

# Official Plan Amendment & Zoning By-law Amendment

## Proposal Summary

Owner: Trinity Development Group

Applicant: Fotenn Consultants Inc. (Paul Black)

Applicant Address: 223 McLeod Street, Ottawa, ON, K2P-0Z8

Applicant E-mail: [black@fotenn.com](mailto:black@fotenn.com)

Applicant Phone Number: 613-730-5709 ext. 239

File N°: D01-01-18-0010 (Official Plan Amendment) & D02-02-18-0099 (Zoning By-law Amendment)

Date Submitted: November 2, 2018

Comments due date: January 11, 2019

Development Review Planner: Ann O'Connor

Ward: 15 - Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

### Site Location

951 Gladstone Avenue and 145 Loretta Avenue North

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment application to permit a mixed-use development with office, retail and residential uses in three high-rise towers at 30, 35 and 41 storeys in height.

### Proposal Details

The subject property is located in the Hintonburg neighbourhood and is an assembly of two lots known as 951 Gladstone Avenue and 145 Loretta Avenue North. The property is approximately one hectare in size with 95 metres of frontage along Gladstone Avenue and 151 metres of frontage along Loretta Avenue. It is bound by the O-Train Line 2 (Trillium Line) corridor to the east. A four-storey artist studio (Standard Bread Building), a one-storey light industrial building (Gladstone Centre), two two-storey mixed-use buildings, and surface parking lots currently occupy the site.

The surrounding area includes a mix of light industrial uses, low-rise residential and commercial uses. To the north, the site abuts a one-storey light industrial building. To the east, the site abuts the O-Train Line 2 (Trillium Line) corridor and the future Gladstone Light Rail Transit Station for Stage 2 Trillium Line. Beyond the transit corridor to the east, there is the Little Italy neighbourhood and Preston Street, which contains a number of mixed-use, commercial, and residential uses. To the south, the site abuts the Gladstone Avenue Right-of-Way, beyond which is a three-storey light industrial building. To the west, the site abuts the Loretta Avenue North

Right-of-Way, beyond which is a one-storey Canadian Bank Note Company building. The area further west is predominately low-rise residential uses.

The applicant wishes to retain the Standard Bread Building and demolish the remaining buildings on-site to construct a mixed-use development. The development includes office, retail, and residential uses within three high-rise buildings at 30, 35, and 41-storeys in height. The development includes 931 residential dwelling units, 2,000 square metres of retail space, and 5,200 square metres of office space. A new pedestrian bridge connection is proposed between the Standard Bread Building and the second storey of the future Gladstone LRT Transit Station.

The heights of the buildings increase moving from north to south on the site. The 41-storey mixed-use tower along Gladstone Avenue has a 6-storey podium that wraps around the corner of Gladstone Avenue and Loretta Avenue North. The 30 and 35-storey towers have a 4-storey podium. Internal to the site, there is an amenity space as well as a pedestrian pathway that is aligned to connect all three towers from the north to the south end of the site. Approximately 5,800 square metres of amenity space is provided on private balconies, rooftops, internal and external at-grade spaces.

There are 548 vehicular parking spaces and 523 bicycle parking spaces proposed within a two-storey of underground parking garage and a surface parking lot. There are three separate access points proposed for the underground parking garage: one from Gladstone Avenue, just east of the Standard Bread Building, and two from Loretta Avenue North. The loading area for the retail and office spaces is located between the 35-storey tower, located in the middle of the site, and the 41-storey tower fronting Gladstone Avenue. Vehicles accessing the loading area would back into the site from Loretta Avenue.

## Official Plan Amendment Details

An Official Plan Amendment is proposed to amend Schedule B of the Official Plan and to amend the Preston-Champagne Secondary Plan to permit a mixed-use high-rise development at this location. Pursuant to Schedule B and Section 3.6.1 of the Official Plan, the property is designated General Urban Area. The applicant wishes to re-designate the subject property from General Urban Area to Mixed-Use Centre. The General Urban Area designation permits a broad range of uses with heights that are predominantly low-rise. The Mixed-Use Centre designation is intended to occupy strategic locations along the Rapid-Transit network and act as central nodes of activity.

In the Preston-Champagne Secondary Plan, *Schedule L – Preston-Champagne Land Use* identifies the subject lands as Employment lands that are Low Profile Industrial. The proposed mix of uses and high-rise development does not conform to this designation; therefore, the applicant is seeking to amend the Preston-Champagne Secondary Plan.

The subject site is within the scope of study for the Gladstone Station District Community Design Plan (CDP). The Gladstone Station District CDP is currently being developed by the City of Ottawa and is not yet Council-approved.

## Zoning By-law Amendment Details

A Zoning By-law Amendment is also proposed for 951 Gladstone Avenue and 145 Loretta Avenue North. The subject property is currently zoned IGI H(11) – General Industrial Zone, Subzone 1, Height Limit 11m. The Zoning By-law Amendment application proposes to rezone the lands to MC[XXXX] SXXX - Mixed-Use Centre Zone, with site-specific zone provisions and a schedule.

The site-specific zone provisions proposed include, but are not limited to, the following: (1) considering the subject property one lot for zoning purposes; (2) implementing a zero metre minimum setback for all yards; (3) implementing a minimum separation distance of 20 metres between towers; (4) permitting projections to extend above the proposed height limits; (5) limiting the maximum floor plate size for residential uses above the 9<sup>th</sup> storey to 875 square metres, excluding balconies; and (6) implementing a parking rate of 0.35 spaces per unit for dwelling units within mixed-use buildings.

The proposed schedule distributes specific heights in different areas of the site. The proposed heights increase moving from the north to the south end of the site. On the northern end of the site a 30-storey tower is proposed, in the middle of the site a 35-storey tower is proposed, and along Gladstone Avenue, on the southern end of the site, there is a 41-storey tower with a 6-storey podium proposed.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is March 19, 2019.

## 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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 plan of subdivision, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-18-0010 or D02-02-18-0099 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 of on the proposed plan of subdivision, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Ann O'Connor**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure 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. 12658  
Fax: 613-580-2576  
[Ann.oconnor@ottawa.ca](mailto:Ann.oconnor@ottawa.ca)

## Sommaire de la proposition de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage

Propriétaire : Trinity Development Group

Requérant : Fotenn Consultants Inc. (Paul Black)

Adresse du requérant : 223, rue McLeod, Ottawa (Ontario) K2P 0Z8

Courriel du requérant : black@fotenn.com

N° de tél. du requérant : 613-730-5709, poste 239

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-18-0010 (modification au Plan officiel) et D02-02-18-0099 (modification au Règlement de zonage)

Date de soumission : 2 novembre 2018

Date limite des commentaires : 11 janvier 2019

Urbaniste responsable des projets d'aménagement : Ann O'Connor

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

---

### Emplacement

951, avenue Gladstone et 145, avenue Loretta Nord

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage visant à permettre un aménagement polyvalent comprenant des unités résidentielles, des commerces de détail et des bureaux dans trois tours de 30, 35 et 41 étages de hauteur.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds en question est situé dans le quartier de Hintonburg et est constitué de deux lots, situés au 951, avenue Gladstone et au 145, avenue Loretta Nord. Il a une superficie d'environ un (1) hectare avec 95 mètres de façade le long de l'avenue Gladstone et 151 mètres de façade le long de l'avenue Loretta. Il est délimité à l'est par le corridor de la ligne O-Train 2 (ligne Trillium). Un atelier d'artiste de quatre étages (le bâtiment Standard Bread), un bâtiment d'industrie légère de plain-pied (Gladstone Centre), deux bâtiments à utilisations polyvalentes de deux étages et des terrains de stationnement en surface occupent actuellement les lieux.

Le secteur environnant comprend un mélange d'utilisations d'industrie légère, résidentielles et commerciales de faible hauteur. Au nord, l'emplacement visé jouxte un bâtiment d'industrie légère de plain-pied. À l'est, il est contigu au corridor de la ligne O-Train 2 (ligne Trillium) et à la future station de train léger sur rail de Gladstone prévu dans la phase 2 de la ligne Trillium. Au-delà du corridor de transport en commun vers l'est, il y a le quartier de la Petite Italie et la rue Preston, où se trouvent plusieurs utilisations mélangeant commerces et résidences. Au sud, l'emplacement en question est contigu à l'emprise de l'avenue Gladstone, au-delà de laquelle se trouve un bâtiment d'industrie légère de trois étages. À l'ouest, il jouxte l'emprise de l'avenue

Loretta Nord, au-delà de laquelle se trouve un immeuble de plain-pied de la Canadian Bank Note Company. Plus à l'ouest, le secteur est principalement composé d'habitations de faible hauteur.

Le requérant souhaite conserver le bâtiment Standard Bread et démolir les bâtiments restants sur place pour construire un complexe à utilisations polyvalentes. L'aménagement se compose de bureaux, de commerces de détail et d'habitations dans trois tours de 30, 35 et 41 étages de hauteur. L'aménagement prévoit 931 unités résidentielles, 2 000 mètres carrés de locaux commerciaux et 5 200 mètres carrés de bureaux. Une nouvelle passerelle pour piétons est proposée entre le bâtiment Standard Bread et le deuxième étage de la future station de transport en commun du TLR de Gladstone.

Les hauteurs des bâtiments augmentent en se déplaçant du nord au sud sur l'emplacement. La tour à utilisations polyvalentes de 41 étages le long de l'avenue Gladstone comporte un socle de six étages qui enveloppe l'angle des avenues Gladstone et Loretta Nord. Les tours de 30 et 35 étages se dressent sur un socle de 4 étages. À l'intérieur de l'emplacement, il y a une aire d'agrément ainsi qu'un sentier piétonnier dont l'alignement est conçu de manière à relier les trois tours du nord au sud. Environ 5 800 mètres carrés d'aire d'agrément sont aménagés sur les balcons privés, les toitures et des espaces intérieurs et extérieurs au niveau du sol.

Il y a 548 places de stationnement pour véhicules et 523 places pour vélos proposées dans un garage souterrain de deux niveaux et un parc de stationnement extérieur. Trois points d'accès distincts sont proposés pour le stationnement souterrain : un à partir de l'avenue Gladstone, juste à l'est du bâtiment Standard Bread, et deux à partir de l'avenue Loretta Nord. L'aire de chargement pour les commerces et les bureaux est située entre la tour de 35 étages, située au centre de l'emplacement, et la tour de 41 étages donnant sur l'avenue Gladstone. Les véhicules accèdent en marche arrière à l'aire de chargement à partir de l'avenue Loretta.

## Détails de la modification au Plan officiel

Une modification au Plan officiel est proposée en vue d'amender l'annexe B du Plan officiel et le Plan secondaire Preston-Champagne dans le but de permettre la construction de bâtiments de grande hauteur à utilisations polyvalentes à cet endroit. À l'annexe B et à l'article 3.6.1 du Plan officiel, la propriété est désignée Secteur urbain général. Le requérant souhaite redésigner la propriété en question de Secteur urbain général à Centre d'utilisations polyvalentes. La désignation Secteur urbain général permet une vaste gamme d'utilisations principalement à profil bas. La désignation de Centre polyvalent vise à aménager des emplacements stratégiques le long du réseau de transport en commun rapide et à servir de nœud central d'activité.

Dans le Plan secondaire Preston-Champagne, l'annexe L - Utilisation du sol indique que les terres visées sont des terres d'emploi à profil bas industriel. La combinaison proposée d'utilisations et d'aménagements de grande hauteur n'est pas conforme à cette désignation; par conséquent, le requérant cherche à modifier le Plan secondaire Preston-Champagne.

L'emplacement visé fait partie du secteur à l'étude en vue du Plan de conception communautaire (PCC) du district de la station de Gladstone. Le PCC du district de la station de Gladstone est en cours d'élaboration par la Ville d'Ottawa et n'a pas encore été approuvé par le Conseil.

## Détails de la modification au Règlement de zonage

Une modification au Règlement de zonage est également proposée pour le 951, avenue Gladstone et le 145, avenue Loretta Nord. La propriété en question est actuellement désignée Zone IGI H(11) - Zone d'industrie générale, sous-zone 1, limite de hauteur 11 m. La demande de modification au Règlement de zonage propose de changer le zonage à MC[XXXX] SXXX - Zone de centre polyvalent, avec des dispositions propres à l'emplacement et une annexe.

Les dispositions propres à l'emplacement proposées comprennent, notamment : (1) la propriété en question est un seul lot aux fins de l'application des dispositions de zonage ; (2) un retrait minimal de zéro (0) mètre est requis pour toutes les cours; (3) une distance de séparation minimale de 20 mètres est requise entre les tours d'habitation; (4) les saillies peuvent dépasser les limites de hauteur proposées; (5) la surface de plancher maximale des utilisations résidentielles est de 875 mètres carrés, à l'exclusion des balcons, au-dessus du 9<sup>e</sup> étage et (6) le taux de stationnement est de 0,35 place par unité d'habitation dans un bâtiment à utilisations polyvalentes.

L'annexe proposée répartit les hauteurs spécifiques dans différents secteurs de l'emplacement. Les hauteurs proposées augmentent en se déplaçant du nord vers le sud de l'emplacement. À l'extrémité nord, une tour de 30 étages est proposée, au milieu, une tour de 35 étages, et le long de l'avenue Gladstone, à l'extrémité sud de l'emplacement, une tour de 41 étages sur un podium de 6 étages est proposée.

## Demandes d'aménagement connexes

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 sera considérée par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 19 mars 2019.

## 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 d'appel de l'aménagement local.

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 ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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 visée par la proposition de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le numéro de dossier D01-01-18-0010 ou D02-02-18-0099 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 du Conseil concernant la proposition de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage, 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.

**Steve Gauthier**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

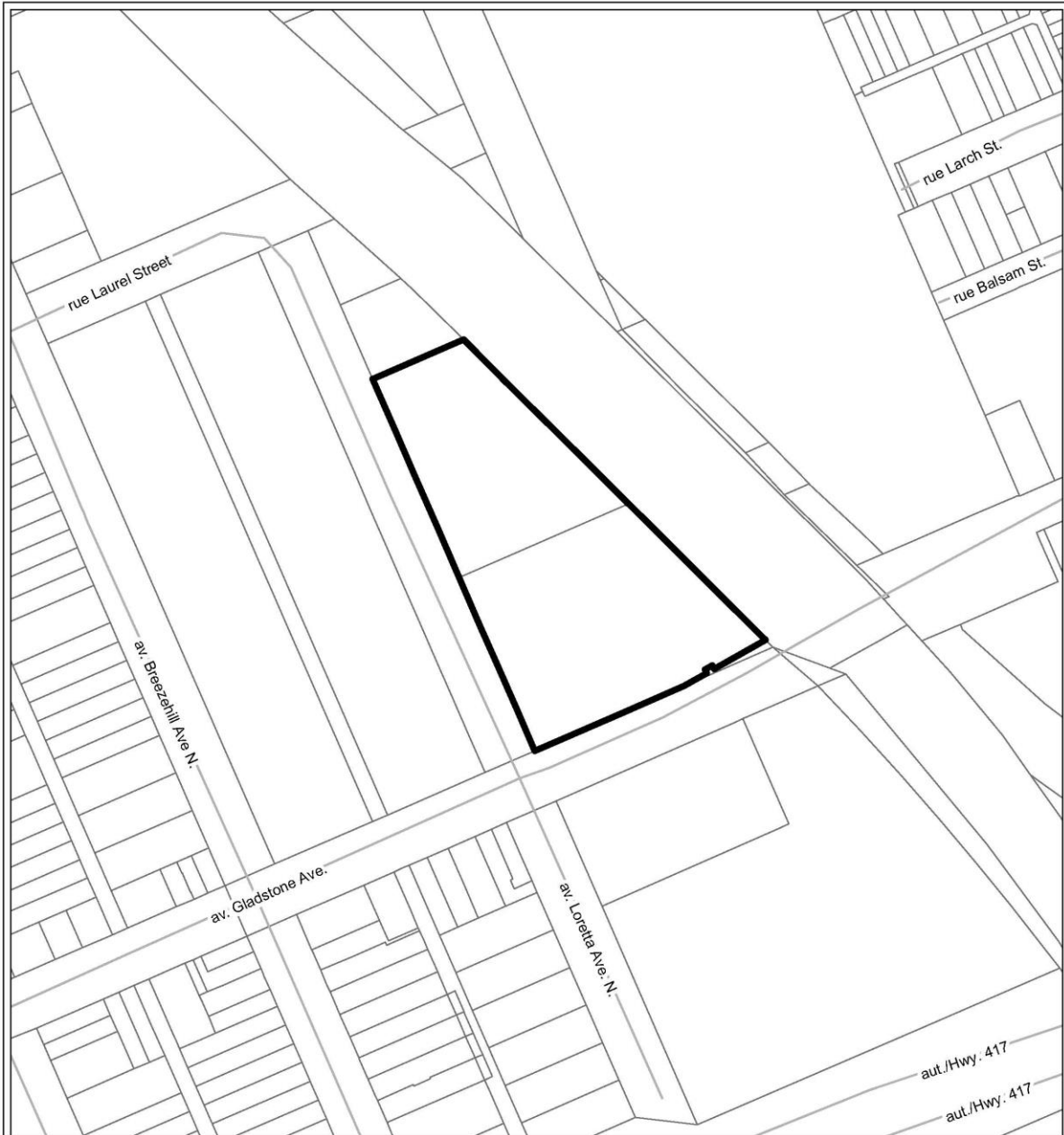
Tél. : 613-580-2424, poste 27889

Télécopieur : 613-580-2576

[steve.gauthier@ottawa.ca](mailto:steve.gauthier@ottawa.ca)



# Location Map/ Plan de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL</b>	
D02-02-18-0099	18-1906-X	<b>951 avenue Gladstone Avenue,</b> <b>145 avenue Loretta Avenue North/nord</b>	
D01-01-18-0010			
I:\CO\2018\Zoning\Gladstone_951		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>			
<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 - 2018 / 11 / 14		NOT TO SCALE	

## Street-level View / Vue au niveau de la rue

