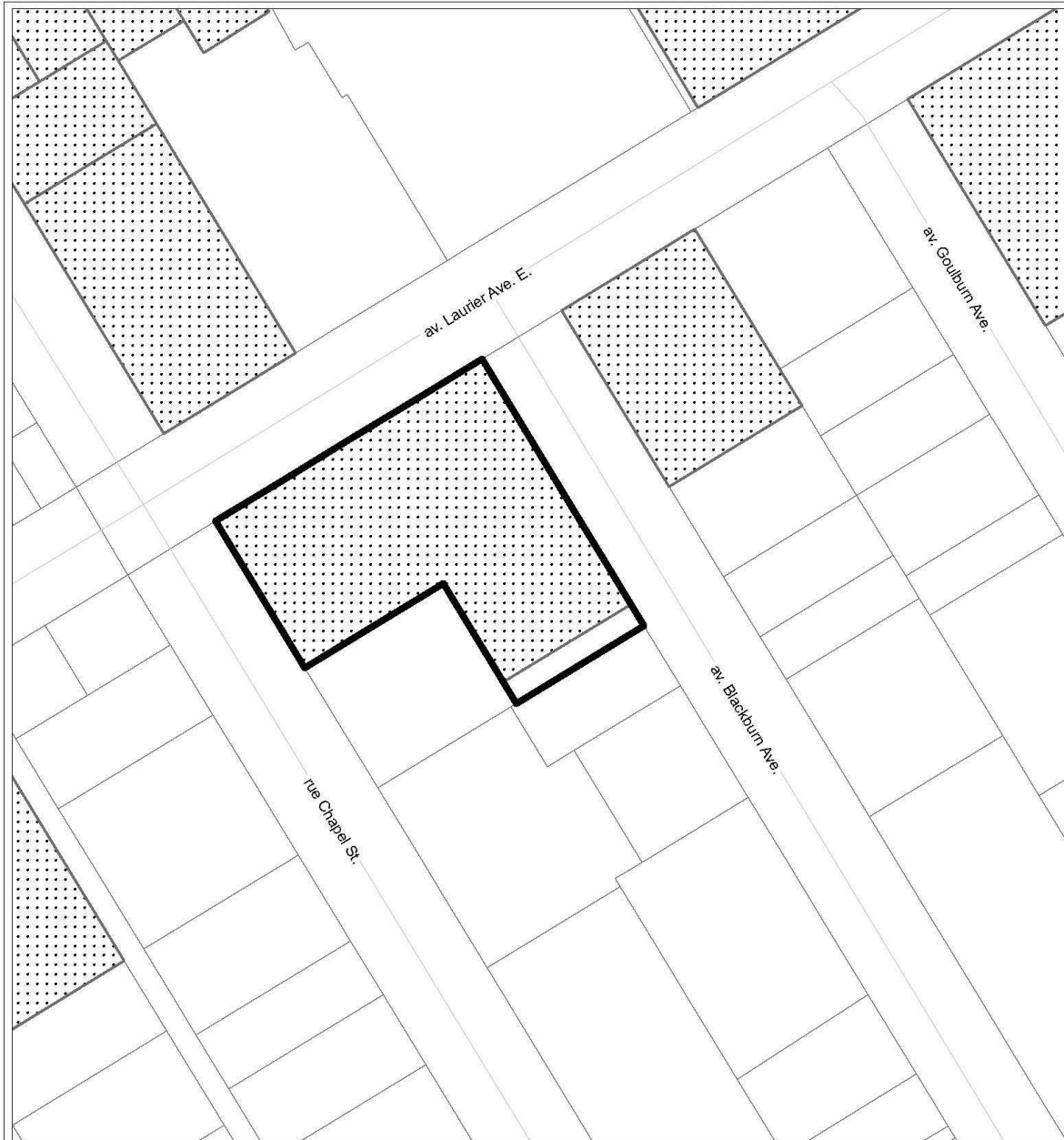
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## 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 D02-02-24-0003 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.

**M Masha Wakula**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers 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 27029  
[mmashawakula.vakula@ottawa.ca](mailto:mmashawakula.vakula@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



PC2023-0362

23-1204-D

I:\CO\2024\ZKPI\Chapel\_315

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 appartient 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 - 2024 / 01 / 02

## LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

 **315 rue Chapel Street**

 Heritage (Section 60)  
Patrimoine (Article 60)

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)

