

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: S.E.C 381 Kent LP

File N°: D02-02-23-0020 / D07-12-23-0031

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (c/o Scott Alain)

Comments due date: June 20, 2023

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

Development Review Planner: Colette Gorni

Ward: Ward 14 - Somerset

Applicant E-mail: Alain@fotenn.com

Ward Councillor: Ariel Troster

Applicant Phone Number: 613-730-5709 x231

Site Location

381 Kent Street, as shown in the attached location map.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the construction of a nine-storey mixed-use building with 218 units and 171 m² of commercial at-grade, and a 385 m² public park. A total of 161 parking spaces and 110 bicycle parking spaces are proposed.

Proposal Details

The subject property is located in the Centretown neighbourhood, along the east side of Kent Street between Gilmour Street and James Street. It has an area of 3,822 square metres and frontage on three streets – 66.47 metres along Kent Street, 50.77 metres along Gilmour Street, and 64.19 metres along James Street. The site is currently occupied by a five-storey office building (Kent Medical Building) and associated surface parking. The site is designated under Part V of the *Ontario Heritage Act* as part of the Centretown Heritage Conservation District (HCD); existing building is classified as a non-contributing building in the Centretown HCD Plan. Surrounding uses include a five-storey office building, associated parking, and a mix of housing typologies to the north; pre-war homes, some of which have been converted into office and personal service use, as well as mid-ride apartments and traditional mainstreet development along Bank Street, to the east; a six-storey apartment, pre-war homes, and various church structures to the south; and, various pre-war homes to the west.

Site Plan Control

The applicant is proposing to develop a nine-storey, mixed-use building containing 218 residential units and 171 square metres of ground floor commercial. The proposed unit mix is 125 one-bedroom units, 56 two-bedroom units, 10 three-bedroom units, 18 studio units, 7 one-bedroom walk-out units, and 2 two-bedroom walk-out units. A total of 1,472 square metres of private and communal amenity area is proposed as part the development, consisting of private balconies and terraces, a rooftop

amenity area with external and internal elements, and Privately Owned Public Space (POPS). A total of 161 vehicle parking spaces are provided within two levels of underground parking, which are being accessed from Gilmore Street. A total of 110 bicycle parking spaces are provided on site; 88 spaces will be located within the two levels of underground parking, and 22 spaces are provided at-grade.

The proposed development also includes the dedication of 385 square metre park located in the southwest corner of the site, at the intersection of Kent Street and James Street. The proposed park will also coordinate with the POPS component to extend the greenspace over the underground parking deck.

Zoning By-law Amendment

The applicant is proposing to rezone the subject site from R4UD[479] (Residential Fourth Density, Subzone UD, Urban Exception 479) to GM[XXXX] SYYY (General Mixed Use Zone, Urban Exception XXXX, Schedule YYYYY) to permit the proposed mixed-use development. The proposed site-specific exception establishes the following performance standards for the site:

- A maximum building height of 33 metres is permitted.
- A maximum Floor Space Index (FSI) of 2.0 does not apply.
- A building setback approach that aligns with the footprint of the Site Plan, reflected in a future zoning schedule (i.e., SYYYY).
- An internal amenity area at the rooftop level is permitted.
- Section 60 (Heritage Overlay Provisions) of the Zoning By-law does not apply to this site.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

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 August 16, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

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. D02-02-23-0020 / D07-12-23-0031 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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.

Colette Gorni, Development Review Planner II
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 21239
Colette.Gorni@ottawa.ca

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

Propriétaire : S.E.C 381 Kent LP

N^{os} de dossier : D02-02-23-0020 / D07-12-23-0031

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (att. : Scott Alain)

Date limite des commentaires : 20 juin 2023

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

Urbaniste : Colette Gorni

Quartier : 14 – Somerset

Courriel du requérant : Alain@fotenn.com

Conseillère du quartier : Ariel Troster

N^o de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 231

Emplacement du site

381, rue Kent, comme l'illustre la carte de localisation ci-jointe

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de neuf étages, abritant 218 logements et assorti d'un espace commercial de 171 mètres carrés au rez-de-chaussée et d'un parc public d'une superficie de 385 m². Il est en outre prévu de créer 161 places de stationnement pour véhicules et 110 places pour vélos.

Détails de la proposition

La propriété visée se trouve au centre-ville, du côté est de la rue Kent et entre les rues Gilmour et James. Couvrant une superficie de 3 822 mètres carrés, elle présente des façades sur trois rues : 66,47 mètres sur la rue Kent, 50,77 mètres sur la rue Gilmour et 64,19 mètres sur la rue James. Elle est actuellement occupée par un immeuble de bureaux de cinq étages (clinique Kent) et son aire de stationnement. L'emplacement, désigné en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, est situé dans le district de conservation du patrimoine du centre-ville; l'édifice qui s'y trouve est classé comme ne contribuant pas au caractère du plan de district de conservation du patrimoine du centre-ville. Aux alentours, on retrouve un immeuble de bureaux de cinq étages et son aire de stationnement, une variété de typologies d'habitation au nord; des habitations d'avant-guerre, dont certaines ont été transformées en bureaux et en centres de services personnels, ainsi que des immeubles résidentiels de hauteur moyenne et des aménagements de rue principale traditionnelle le long de la rue Bank, à l'est; un immeuble résidentiel de six étages, des habitations d'avant-guerre et diverses structures d'église au sud; et diverses habitations d'avant-guerre à l'ouest.

Réglementation du plan d'implantation

Le requérant souhaite construire un immeuble polyvalent de neuf étages, abritant 218 logements et assorti d'un espace commercial de 171 mètres carrés au rez-de-chaussée. Les logements seront constitués de 125 appartements d'une chambre à coucher, de 56 appartements de deux chambres à coucher, de 10 appartements de trois chambres à coucher, de 18 studios, de sept logements d'une chambre à coucher donnant sur la rue et de deux logements de deux chambres à coucher donnant sur la rue. Au total, 1 472 mètres carrés d'aires d'agrément privées et communes seraient aménagés sous la forme de balcons et de terrasses privés, d'une aire sur le toit assortie d'éléments externes et internes et d'un espace public appartenant à des intérêts privés. Il est prévu d'aménager 161 places de stationnement pour véhicules sur deux niveaux souterrains, qui seront accessibles par la rue Gilmore. Il est également prévu de créer sur place 110 places de stationnement pour vélos; 88 places dans les deux niveaux de stationnement souterrain et 22 au niveau du sol.

L'aménagement proposé comprend en outre l'affectation de 385 mètres carrés de terrain à vocation de parc à l'angle sud-ouest de l'emplacement, au croisement des rues Kent et James. Le parc sera coordonné avec l'aménagement de l'espace public appartenant à des intérêts privés, prolongeant ainsi l'espace vert au-dessus de l'aire de stationnement souterraine.

Modification du Règlement de zonage

Le requérant souhaite faire passer la désignation de l'emplacement de R4UD[479] (Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception urbaine 479) à GM[XXXX] SYYY (Zone polyvalente générale, exception urbaine XXXX, annexe YYYY), afin de permettre la réalisation de l'aménagement polyvalent. L'exception propre à l'emplacement proposée établit les normes fonctionnelles suivantes sur l'emplacement :

- Une hauteur de bâtiment maximale de 33 mètres est autorisée.
- Un rapport plancher-sol (RPS) maximal de 2,0 ne s'applique pas.
- Un retrait de bâtiment correspondant à la superficie au sol du plan d'implantation, pris en compte dans une future annexe de zonage (c.-à-d. SYYYY).
- Une aire d'agrément interne sur le toit est autorisée.
- L'article 60 (dispositions sur la désignation à valeur patrimoniale) du Règlement de zonage ne s'applique pas à cet emplacement.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

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 de modification du Règlement de zonage sera considérée par le

Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 16 août 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

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

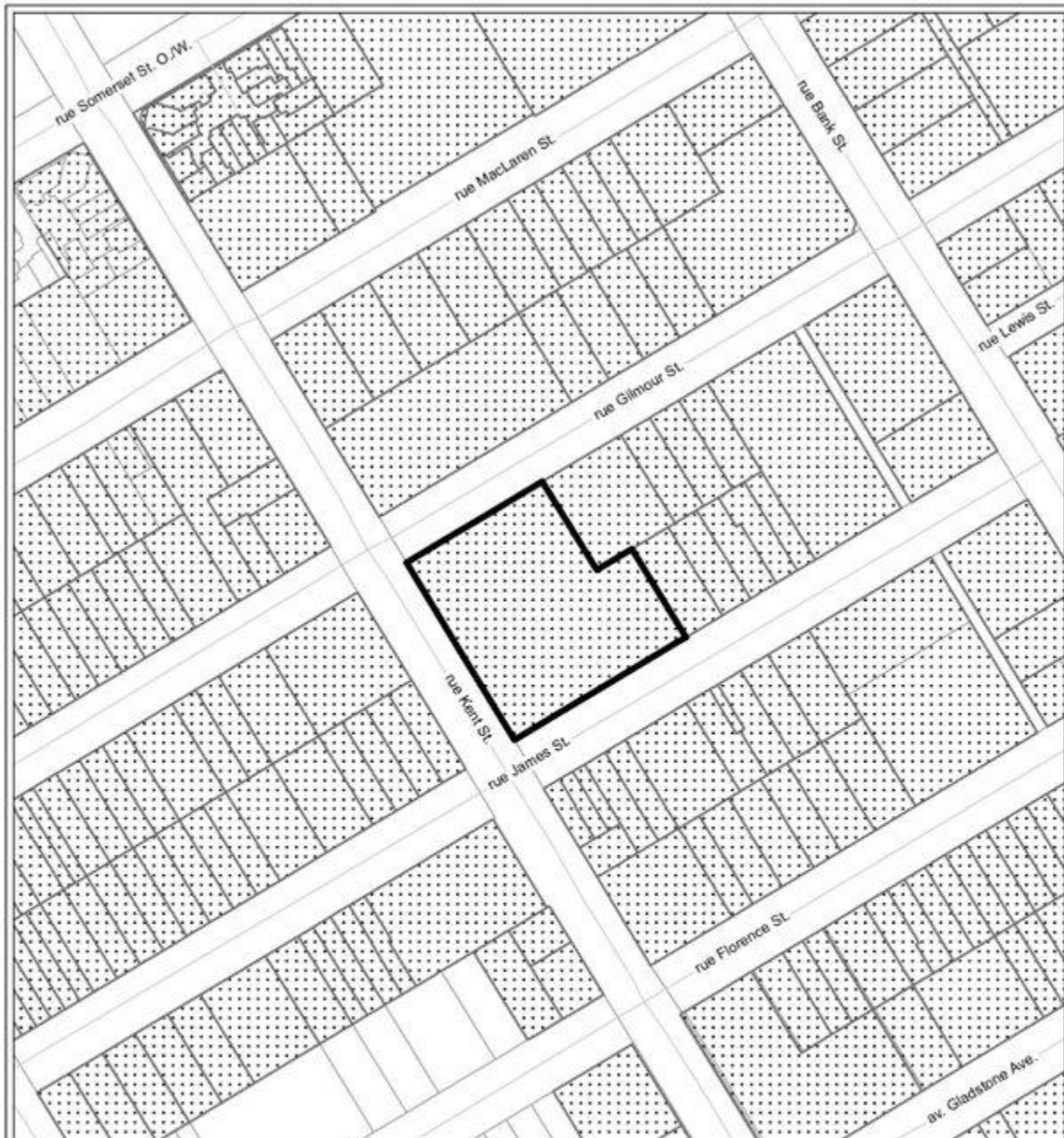
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

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^{os} de dossier D02-02-23-0020 / D07-12-23-0031 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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.

Colette Gorni, urbaniste II 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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 21239
Colette.Gorni@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT	
D02-02-23-0020	23-0278-X	381 rue Kent Street	
D07-12-23-0031			
I:\CO\2023\Zoning\Kent_381		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
<small>©Parcel data is owned by Teramati 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 Teramati Entreprises 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 - 2023 / 03 / 23		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)	

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

