Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-26-0074

Date: October 2, 2026

Applicant: Kadus Group c/o Natalie Hughes

Comments due date: October 30, 2026

Applicant E-mail: natalie@kadusgroup.com

Planner: Niki Van Vugt

Applicant Phone Number: (873) 353-7972

Ward: 12 - Rideau-Vanier

Owner: ESPACE320 Inc.

Ward Councillor: Stéphanie Plante

Site Location

320 Chapel Street, as shown on the Location Map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the adaptive reuse of the existing heritage building by constructing a three-storey rear addition and introducing a mix of neighbourhood commercial uses into the building.

Proposal Details

The subject property is located in the Sandy Hill neighbourhood and is municipally known as 320 Chapel Street. The subject property is located south of Laurier Avenue East and is bound by Chapel Street to the east as well as a 4.5 metre-wide public lane to the west. The subject property has approximately 32 metres of frontage on Chapel Street.

The subject site is a square-shaped lot with approximately 1,133 square metres in area. The northerly portion contains a heritage building that fronts onto Chapel Street and a detached garage located in the rear yard, abutting the public lane. A total of five vehicular parking spaces currently exist on the northerly portion, two of which are located in the front yard and accessed from Chapel Street, and the remaining three accessed by the pubic lane and located in the rear yard (two in the detached garage and one at grade). The southern portion consists of mature trees and landscaped open space. The subject property is designated under Part V of the *Ontario Heritage Act*, located within the Russell Avenue-Range Road Heritage Conservation District (HCD).

The surrounding area consists primarily of low- to mid-rise residential buildings with a few mixed-use buildings, offices, and institutional uses. Directly to the north-east, across Chapel Street, is the All Saints Chapel at 330 Laurier Avenue East. Directly to the west, behind the subject site and across the public lane, is Amnesty International at 312 Laurier Avenue East. Both the northerly and southerly lot line abut a low-rise residential building. There are some quick service restaurants and neighbourhood commercial businesses along both sides of Laurier Avenue to the west of Chapel Street. Strathcona Park and the Rideau River are about 500 metres east of the property.

Zoning By-Law Amendment

The Zoning By-Law Amendment application proposes the adaptive reuse of the existing heritage building to permit a mix of neighbourhood commercial uses by using a “-c” suffix, while retaining a residential dwelling unit. The non-residential uses currently contemplated in the proposal include: office, personal service business, artist studio, medical facility, and instructional facility uses in the N4B[480] zone, which currently limits non-residential uses to day care and schools. In addition, the application contemplates an addition to the rear of the existing building (approximately 75 square metres of Gross Floor Area) to improve accessibility, circulation and building functionality. It will also contain some space for proposed non-residential uses. The proposed addition will replace an older addition, representing an overall increased building footprint of 32 square metres. The southern portion will remain primarily as landscaped open space, with several new plantings proposed as part of the development application, while also incorporating three new at-grade surface parking spaces along the southerly portion of the property.

A total of six at-grade vehicular parking spaces are contemplated to support the development. The proposal includes the removal of the two existing front yard vehicular parking spaces, located and accessed off of Chapel Street, and demolition of the existing detached garage that houses two additional parking spaces. A total of 10 bicycle parking spaces are proposed, with eight short term proposed located on the ground floor, exterior to the existing building, and two long-term proposed to be located internal to the existing building.

The Zoning By-Law Amendment application proposes to rezone the subject property from N4B[480] - Neighbourhood Zone 4, Urban Exception 480 to N4B[XXXX]-c - Neighbourhood Zone 4, Urban Exception [XXXX], Neighbourhood Commercial Suffix (c) to establish site-specific zoning standards as follows:

- To treat the two lots as one for zoning purposes
- To add a “-c” suffix to permit the uses including instructional facililty, medical facility, personal service business, office and artist studio.
- To allow flexibility in the “-c” suffix zone to allow for permitted non-residential uses to be located on any level, to limit the cumumlative gross floor area of non-residential uses to 700 square metres.
- To increase the maximum building depth to 22.5 metres
- To increase the maximum driveway width to 9 metres
- To limit the expansion of non-residential uses to a certain portion of the property, if necessary.

Related Planning Applications

N/A

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 expected to be in Q1 of 2027.

Submission Requirements/Appeal Rights

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. **D02-02-26-0074** 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.

Niki Van Vugt, 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. 12474
niki.vanvugt@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

Nº de dossier : D02-02-26-0074	Date : 2 octobre 2026
Requérant : Kadus Group a/s Natalie Hughes	Date limite des commentaires : 30 octobre 2026
Courriel du requérant : natalie@kadusgroup.com	Urbaniste : Jean-Charles Renaud
Nº de tél. du requérant : (873) 353-7972	Quartier : 12 - Rideau-Vanier
Propriétaire : ESPACE320 Inc.	Conseiller : Stéphanie Plante

Emplacement du site

320, rue Chapel, comme indiqué sur la carte de localisation.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du *Règlement de zonage* visant à autoriser la transformation adaptative d'un édifice historique par l'ajout d'une nouvelle partie arrière de trois étages et l'intégration d'une gamme de commerces de proximité au sein du bâtiment.

Détails de la proposition

La propriété en question est située dans le quartier Côte-de-Sable et porte l'adresse municipale 320, rue Chapel. Elle se trouve au sud de l'avenue Laurier Est et est délimitée par la rue Chapel à l'est ainsi que par une ruelle publique de 4,5 mètres de largeur à l'ouest. La propriété en question présente une façade d'environ 32 mètres donnant sur la rue Chapel.

Le site dont il est question est un terrain de forme carrée d'une superficie d'environ 1 133 mètres carrés. La partie nord comprend un édifice historique donnant sur la rue Chapel et un garage indépendant situé dans la cour arrière, jouxtant la ruelle publique. La partie nord compte actuellement cinq places de stationnement pour véhicules, dont deux sont situées dans la cour avant et accessibles depuis la rue Chapel, tandis que les trois autres sont accessibles par la ruelle publique et situées dans la cour arrière (deux dans le garage indépendant et une au niveau du sol). La partie sud comprend des arbres matures et un espace vert aménagé. La propriété est désignée en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* et se trouve au sein du district de conservation du patrimoine (DCP) de l'avenue Russell et du chemin Range.

Le secteur est principalement constitué d'immeubles résidentiels de hauteur faible à moyenne, avec quelques bâtiments à usage mixte, des bureaux et des établissements institutionnels. Juste au nord-est, de l'autre côté de la rue Chapel, se trouve la chapelle All Saints, au 330, avenue Laurier Est. Immédiatement à l'ouest, derrière le site en question et de l'autre côté de la ruelle publique, se trouvent les bureaux d'Amnesty International, au 312, avenue Laurier Est. Les limites nord et sud de

la parcelle jouxtent toutes deux un immeuble résidentiel de faible hauteur. Des restaurants à service rapide et des commerces de proximité sont implantés de part et d'autre de l'avenue Laurier, à l'ouest de la rue Chapel. Le parc Strathcona et la rivière Rideau se trouvent à environ 500 mètres à l'est de la propriété.

Modification du Règlement de zonage

La demande de modification du *Règlement de zonage* propose une transformation adaptative de l'édifice historique afin d'autoriser une combinaison d'utilisations commerciales de proximité grâce à l'ajout du suffixe « — c », tout en conservant un logement. Les utilisations non résidentielles envisagées dans la proposition comprennent des bureaux, des entreprises de services à la personne, des ateliers d'artistes, des services médicaux et des locaux d'enseignement dans la zone N4B [480], qui limite actuellement les utilisations non résidentielles aux services de garde et aux écoles. De plus, la demande prévoit un agrandissement à l'arrière du bâtiment actuel (environ 75 mètres carrés de superficie de plancher hors œuvre brute) afin d'améliorer l'accessibilité, la circulation et la fonctionnalité du bâtiment. Celui-ci comprendra également des locaux destinés aux utilisations non résidentielles proposées. L'ajout proposé remplacera une ancienne annexe, ce qui se traduira par une augmentation globale de la superficie de plancher du bâtiment de 32 mètres carrés. La partie sud restera principalement un espace ouvert aménagé, avec plusieurs nouvelles plantations indiquées dans la demande d'aménagement, tout en intégrant trois nouvelles places de stationnement en surface le long de la partie sud de la partie de la propriété.

Six places de stationnement pour véhicules au niveau du sol sont prévues pour répondre aux besoins du projet. La proposition prévoit la suppression des deux places de stationnement situées dans la cour avant, accessibles depuis la rue Chapel, ainsi que la démolition du garage indépendant qui abrite deux places de stationnement supplémentaires. Au total, 10 places de stationnement pour vélos sont proposées, dont huit pour du stationnement de courte durée situées au rez-de-chaussée, à l'extérieur du bâtiment actuel, et deux pour du stationnement de longue durée situées à l'intérieur du bâtiment.

La demande de modification du Règlement de zonage propose de faire passer la propriété en question de la zone N4B [480] — Zone de quartier 4, exception urbaine 480 — à la zone N4B [XXXX] — c — Zone de quartier 4, exception urbaine [XXXX], suffixe « c » pour commerce de proximité — afin d'établir les normes de zonage propres à l'emplacement comme suit :

- considérer les deux lots comme un seul aux fins du zonage;
- ajouter le suffixe « — c » afin d'autoriser des utilisations telles que les locaux d'enseignement, les services médicaux, les entreprises de services à la personne, les bureaux et les ateliers d'artistes;
- assurer une certaine souplesse dans la zone portant le suffixe « — c » afin de permettre l'implantation des utilisations non résidentielles autorisées à n'importe quel étage, tout en limitant la superficie de plancher hors œuvre brute des utilisations non résidentielles à 700 mètres carrés;
- augmenter la profondeur maximale du bâtiment à 22,5 mètres;
- augmenter la largeur maximale de l'entrée de cour à 9 mètres;
- limiter l'extension des usages non résidentiels à une certaine partie de la propriété, si nécessaire.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

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, devrait se situer au cours du premier trimestre de 2027.

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 [i] 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 nº de dossier **D02-02-26-0074** 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.

Jean-Charles Renaud, 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, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-223-7273
Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca

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

« personne précisée » S'entend :

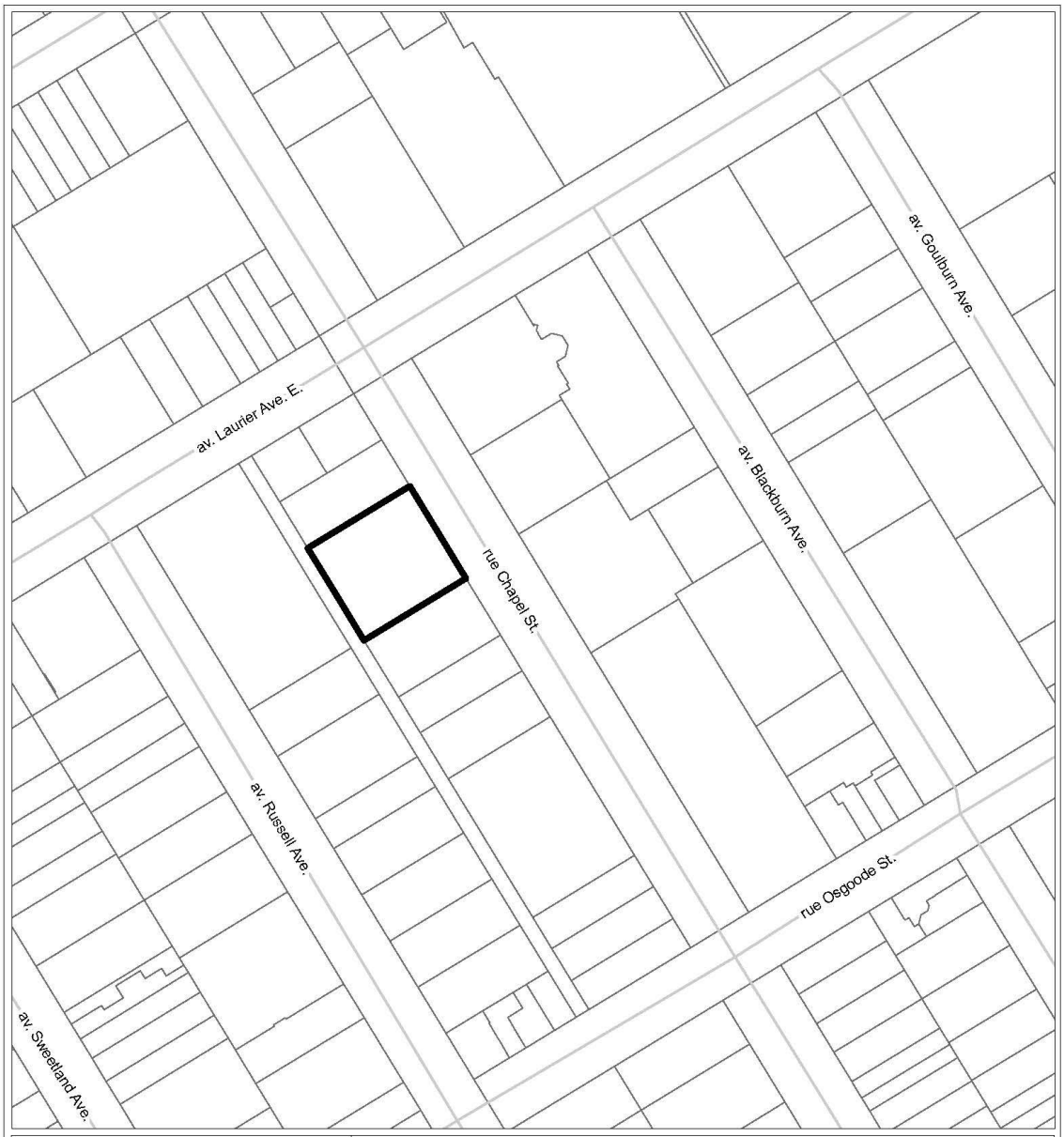
(a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente;
(b) Ontario Power Generation Inc. ;
(c) Hydro One Inc;
(d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité 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 localisation



D02-02-26-0074	26-1038-D
I:\CO\2026\ZKP\Chapel_320	

©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 Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2026 / 09 / 21

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

320 rue Chapel Street