



SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY REVISION - COMPLEX

File Number: D07-12-26-0055	Date: June 12, 2026
Applicant: CLV Group Developments Inc. (c/o Jenn Morrison)	Comments due date: June 26, 2026
Email: jenn.morrison@clvgroup.com	Planner: Eric Forhan
Phone: 905.691.5260	Ward: 15 - Kitchissippi
Owner: TIP Gladstone Limited Partnership	Councillor: Jeff Leiper

Site Location

951 Gladstone Avenue and 145 Loretta Avenue North

Applicant's Proposal

A Site Plan Control Revision to permit the construction of Phase 1 of the proposed development, which consists of a 34-storey, residential use building, with 402 residential units, privately-owned public space, 117 residential parking spaces, 30 visitor parking spaces, and 206 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject lands are located in the Hintonburgh neighbourhood on the north side of Gladstone Avenue, between Loretta Avenue North (to the west) and the Trillium Line Light Rail Transit (LRT) corridor (to the east). Phase 1 (Tower A) of the proposed development represents a total lot area of 2,215 sqm. with approximately 48 metres of frontage along Loretta Avenue North.

The subject lands are currently occupied by a retail plaza, one-storey commercial and light-industrial use buildings, the Standard Bread Building (designated under Part IV of the Ontario Heritage Act), and surface parking areas. Immediately east of the subject lands is the Trillium Line (Line 2) O-Train corridor and the Corso Italia Station. To the west side of subject lands is the Canadian Bank Note Company. To the north and south of the subject lands are additional light industrial uses and warehouses. To the southwest, on the west side of Loretta Avenue are low-rise residential dwellings.

Phase 1 consists of a 34-storey residential use building that steps back from a four-storey podium below. The development proposal includes 402 residential units, privately-owned public space, 117 residential parking spaces, 30 visitor parking spaces, and 206 bicycle parking spaces. The vehicle parking spaces are proposed within three levels of underground parking. The entrance to the underground parking garage and the

separate loading area (which is located on the ground floor) are proposed to be accessed from Loretta Avenue North, on the west side of the subject lands. Landscaping and exterior bicycle parking are proposed within the proposed Privately Owned Public Space (POPS), to the south of the proposed residential use building

The broader development at 951 Gladstone Avenue and 145 Loretta Avenue North includes Towers B and C, which are 38 and 40-storeys respectively, as well as the proposed retention of the Standard Bread Building, a total of 1,038 residential units, 16,314 square metres of office space, 1,600 square metres of retail space and additional residential, visitor and bicycle parking for Towers B and C.

This Site Plan Control – Revision application is related primarily to Phase 1 (Tower A) of the proposed development. A Site Plan Control application (D07-12-21-0053) for Phase 1 was approved on February 24, 2026, based upon the approved heights at the time being 30, 33 and 35 storeys. Official Plan Amendment (D01-01-25-0019) and Zoning By-law Amendment (D02-02-25-0057) applications were approved by Council on April 8, 2026 to permit an increase in building heights on the subject lands from 30, 33 and 35 storeys to 34, 38 and 40-storeys.

Related Planning Applications

- Official Plan Amendment (D01-01-25-0019)
- Zoning By-law Amendment (D02-02-25-0057)
- Site Plan Control (D07-12-21-0053)
- Ontario Heritage Act (D09-04-23-0002)
- Part Lot Control (D07-08-25-0018)

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:*

Eric Forhan
Planner II
Development Review Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 21891
Eric.Forhan@ottawa.ca

*Please provide comments by **June 26, 2026**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.



RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION RÉVISION – COMPLEXE

N° de dossier : 07-12-26-0055

Date : 12 juin 2026

Requérant : CLV Group Developments Inc.
(a/s de Jenn Morrison)

Date limite des commentaires : 26
juin 2026

Courriel : jenn.morrison@clvgroup.com

Urbaniste : Evode Rwagasore

Téléphone : 905.691.5260

Quartier : 15 - Kitchissippi

Propriétaire : TIP Gladstone Limited
Partnership

Conseiller : Jeff Leiper

Emplacement

951, avenue Gladstone et 145, avenue Loretta Nord

Proposition du requérant

Révision de la réglementation du plan d'implantation pour la Phase 1 du projet de construction d'un immeuble résidentiel de 34 étages abritant 402 logements, assorti d'un espace public appartenant à des intérêts privés, de 117 places de stationnement pour résidents, de 30 places pour visiteurs et de 206 places pour vélos.

Détails de la proposition

Les terrains visés se trouvent dans le secteur Hintonburgh, du côté nord de l'avenue Gladstone, entre l'avenue Loretta Nord (à l'ouest) et le couloir de la Ligne Trillium du train léger (TLR) (à l'est). La Phase 1 (tour A) de ce projet représente une superficie totale de 2 215 m² et une façade de 48 mètres sur l'avenue Loretta Nord.

Les terrains visés sont occupés par un centre commercial et des bâtiments commerciaux et d'industrie légère de plain-pied, l'édifice Standard Bread (désigné en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*) ainsi que des aires de stationnement de surface. Immédiatement à l'est, on retrouve le couloir de la Ligne Trillium (Ligne 2) de l'O-Train et la station Corso Italia. La Compagnie canadienne des billets de banque se trouve à l'ouest de l'emplacement. Au nord et au sud, on peut apercevoir d'autres utilisations d'industrie légère et des entrepôts. Au sud-ouest, du côté ouest de l'avenue Loretta Nord, on retrouve des habitations de faible hauteur.

La Phase 1 du projet consiste à construire un immeuble résidentiel de 34 étages présentant un recul par rapport au socle de quatre étages qu'il surmonte. Il s'agirait de créer 402 logements assortis d'un espace public appartenant à des intérêts privés, de

117 places de stationnement pour résidents, 30 places pour visiteurs et 206 places pour vélos. Les places de stationnement pour véhicules seraient réparties sur une aire souterraine à trois niveaux. L'entrée de ce garage de stationnement souterrain et les aires de chargement (situées au niveau du sol) donneraient sur l'avenue Loretta Nord, du côté ouest des terrains visés. Des éléments paysagers et un parc de stationnement extérieur pour vélos occuperaient l'espace public appartenant à des intérêts privés, dont l'aménagement est prévu au sud de l'immeuble résidentiel proposé.

L'aménagement plus important au 951, avenue Gladstone et au 145, avenue Loretta Nord comprend les tours B et C, qui s'élèvent à 38 et 40 étages respectivement, l'édifice Standard Bread, qui serait conservé, 1 038 logements, 16 314 mètres carrés d'espaces à bureaux, 1 600 mètres carrés de locaux de vente au détail et d'autres places de stationnement pour résidents, visiteurs et vélos, associées aux tours B et C.

Cette demande de révision de la réglementation du plan d'implantation concerne essentiellement la Phase 1 (tour A) de l'aménagement proposé. Une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0053) visant cette Phase 1 a été approuvée le 24 février 2026, sur la base des hauteurs autorisées à cette date, à savoir 30, 33 et 35 étages. Des demandes de modification du Plan officiel (D01-01-25-0019) et du Règlement de zonage (D02-02-25-0057) ont également été approuvées par le Conseil municipal le 8 avril 2026 afin de permettre une augmentation des hauteurs des bâtiments sur l'emplacement visé, qui passeront donc de 30, 33 et 35 étages à 34, 38 et 40 étages.

Demandes connexes de planification

- Modification du Plan officiel (D01-01-25-0019)
- Modification du Règlement de zonage (D02-02-25-0057)
- Réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0053)
- *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* (D09-04-23-0002)
- Réglementation relative aux parties de lot (D07-08-25-0018)

Modifications aux chaussées

S.O.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Evode Rwagasore
Urbaniste I
Examen des demandes d'aménagement, Centre
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **26 juin 2026**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-26-0055	26-0616-R		951 av. Gladstone Ave. & 145 av. Loretta Ave. N
I:\CO\2026\Site\Gladstone_951_Loretta_145			
<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>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPIENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 05 / 28		 <small>NOT TO SCALE</small>	