



## Zoning By-law Amendment (ZBLA) and Site Plan Control (SPC) Application Summary Complex

---

**File Numbers:**

D07-12-21-0171 (SPA for 233 Argyle Avenue)

D07-12-21-0172 (SPA for 330 McLeod Street)

D02-02-21-0133 (ZBLA for 233 Argyle Avenue and 330 McLeod Street)

**Date:** November 26, 2021**Applicant:** Fotenn Planning & Design (c/o Ghada Zaki)**Email:** [zaki@fotenn.com](mailto:zaki@fotenn.com)**Phone:** 613-730-5709**Owner:** Smart Living on 233 Argyle Inc.**Comments due date:** December 24, 2021**Planner:** Kimberley Baldwin**Ward:** Ward 14 Somerset**Councillor:** Catherine McKenney

---

### Site Location

233 Argyle Avenue and 330 McLeod Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications for 233 Argyle Avenue and 330 McLeod Street.

At 233 Argyle Avenue, the proposal is to construct a three-storey rear addition to the existing building.

At 330 McLeod Street, the proposal is to construct a four-and-a-half storey rear addition to the existing building.

The proposed developments share a rear lot line. The two projects have been designed together and are proposed to be built and managed as one development.

### Proposal Details

233 Argyle Avenue is located on the north side of the street, on the block between Bank Street and O'Connor Street, in the Centretown neighbourhood. The property has a frontage of 10.09 metres along Argyle Avenue, a lot depth of 52.1 metres and a total lot

area of 529.77 square metres. The property is currently occupied by a three-storey heritage building and a surface parking lot at the rear. An existing shared easement between 233 Argyle Avenue and 229 Argyle Avenue provides access to the existing surface parking lots for these properties.

330 McLeod Street is located on the south side of the street, on the block between Bank Street and O'Connor Street, in the Centretown neighbourhood. The property has a frontage of 20.7 metres along McLeod Street, a lot depth of 53 metres and a total site area of 1,053 square metres. The property is currently occupied by a 48-unit four-and-a-half storey rooming house with a surface parking lot behind the existing building.

The area surrounding the proposed developments are characterized by a broad mix of uses and building typologies including low-, mid- and high-rise residential and mixed-use buildings, commercial buildings and institutional uses. The lands are approximately 130 metres east of Bank Street, 200 metres south of Gladstone Avenue, and 160 metres north of Highway 417. The Museum of Nature and the YMCA are situated one block east of the subject properties.

#### Site Plan Control Application - 233 Argyle Avenue

The development proposes to maintain the existing heritage building and construct a three-storey rear addition. The existing building includes office space, while the addition will contain 13 bachelor residential units. The main entrance to the office space will remain on Argyle Avenue, while the residential access is proposed along the east side and rear of the proposed addition. The proposed development does not include any vehicular spaces as the addition will replace the existing surface parking lot. A total of 15 bicycle spaces are proposed in the basement of the existing building. The existing driveway will provide both pedestrian access as well as vehicular service access for waste collection. A common outdoor courtyard amenity area is proposed in the rear yard, with an intention to be shared with 330 McLeod Street. Private balconies are also proposed in the development.

#### Site Plan Control Application – 330 McLeod Street

The development proposes to maintain the existing, 48-unit rooming house and construct a four-and-a-half storey rear addition. A total of 30 rooming units are proposed within the addition. The proposed development does not include any vehicular spaces as the addition will replace the existing surface parking lot. The development proposes 36 bicycle spaces within the basement level of the existing building. A waste storage room is provided in the basement of the existing building. A common outdoor amenity area is proposed in the rear yard, with an intention to be shared with 233 Argyle Avenue. Private balconies are also proposed in the development.

## Zoning By-Law Amendment Application – for 233 Argyle Avenue and 330 McLeod Street)

The Zoning By-law Amendment Application is for the two properties, 233 Argyle Avenue and 330 McLeod Street. The re-zoning application proposes to maintain the Residential Fourth Density, Subzone UD (R4UD) zoning and to introduce site-specific provisions. A detailed description of the zoning relief required for each property is provided below.

- 233 Argyle Avenue – A re-zoning is required for the proposed rear and interior side yard setbacks, stairs projection into the rear yard, number of two-bedroom units, and visitor parking.
  - Rear yard setback: To permit a reduced rear yard setback of 7.5 metres, whereas the By-law requires a minimum 15.4 metres.
  - Interior side yard setback: To permit a reduced east side yard setback of 0.75 metres, whereas the By-law requires a minimum interior side yard setback of 1.5 metres.
  - Maximum projection of exit stairs into rear yard: To permit exit stairs to project 2.59 metres into the rear yard, whereas the By-law permits exit stairs to project a maximum 2.2 metres into the rear yard.
  - Minimum two-bedroom units: To permit zero two-bedroom units, whereas the By-law requires a minimum of three two-bedroom units.
  - Visitor parking: To permit zero parking spaces, whereas the By-law requires one visitor parking space.
  
- 330 McLeod Street – A re-zoning is required the proposed rear and interior side yard setbacks, building height, parking and location of amenity space.
  - Rear yard setback: To permit a reduced rear yard setback of 4.2 metres, whereas the By-law requires a minimum 15.4 metres.
  - Interior Side Yard Setback: To permit a reduced east side yard setback of 0.3 metres, whereas the By-law requires a minimum interior side yard setback of 1.5 metres.
  - Building Height: To permit a maximum building height of 15 metres, whereas the By-law permits a maximum building height of 14.5 metres
  - Parking: To permit zero parking spaces, whereas the By-law requires five spaces.
  - Location of Amenity Space: To permit 87 square metres of amenity space in the rear yard and 250 square metres of amenity space on the rooftop, whereas the By-law required all required amenity space be located at grade.

### **Related Planning Applications**

#### Heritage Permit

233 Argyle Avenue and 330 McLeod Street are situated within the Centretown Heritage Conservation District. Heritage permits will be required for each proposed development.

## **Roadway Modifications**

N/A

## **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:\*

Kimberley Baldwin  
Planner II, Development Review, Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor, Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 23032  
[Kimberley.Baldwin@ottawa.ca](mailto:Kimberley.Baldwin@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **December 24, 2021**



## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage (MRZ) et de réglementation du plan d'implantation (RPI) Complexe

**N° de dossier :** D07-12-21-0171 (RPI visant le 233, avenue Argyle)

**Date :** 26 novembre 2021

D07-12-21-0172 (RPI visant le 330, rue McLeod)

D02-02-21-0133 (MRZ visant le 233, avenue Argyle et le 330, rue McLeod)

**Requérant :** Fotenn Planning & Design (att. : Ghada Zaki)

**Date limite des commentaires :** 24 décembre 2021

**Courriel :** [zaki@fotenn.com](mailto:zaki@fotenn.com)

**Urbaniste :** Kimberley Baldwin

**Téléphone :** 613-730-5709

**Quartier :** 14 - Somerset

**Propriétaire :** Smart Living on 233 Argyle Inc.

**Conseillère :** Catherine McKenney

### Emplacement

233 avenue Argyle et 330, rue McLeod

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation visant le 233, avenue Argyle et le 330, rue McLeod.

Au 233, avenue Argyle, le projet consiste à construire un rajout de trois étages à l'arrière de l'immeuble existant.

Au 330, rue McLeod, il s'agirait de construire un rajout de quatre étages et demi à l'arrière de l'immeuble existant.

Ces aménagements partageraient une ligne de lot arrière. Les deux projets ont été conçus ensemble et seraient réalisés et administrés comme un seul et même aménagement.

### Détails de la proposition

Le 233, avenue Argyle se trouve du côté nord de la voie, sur l'îlot situé entre les rues Bank et O'Connor, au centre-ville. Ce bien-fonds présente une façade de 10,09 mètres sur l'avenue Argyle et une profondeur de 52,1 mètres, pour une superficie totale de

529,77 mètres carrés. Il est actuellement occupé par un édifice historique de trois étages, à l'arrière duquel on retrouve une aire de stationnement de surface. Une servitude partagée entre les 233 et 229, avenue Argyle permet d'accéder aux aires de stationnement de surface de ces propriétés.

Le 330, rue McLeod se trouve du côté sud de la voie, sur l'îlot situé entre les rues Bank et O'Connor, au centre-ville. Ce bien-fonds présente une façade de 20,7 mètres sur la rue McLeod et une profondeur de 53 mètres, pour une superficie totale de 1 053 mètres carrés. Il est actuellement occupé par une maison de chambres de 48 logements et d'une hauteur de quatre étages et demi, à l'arrière de laquelle on retrouve une aire de stationnement de surface.

Le secteur environnant est caractérisé par la présence d'une vaste gamme d'utilisations et de formes bâties, comme des habitations de faible, moyenne et grande hauteur ainsi que des immeubles polyvalents, commerciaux et institutionnels. Les terrains visés se trouvent à environ 130 mètres à l'est de la rue Bank, à environ 200 mètres au sud de l'avenue Gladstone et à environ 160 mètres au nord de l'autoroute 417. Le Musée canadien de la nature et le YMCA se trouvent à un îlot à l'est des propriétés visées.

#### Demande de réglementation du plan d'implantation – 233, avenue Argyle

Le bâtiment historique serait conservé et un rajout arrière de trois étages serait construit. Le bâtiment existant abrite des bureaux, tandis que le rajout sera occupé par 13 garçonniers. L'entrée principale de l'aire de bureaux donnera toujours sur l'avenue Argyle, tandis que l'accès résidentiel donnerait du côté est et à l'arrière du rajout proposé. L'aménagement ne comporte aucune place de stationnement pour véhicules puisque le rajout viendra remplacer l'aire de stationnement de surface existante. Au total, 15 places de stationnement pour vélos seraient aménagées au sous-sol du bâtiment existant. L'entrée privée servira d'accès piétonnier et permettra le passage des véhicules de collecte des ordures. Une aire d'agrément extérieure commune serait aménagée dans la cour arrière, et serait partagée avec le 330, rue McLeod. Des balcons privés sont également proposés dans le cadre de cet aménagement.

#### Demande de réglementation du plan d'implantation – 330, rue McLeod

La maison de chambres de 48 logements serait conservée et un rajout arrière de quatre étages et demi serait construit. Au total, 30 chambres seraient aménagées dans le rajout. L'aménagement ne comporte aucune place de stationnement pour véhicules puisque le rajout viendra remplacer l'aire de stationnement de surface existante. Au total, 36 places de stationnement pour vélos seraient aménagées au sous-sol du bâtiment existant. Un local de stockage des ordures se trouve au sous-sol du bâtiment existant. Une aire d'agrément extérieure commune serait aménagée dans la cour arrière, et serait partagée avec le 233, avenue Argyle. Des balcons privés sont également proposés dans le cadre de cet aménagement.

## Demande de modification du Règlement de zonage – 233, avenue Argyle et 330, rue McLeod

La demande de modification du Règlement de zonage concerne les deux propriétés, celle du 233, avenue Argyle et celle du 330, rue McLeod. Il est proposé de conserver la désignation de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD (R4UD) et d'y ajouter des dispositions propres à l'emplacement. Une description détaillée des dispenses de zonage sollicitées pour chaque bien-fonds est fournie ci-dessous.

- 233, avenue Argyle – Une modification de zonage doit être apportée en raison des retraits de cour arrière et latérale intérieure proposés, de la saillie des escaliers dans la cour arrière, du nombre de logements à deux chambres à coucher et du stationnement pour visiteur.
  - Retrait de cour arrière : Permettre une réduction à 7,5 mètres du retrait de la cour arrière, alors que le Règlement exige un retrait d'au moins 15,4 mètres.
  - Retrait de cour latérale intérieure : Permettre une réduction à 0,75 mètre du retrait de la cour latérale intérieure, alors que le Règlement exige un retrait d'au moins 1,5 mètre.
  - Saillie maximale des escaliers extérieurs dans la cour arrière : Permettre une saillie à 2,59 mètres des escaliers extérieurs dans la cour arrière, alors que le Règlement permet une saillie maximale de 2,2 mètres dans la cour arrière.
  - Nombre minimal de logements à deux chambres à coucher : Permettre l'absence de logement à deux chambres à coucher, alors que le Règlement exige un minimum de trois logements à deux chambres à coucher.
  - Stationnement pour visiteurs : Permettre l'absence de place de stationnement, alors que le Règlement exige une place de stationnement pour visiteur.
  
- 330, rue McLeod – Une modification de zonage doit être apportée en raison des retraits de cour arrière et latérale intérieure proposés, de la hauteur de bâtiment, du stationnement et de l'emplacement de l'aire d'agrément.
  - Retrait de cour arrière : Permettre une réduction à 4,2 mètres du retrait de la cour arrière, alors que le Règlement exige un retrait d'au moins 15,4 mètres.
  - Retrait de cour latérale intérieure : Permettre une réduction à 0,3 mètre du retrait de cour latérale est, alors que le Règlement exige un retrait de cour latérale intérieure d'au moins 1,5 mètre.
  - Hauteur de bâtiment : Permettre une hauteur de bâtiment maximale de 15 mètres, alors que le Règlement permet une hauteur maximale de 14,5 mètres
  - Stationnement : Permettre l'absence de place de stationnement, alors que le Règlement exige cinq places de stationnement.

- Emplacement de l'aire d'agrément : Permettre la présence d'une aire d'agrément de 87 mètres carrés dans la cour arrière et une autre de 250 mètres carrés sur le toit, alors que le Règlement exige que toutes les aires d'agrément requises soient situées au niveau du sol.

### **Demandes connexes de planification**

#### Permis patrimonial

Le 233, avenue Argyle et le 330, rue McLeod sont situés dans le district de conservation du patrimoine du centre-ville. Des permis patrimoniaux seront requis pour aller de l'avant avec chaque aménagement proposé.

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

### **Soumission de commentaires**

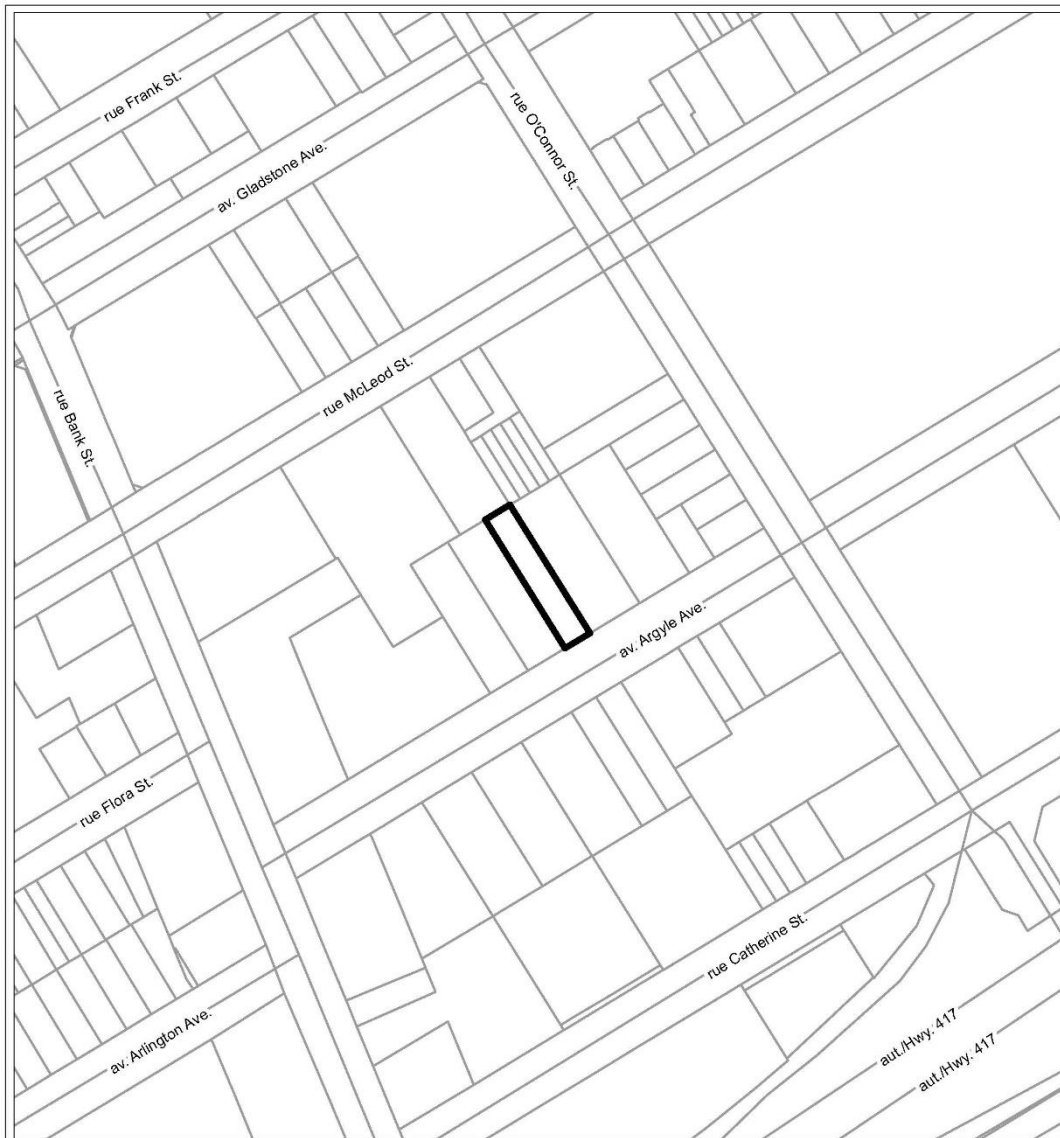
Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Kimberley Baldwin  
Urbaniste II  
Examen des demandes d'aménagement, Central  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 23032  
[Kimberley.Baldwin@ottawa.ca](mailto:Kimberley.Baldwin@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires, d'ici le **24 décembre 2021**.






## Location Map 1 / Carte de l'emplacement 1



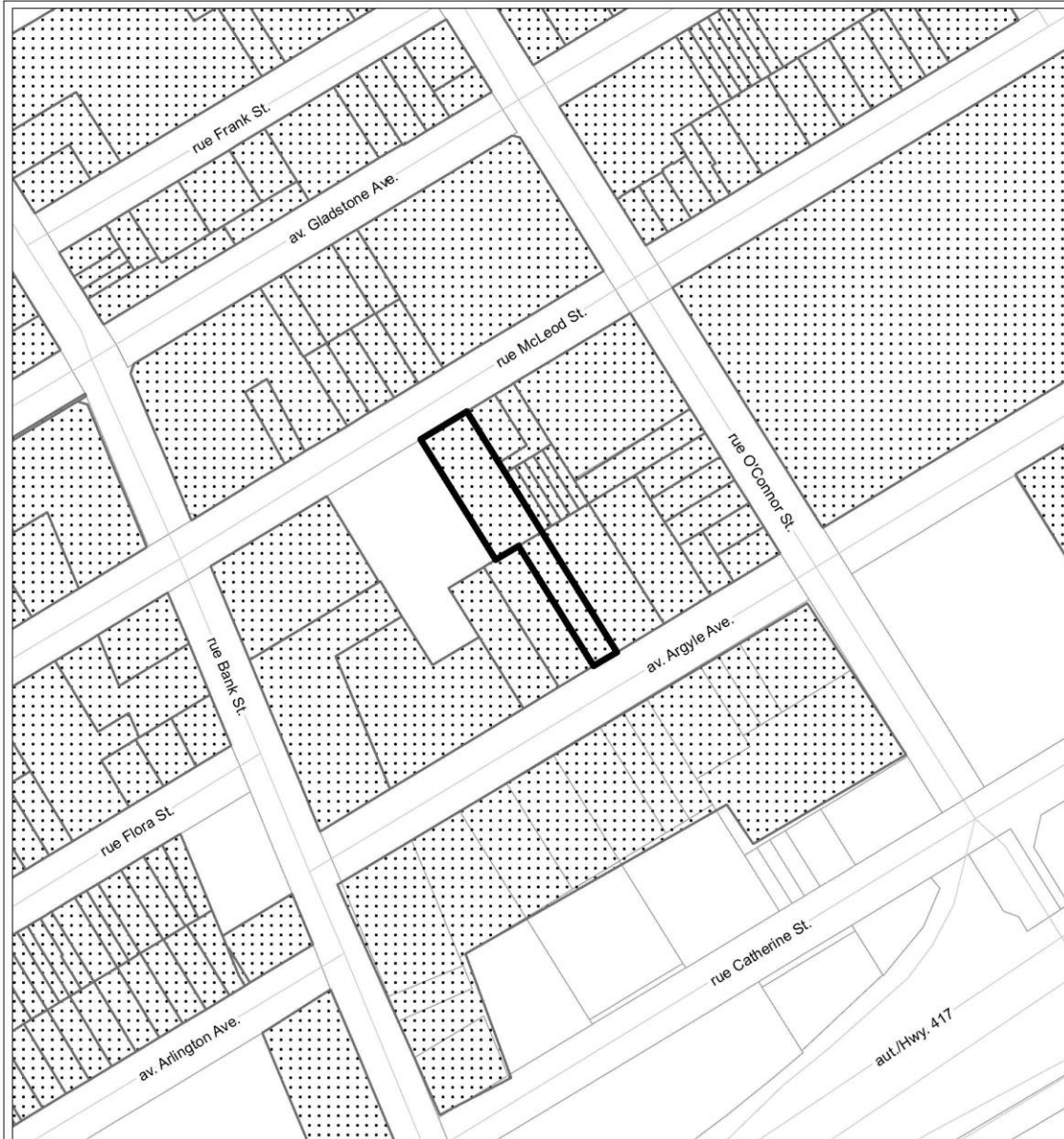
		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-21-0171	21-1429-X		<b>233 avenue Argyle Avenue</b>
I:\CO\2021\Site\Argyle_233			
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers                  All rights reserved. May not be produced without permission                  THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>			
<small>©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</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 11 / 09			
			 <small>NOT TO SCALE</small>

## Location Map 2 / Carte de l'emplacement 2



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-21-0172	21-1429-X		<b>330 rue McLeod Street</b>
I:\CO\2021\Site\Mcleod_330			
©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 - 2021 / 11 / 09			
			

## Location Map 3 / Carte de l'emplacement 3



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-21-0133	21-1429-X		
I:\CO\2021\Zoning\Mcleod_330_Argyle_233		 <b>330 rue McLeod Street, 233 avenue Argyle Avenue</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 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</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 - 2021 / 11 / 09			