

Zoning By-law Amendment & Site Plan Control Proposal Summary

File Numbers: D02-02-24-0051 & D07-12-24-0107

Date: April 15, 2025

Applicant: Novatech Engineers, Planners and Landscape Architects (c/o Arjan Soor)

Comments due date: May 13, 2025

Applicant E-mail: a.soor@novatech-eng.com

Planner: Eric Forhan

Applicant Phone Number: (613) 254-9643

Ward: 14 - Somerset

Owner: Azure Urban Developments (c/o John Thomas)

Ward Councillor: Ariel Troster

Site Location

254 Argyle Avenue, as shown on the attached location map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received applications for Zoning By-Law Amendment and Site Plan Control to permit the redevelopment of an existing heritage church for a nine-storey, residential use building, consisting of 84 residential units, 84 bicycle parking spaces, 37 vehicle parking spaces, and a ground floor commercial use.

Proposal Details

The subject property is located mid-block, on the southern side of Argyle Avenue, in Centretown, between Bank Street to the west and O'Connor Street to the east. The site is surrounded by a mix of office, commercial, mixed-use, and residential buildings. The subject property has 20.17 metres (m) of frontage along Argyle Avenue, with a total lot area of 937.05 square metres (sqm.).

The subject property is presently occupied by an existing heritage church located at the rear of the property, with some existing trees and soft landscaping. The subject property is within a Heritage Overlay and the Centretown and Minto Park Heritage Conservation District Plan (HCD). The redevelopment of the subject property is therefore subject to Section 60 of the Zoning By-law, HCD policies and the *Heritage Act*. Applications for *Heritage Act* approvals have been submitted to the City concurrently with the required *Planning Act* applications.

The development proposal aims to facilitate the redevelopment of the subject property, including the integration of the existing heritage church. The development proposal is a nine-storey, mid-rise, residential use building, consisting of 84 residential units, 84 bicycle parking spaces, 27 residential parking spaces, 8 visitor parking spaces, 2 accessible parking spaces, and a ground floor commercial use (wine bar) of approximately 91 sqm. in floor area. Access to the underground parking garage, containing the proposed vehicle and bicycle parking spaces, is provided from Argyle Avenue. There is

over 580 sqm. of amenity area provided, including a rooftop amenity terrace. The proposal includes the retention of the existing church and its relocation from the rear of the lot to the front of the lot.

The subject property is designated Neighbourhood (Schedule B1) within the Downtown Core Transect Policy Area (Schedule A). Per the Central and East Downtown Core Secondary Plan, the subject property is further designated “Local Mixed-Use” (Schedule B) within the Central Centretown Character Area (Annex 1) and the maximum number of storeys is “9 storeys” per the maximum building heights schedule (Schedule C).

The Zoning By-Law Amendment applications proposes to rezone the subject property from “Residential Fifth Density, Subzone B, Urban Exception 854, Maximum Building Height of 19 metres [R5B(854) H(19)]” to a new Urban Exception to establish site-specific zoning performance standards as follows:

- A minimum lot width of 20.1m, whereas the zoning by-law requires a minimum lot width of 22.5m.
- A maximum building height of 35m (9 storeys), whereas the zoning by-law permits a maximum building height of 19m (6 storeys).
- A minimum front yard setback of 1.4m, whereas the zoning by-law requires a minimum front yard setback of 3m.
- A minimum rear yard setback of 3.7m for the first storey and a minimum rear yard setback of 5.5m for the storeys above, whereas the zoning by-law requires 11.63 metres (25% of lot depth), or no more than 7.5 metres.
- An interior side yard setback of 1.5 metres, whereas the zoning by-law requires a minimum interior side yard setback of 6 metres beyond 21 metres from the front lot line.
- A minimum landscaped area of 28.5% (or 267 sqm.) of the lot area, whereas the zoning by-law requires a minimum landscaped area of 30% (or 281 sqm.) of the lot area.
- 27 residential parking spaces, whereas the zoning by-law requires 33 residential parking spaces.
- Section 60 (Heritage Overlay) does not apply.
- To permit two mezzanine levels as part of the first storey.

As mentioned above, the Zoning By-law Amendment is being submitted concurrently with a Site Plan Control application and a Heritage Permit Application (under the Heritage Act). These applications are also required to facilitate the redevelopment in accordance with the requested zoning.

Related Planning Applications

D09-04-24-0058 – Heritage Permit Application

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 June 4, 2025.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] 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.

Additional information about appeals may be found in Section 34 (11) of the *Planning Act*, as amended.

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. **D02-02-24-0051** and **D07-12-24-0107** 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.

Eric Forhan, 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. 21891
Eric.Forhan@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).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

N^{os} de dossier : D02-02-24-0051 et D07-12-24-0107

Date : 15 avril 2025

Requérant : Novatech Engineers, Planners and Landscape Architects (a/s de Arjan Soor)

Date limite des commentaires : 13 mai 2025

Courriel du requérant : a.soor@novatech-eng.com

Urbaniste : Eric Forhan

Quartier : 14 - Somerset

Conseillère : Ariel Troster

N^o de tél. du requérant : (613) 254-9643

Propriétaire : Azure Urban Developments (a/s de John Thomas)

Emplacement

254, avenue Argyle, comme le montre le plan de situation ci-joint

Proposition du requérant

Demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour transformer une église patrimoniale en immeuble résidentiel de neuf étages et de 84 logements, assorti de 84 places de stationnement pour vélos, de 37 places de stationnement pour véhicules et de commerces au rez-de-chaussée.

Détails de la proposition

La propriété visée est située au centre-ville, à mi-îlot du côté sud de l'avenue Argyle, entre la rue Bank à l'ouest et la rue O'Connor à l'est. Elle est entourée d'immeubles de bureaux, commerciaux, polyvalents et résidentiels. D'une superficie totale de 937,05 mètres carrés, elle présente une façade de 20,17 mètres sur l'avenue Argyle.

Ce terrain est actuellement occupé par une église patrimoniale, située au fond du terrain, et par quelques arbres et éléments végétaux. Implanté dans un secteur désigné à valeur patrimoniale, il se trouve dans les districts de conservation du patrimoine (DCP) du centre-ville et du parc Minto. Son réaménagement est par conséquent assujéti à l'article 60 du *Règlement de zonage*, aux politiques du DCP et aux dispositions de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Les demandes d'approbation faites en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* ont été soumises à la Ville en même temps que celles requises aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Le projet consiste à réaménager la propriété visée, en intégrant l'église patrimoniale existante. Il s'agirait de construire un immeuble résidentiel de neuf étages (hauteur moyenne), abritant 84

logements et assorti de 84 places de stationnement pour vélos, de 27 places de stationnement pour résidents, de huit places de stationnement pour visiteurs, de deux places de stationnement accessibles et d'un local commercial au rez-de-chaussée (bar à vin) d'environ 91 m². On accéderait au garage de stationnement souterrain, où seraient créées les places de stationnement pour véhicules et pour vélos, depuis l'avenue Argyle. Plus de 580 m² d'aires d'agrément seront aménagés, notamment une terrasse sur le toit. L'église serait préservée et serait déplacée de l'arrière à l'avant du lot.

La propriété visée est désignée Quartier (annexe B1) dans la politique du transect du cœur du centre-ville (annexe A). Selon le Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville, cette propriété est également désignée à « utilisation polyvalente locale » (annexe B) dans le Secteur pittoresque du centre du centre-ville (appendice 1). Le nombre maximal d'étages autorisé est de « neuf étages » aux termes de l'annexe sur les hauteurs de bâtiment maximales (annexe C).

La demande de modification du Règlement de zonage vise à modifier la désignation de la propriété visée de « Zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception urbaine 854, hauteur de bâtiment maximale de 19 mètres [R5B(854) H(19)] » de manière à ajouter une exception urbaine établissant les normes fonctionnelles propres à l'emplacement suivantes :

- Une largeur de lot minimale de 20,1 m, alors que le règlement de zonage exige une largeur de lot d'au moins 22,5 m.
- Une hauteur de bâtiment maximale de 35 m (9 étages), alors que le règlement de zonage autorise une hauteur de bâtiment maximale de 19 m (6 étages).
- Un retrait minimal de cour avant de 1,4 m, alors que le règlement de zonage exige un retrait de cour avant d'au moins 3 m.
- Un retrait minimal de cour arrière de 3,7m au rez-de-chaussée et de 5,5 m pour les étages au-dessus, alors que le règlement de zonage exige un retrait de 11,63 m (25 pour cent de la profondeur du lot), ou de 7,5 m au maximum.
- Un retrait minimal de cour latérale intérieure de 1,5 m, alors que le règlement de zonage exige un retrait minimal de cour latérale intérieure de 6 m au-delà de 21 m depuis la ligne de lot avant.
- Une zone paysagée correspondant à au moins 28,5 pour cent (ou 267 m²) de la superficie du lot, alors que le règlement de zonage exige une zone paysagée correspondant à au moins 30 pour cent (ou 281 m²) de la superficie du lot.
- La création de 27 places de stationnement pour résidents, alors que le règlement de zonage exige 33 places de stationnement pour résidents.
- L'article 60 (secteur désigné à valeur patrimoniale) ne s'applique pas.
- Une mezzanine n'est pas considérée comme un étage.

Comme il est mentionné précédemment, la modification du Règlement de zonage est présentée en même temps qu'une demande de réglementation du plan d'implantation et qu'une demande de permis patrimonial (en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*). Ces demandes doivent également être présentées pour permettre le réaménagement en conformité avec le zonage demandé.

Demandes d'aménagement connexes

D09-04-24-0058 – demande de permis patrimonial

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 4 juin 2025.

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 les n^{os} de dossier **D02-02-24-0051** et **D07-12-24-0107** 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.

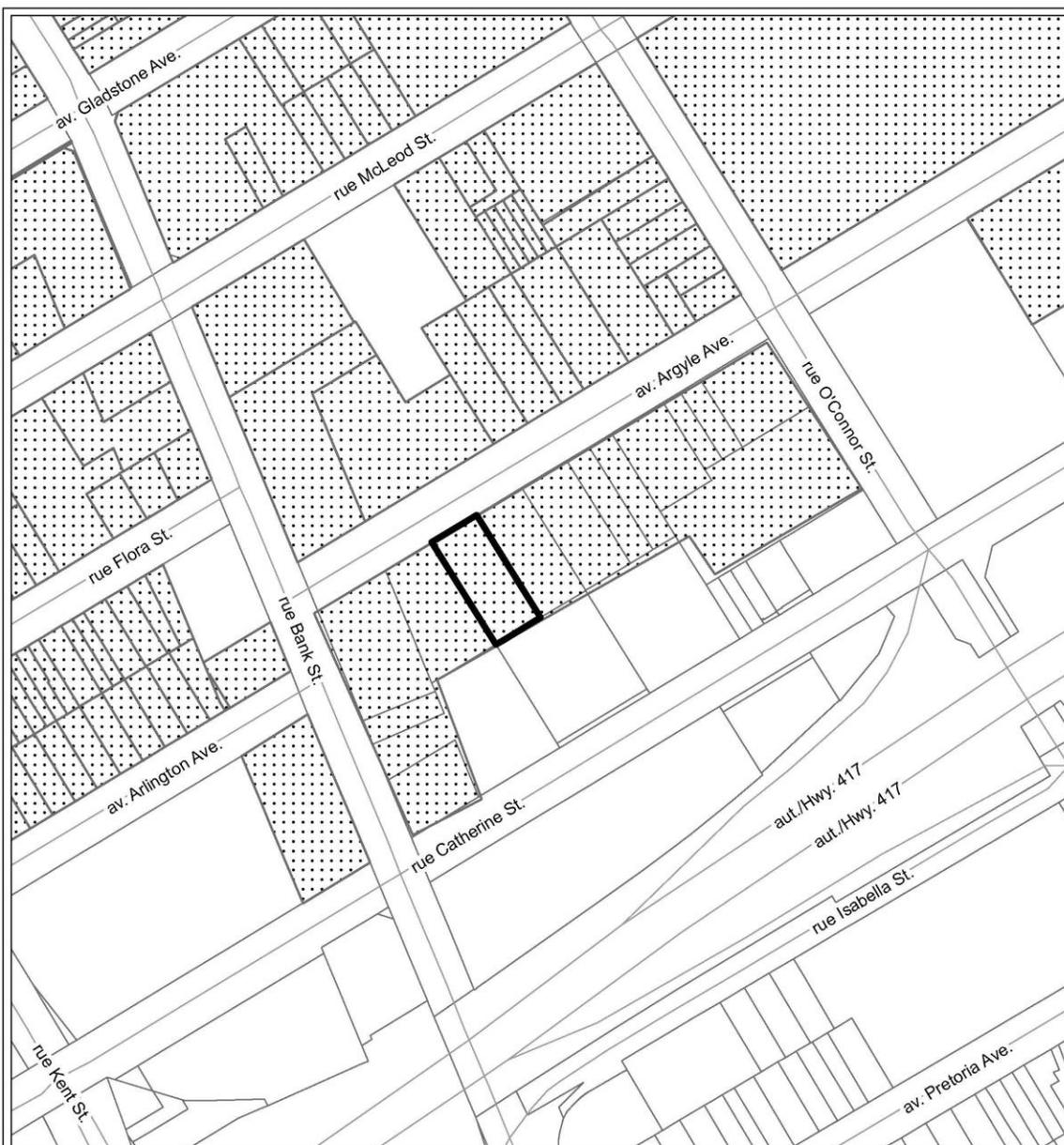
Evode Rwagasore, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
evode.rwagasore@ottawa.ca

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 / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-24-0051	24-1249-X	254 avenue Argyle Avenue	
D07-12-24-0107			
I:\CO\2024\Zoning\Argyle_254		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
<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>		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)	
<small>©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</small>			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 11 / 07			