

## Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 359 Kent Street Ltd.

File N°: D02-02-21-0095/ D01-01-21-0015

Applicant: Paul Black, Fotenn Planning + Design

Comments due date: June 17, 2022

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

Development Review Planner: Kimberley Baldwin

Applicant E-mail: black@fotenn.com

Ward: 14 - Somerset

Ward Councillor: Catherine McKenney

Applicant Phone Number: 613-295-4395

---

### Site Location

359 Kent Street and 436 and 444 MacLaren Street

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications to construct a 34-storey high-rise mixed-use landmark building. The development proposes an eight-storey podium along Gilmour Street and retains and integrates the two existing residential heritage buildings, at 436 and 444 MacLaren Street.

### Proposal Details

The subject site has approximately 67 metres of frontage along Kent Street, 72 metres of frontage along Gilmour Street, and 37 metres of frontage along MacLaren Street. The site is 3603 square metre in area and is currently occupied by a six-storey office building, two heritage buildings that are currently being used as office space and a surface parking area.

The area surrounding the property is characterized by a mix of uses and building typologies. To the north, a variety of mid to high-rise apartment buildings can be found along MacLaren Street. Further north is the downtown Central Business District. To the east of the site, are commercial and residential uses containing a mix of low, medium and high-rise buildings. The area south of the site is predominantly residential, with some non-residential uses along Kent Street, including health services, institutional buildings, and restaurants. To the west, across Kent Street, is a low-rise residential neighbourhood. Dundonald Park is approximately 200 metres northwest of the site.

The purpose of the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications is to permit a 34-storey high-rise mixed-use landmark building, while retaining and integrating the two existing heritage buildings along MacLaren Street. The proposed 8-storey podium steps down to a three-storey form along Gilmour Street. The existing 6-storey office building is proposed to be demolished.

The project proposes 26,756 square metres of gross floor area, and approximately 405 residential units. A significant civic use is also proposed on the site. On the ground floor, a mix of uses, including retail and commercial uses, are proposed, along with a lobby/lounge area for residents. Amenity space within the tower will be provided through a combination of private balconies, indoor communal spaces, and an exterior rooftop terrace.

Five levels of underground parking are proposed, providing approximately 332 vehicular parking spaces (43 for visitors and 289 for residents). Access to the proposed parking garage will be from Gilmour Street. Approximately 409 bicycle parking spaces are proposed, some at-grade and some within the parking garage.

### Official Plan Amendment

The subject property is currently designated General Urban Area in the 2003 Official Plan. In the Centretown Secondary Plan, the site is situated within the Central Character Area and identifies the subject property as “Residential – Mixed Use”.

The applicant is seeking a site-specific Official Plan Amendment (OPA) to the Centretown Secondary Plan. Details of the OPA include:

- A request to amend the Landmark Building policies in Section 3.9.5.5 to recognize the proposed building height of 34 storeys. In the current Landmark policies, the maximum building height is 27 storeys.
- A request to amend Section 3.9.4.1 to permit office use within the proposed three (3) storey podium. The current policy restricts non-residential uses to the first two floors and the basement.

### Zoning By-law Amendment

The subject property is currently zoned “Residential Fourth Density, Subzone UD, Exception 479 (R4UD[479])”, in the City of Ottawa’s Comprehensive Zoning By-law (2008-250).

The applicant seeks to rezone the subject site to General Mixed Use, Exception XXXX, Schedule YYY (GM[XXXX] SYYY), and to introduce a new site-specific Urban Exception and Height Schedule. The zoning relief sought includes:

- A reduced corner side yard setback from 3 metres to 2.36 metres
- A reduced interior side yard setback from 5 metres to 0.63 metres
- A reduced rear yard setback from 3 metres to 2 metres
- An increase in the Maximum Floor Space Index from 2.0 to 7.0
- An increase in the maximum building height from 18 metres to 109 metres
- A reduced width of landscaped area from 3 metres to 0.63 metres
- A reduced bicycle aisle width from 1.5 metres to 1.2 metres.

### **Related Applications**

The subject property is situated within the Centretown Heritage Conservation District, designated under Part V of the Ontario Heritage Act. A heritage application has been submitted for the proposed development.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is August 25, 2022

## Submission Requirements

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 is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

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. D02-02-21-0095/ D01-01-21-0015 in the subject line.
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.

The above-noted applications will also follow the Council-approved procedures for evaluating Landmark proposals. In March 2022, City Council approved the 'Formal Review and Consultation Process' for the proposed development. As per the approved consultation process, the applicant has created the following website: [www.359kent.com](http://www.359kent.com). General information on the project, including a public meeting registration form and notice of upcoming meetings will be posted to this website.

**Kimberley Baldwin**, 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. 23032  
[Kimberley.Baldwin@ottawa.ca](mailto:Kimberley.Baldwin@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

Propriétaire : 359 Kent Street Ltd.

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-21-0095 / D01-01-21-0015

Requérant : Paul Black, Fotenn Planning + Design

Date limite des commentaires : 17 juin 2022

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

Urbaniste : Kimberley Baldwin

Quartier : 14 – Somerset

Courriel du requérant : black@fotenn.com

Conseillère du quartier : Catherine McKenney

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-295-4395

---

### Emplacement

359, rue Kent et 436 et 444, rue MacLaren

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'une tour polyvalente, un bâtiment d'intérêt de 34 étages. Le projet comprend un socle de huit étages longeant la rue Gilmour ainsi que la conservation et l'intégration des deux résidences patrimoniales situées aux 436 et 444, rue MacLaren.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé présente des façades d'environ 67 mètres sur la rue Kent, de 72 mètres sur la rue Gilmour et de 37 mètres sur la rue MacLaren. Couvrant une superficie de 3 603 mètres carrés, il est actuellement occupé par un immeuble de bureaux de six étages, deux édifices historiques abritant des bureaux et une aire de stationnement de surface.

Le secteur est caractérisé par la présence d'une variété d'utilisations et de types de bâtiment. Au nord, on peut observer divers immeubles résidentiels de grande hauteur le long de la rue MacLaren. Le quartier central des affaires du centre-ville s'étend plus au nord. À l'est de l'emplacement, on retrouve des utilisations commerciales et résidentielles occupant divers immeubles de faible, moyenne et grande hauteur. Le secteur au sud est essentiellement résidentiel, avec la présence de quelques utilisations non résidentielles le long de la rue Kent, notamment des services de santé, des institutions et des restaurants. Un quartier résidentiel de faible hauteur s'étend à l'ouest, de l'autre côté de la rue Kent. Le parc Dundonald se trouve à environ 200 mètres au nord-ouest.

Les demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ont pour objet de permettre la construction d'une tour polyvalente, un bâtiment d'intérêt de 34 étages, tout en conservant et en intégrant les deux résidences patrimoniales donnant sur la rue MacLaren. Le socle de huit étages proposé descendrait à trois étages face à la rue Gilmour. L'immeuble de bureaux de six étages existant serait démoli.

L'aménagement compterait 26 756 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre brute et environ 405 logements. Une utilisation municipale importante serait également installée sur place. Au rez-de-chaussée, il est prévu d'aménager une variété d'utilisations, notamment de vente au détail et commerciales, ainsi qu'un foyer-salon à l'intention des résidents. Des aires d'agrément seront aménagées dans la tour sous la forme de balcons privés, d'espaces communs intérieurs et d'une terrasse sur le toit.

Une aire de stationnement souterraine sur cinq niveaux serait construite pour accueillir environ 332 véhicules (43 pour les visiteurs et 289 réservés aux résidents). Ce garage de stationnement serait accessible par la rue Gilmour. Environ 409 places de stationnement pour vélos seraient créées au niveau du sol et dans le garage de stationnement.

### Modification du Plan officiel

La propriété visée est actuellement désignée Secteur urbain général dans le Plan officiel de 2003. Le Plan secondaire du centre-ville localise cette propriété dans le secteur pittoresque central et la désigne « Utilisation résidentielle polyvalente ».

Le requérant souhaite apporter une modification du Plan officiel (MPO) propre à l'emplacement et visant le Plan secondaire du centre-ville. Voici les détails de cette MPO :

- Demande de modification des politiques sur les bâtiments d'intérêt de la section 3.9.5.5, afin de tenir compte de la hauteur de bâtiment proposée de 34 étages. Dans les politiques actuelles sur les bâtiments d'intérêt, cette hauteur de bâtiment est limitée à 27 étages.
- Demande de modification de la section 3.9.4.1 afin de permettre une utilisation de bureau dans le socle de trois (3) étages proposé. La politique actuelle limite la présence des utilisations non résidentielles aux deux premiers étages et au sous-sol.

### Modification du Règlement de zonage

La propriété visée est actuellement désignée « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception 479 » (R4UD[479]) dans le Règlement de zonage général (2008-250) de la Ville d'Ottawa.

Le requérant souhaite faire passer cette désignation à « Zone polyvalente générale, exception XXXX, annexe YYY » (GM[XXXX] SYYY) et mettre en place une nouvelle exception urbaine et une annexe de hauteur propres à l'emplacement. La dispense de zonage permettrait ce qui suit :

- Une réduction de 3 mètres à 2,36 mètres du retrait de cour latérale d'angle;
- Une réduction de 5 mètres à 0,63 mètre du retrait de cour latérale intérieure;
- Une réduction de 3 mètres à 2 mètres du retrait de cour arrière;
- Une augmentation de l'indice d'espace au sol maximal de 2,0 à 7,0
- Une augmentation de 18 mètres à 109 mètres de la hauteur de bâtiment maximale;
- Une réduction de 3 mètres à 0,63 mètre de la largeur de la bande paysagée;
- Une réduction de 1,5 mètre à 1,2 mètre de la largeur de l'allée cyclable.

### **Demandes d'aménagement connexes**

La propriété visée, située dans le district de conservation du patrimoine du centre-ville, est désignée en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Une demande en matière de patrimoine a été déposée pour permettre l'aménagement proposé.

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle les demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage seront examinées par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 25 août 2022.

## Exigences de soumission

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, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

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 que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet 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<sup>os</sup> de dossier D02-02-21-0095/ D01-01-21-0015 dans la ligne objet.
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.

Les demandes susmentionnées seront également soumises aux procédures approuvées par le Conseil en matière d'évaluation des projets visant des bâtiments d'intérêt. En mars 2022, le Conseil municipal a approuvé le « processus d'examen officiel et de consultation » applicable à l'aménagement proposé. Conformément au processus de consultation approuvé, le requérant a créé le site Web suivant : [www.359kent.com](http://www.359kent.com). De l'information d'ordre général sur le projet ainsi qu'un formulaire d'inscription aux réunions publiques et un calendrier des réunions à venir seront affichés sur ce site Web.



**Kimberley Baldwin**, 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 23032  
Kimberley.Baldwin@ottawa.ca

## Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-21-0095 B01-01-21-0015	22-0361-Y	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">                     359 rue Kent Street                      436, 444 rue MaClaren Street                 </div>	
I:\CO\2022\Zoning\Kent359		<div style="border: 1px dotted black; padding: 2px; display: inline-block;">                     Heritage (Section 60)                      Patrimoine (Article 60)                 </div>	
<small>©Parcel data is owned by Terranet 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)	
REVISION / RÉVISION - 2022 / 04 / 21			