

Zoning By-law Amendment

Proposal Summary

Owner/Applicant: City of Ottawa (City-initiated)

File N^o: Zoning By-law Amendment
D02-02-20-0106

Applicant Address: 110 Laurier Avenue
West

Comments due date: December 21, 2020

Applicant E-mail: taavi.siitam@ottawa.ca

Policy Planner: Taavi Siitam

Applicant Phone Number: 613-580-2424
x27788

Ward: 14 – Somerset & 15 - Kitchissippi

Ward Councillors: Catherine McKenney;
Jeff Leiper

Site Location

The proposal zoning amendment applies to lands within the Gladstone Station District Secondary Plan area which are generally bounded by Somerset Street to the north, Highway 417 to the south, Breezehill Avenue and Loretta Avenue (south of Gladstone Avenue) to the west, and Preston Street (including properties facing Preston Street on its east side) and Booth Street (south of Balsam Street) to the east.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has initiated Zoning By-law Amendment to change the minimum parking space requirements on Schedule 1A to Zoning By-law No. 2008-250 so that the area subject to the proposed Gladstone Station District Secondary Plan becomes "Area Z: Near Major LRT Station". This will support the implementation of the proposed Gladstone Station District Secondary Plan.

Description of Area and Surroundings

The lands comprising the Gladstone Station District include a range of land use designations, including Mixed-Use Centre, Traditional Mainstreet, and General Urban Area. Notable characteristics include:

- Large vacant or underutilized parcels throughout the study area that have significant potential for accommodating more residents and workers, establishing new connectivity throughout the area, and creating more public spaces.
- Three traditional mainstreets, including Preston Street, Somerset Street and Gladstone Avenue, run through the site and provide commercial and residential corridors throughout the area.

- Adjacent communities, including Little Italy/Chinatown/Dalhousie and Hintonburg, are vibrant, pedestrian-oriented and provide a diversity of people, age groups and housing typologies.
- A new LRT station is currently being constructed on Gladstone Avenue and the rail corridor, with an estimated completion date in 2023. It will provide a significant new transportation mode for all residents and visitors to the area and support sustainable transportation objectives.

Proposal Details

The City of Ottawa has completed a Secondary Planning study, under the *Ontario Planning Act*, to update the planning and design policy for the study area, called the Gladstone Station District. The study was undertaken because significant growth and change is expected in this west downtown neighbourhood over the next 20 years. In particular, there is a large amount of vacant or underutilized land within walking distance to the future LRT station on Gladstone Avenue that is anticipated to accommodate this growth. The Secondary Plan prioritizes new development that will support and attract the use of active transportation modes (such as walking and biking) on a daily basis and reduce automobile dependence.

The Zoning By-Law Amendment proposes to modify Schedule 1A to Zoning By-law No. 2008-250 to make the area covered by the Gladstone Station District Secondary Plan subject to the minimum parking space requirements defined by “Area Z: Near Major LRT Station”. Much of the study area already falls under this Area Z zoning regime, given they are designated by the Official Plan as Mixed-Use Centre (MUC). Once the proposed Secondary Plan is adopted, the entire study area will become a Mixed-Use Centre. Currently, the other two minimum parking zoning standards for the study area are: “Area X: Inner Urban” which currently applies to two large areas east and west of the MUC area (which are currently designated General Urban Area); and Area Y: Inner Urban Mainstreets which currently applies for Preston Street, Somerset Street, and Gladstone Avenue.

The proposed rezoning to Area Z, from the existing Areas X and Y, will update the performance standards for minimum parking space requirements to better align new development with the future of this transit-oriented neighbourhood. Minimum parking requirements applicable to development (with the exception of visitor parking) will be eliminated on lands within the study area. Parking requirements outside of these areas are not proposed to change.

For more details, please review the attachments.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications will be considered by the City’s Planning Committee, is February 11, 2021.

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 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-20-0106 (Zoning By-law Amendment) in the subject line.
2. Access the submitted plans and studies regarding this application online at:
 - a. the project website: ottawa.ca/gladstonestudy
 - b. 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.

Taavi Siitam, Planner

Planning, Infrastructure and Economic Development Department

City of Ottawa, 110 Laurier Avenue West, 4th Floor, Ottawa, ON K1P 1J1

Tel.: 613-580-2424, ext. 27788, Fax: 613-580-2576

taavi.siitam@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Propriétaire/Requérant : Ville d'Ottawa
(présentée par la Ville)

N^{os} de dossier : modification au Règlement de zonage
(D02-02-20-0106)

Adresse du requérant : 110, avenue Laurier
Ouest

Date limite des commentaires : 21 décembre 2020

Courriel du requérant : taavi.siitam@ottawa.ca

Urbaniste : Taavi Siitam

N^o de tél. du requérant : 613-580-2424,
poste 27788

Quartiers : 14 – Somerset, 15 – Kitchissippi

Conseillers de quartier :
Catherine McKenney et Jeff Leiper

Emplacement

La modification de zonage proposée s'applique aux terrains couverts par le Plan secondaire du secteur de la station Gladstone, qui sont globalement délimités par la rue Somerset au nord, l'autoroute 417 au sud, les avenues Breezehill et Loretta (au sud de l'avenue Gladstone) à l'ouest et les rues Preston (propriétés donnant sur la rue Preston du côté est) et Booth (au sud de la rue Balsam) à l'est.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a soumis une demande de modification au Règlement de zonage visant à modifier les exigences de nombre minimal de places de stationnement à l'annexe 1A du Règlement de zonage 2008-250, de telle sorte que le secteur faisant l'objet du Plan secondaire du secteur de la station Gladstone proposé devienne le « Secteur Z : près des principales stations du TLR ». Cette modification facilitera la mise en œuvre du Plan secondaire du secteur de la station Gladstone.

Description du secteur et des environs

Les terrains du secteur de la station Gladstone comportent diverses désignations d'utilisation du sol, notamment de centre polyvalent, de rue principale traditionnelle et de secteur urbain général. Les principales caractéristiques de ces terrains sont les suivantes :

- Vastes parcelles vacantes ou sous-utilisées dispersées sur le secteur à l'étude, ayant un potentiel important pour accueillir davantage de résidents et de travailleurs, créer de nouveaux liens dans le secteur et aménager de nouveaux espaces publics.
- Trois rues principales traditionnelles, soit la rue Preston, la rue Somerset et l'avenue Gladstone, traversent l'emplacement et constituent des couloirs commerciaux et résidentiels dans le secteur.
- Certaines collectivités adjacentes, comme la Petite Italie, le Quartier chinois, Dalhousie et Hintonburg, sont dynamiques, axées sur la marche et habitées par des résidents aux origines variées, de divers groupes d'âge et habitant diverses typologies de logement.
- Une nouvelle station de TLR est en construction sur l'avenue Gladstone, dans le couloir ferroviaire, et devrait être terminée en 2023. Elle offrira un nouveau mode de transport important pour l'ensemble

des résidents et des visiteurs dans le secteur, et soutiendra les objectifs fixés en matière de transport durable.

Détails de la proposition

La Ville d'Ottawa a réalisé une étude de planification secondaire, en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario*, afin de mettre à jour la politique de planification et de conception du secteur à l'étude, appelé le secteur de la station Gladstone. Cette étude a été entreprise parce qu'une croissance et des changements importants sont attendus au cours des 20 prochaines années en raison de l'emplacement de la zone dans l'ouest du centre-ville d'Ottawa et, en particulier, compte tenu de la quantité de terrains vacants ou sous-utilisés à distance de marche de la future station du TLR sur l'avenue Gladstone, qui devrait favoriser cette croissance. Le Plan secondaire priorise les nouveaux aménagements qui encourageront et favoriseront l'utilisation au quotidien de modes de transport actifs (comme la marche et le vélo) et contribueront à réduire la dépendance à l'automobile.

La modification au Règlement de zonage toucherait l'annexe 1A du Règlement de zonage 2008-250, de manière à assujettir le secteur au Plan secondaire du secteur de la station Gladstone, sous réserve des exigences de nombre minimal de places de stationnement définies par « Secteur Z : près des principales stations du TLR ». La plus grande partie du secteur à l'étude est déjà visée par les dispositions du zonage du secteur Z, puisqu'elle est désignée comme étant un centre polyvalent dans le Plan officiel. Une fois adopté le Plan secondaire, la totalité du secteur à l'étude deviendra un centre polyvalent. Actuellement, les deux autres normes de nombre minimal de places de stationnement dans le secteur à l'étude sont les suivantes : « Secteur X : secteur urbain intérieur », qui s'applique actuellement à deux vastes zones à l'est et à l'ouest du centre polyvalent (désignées Secteur urbain général); et « Secteur Y : rues principales du secteur urbain intérieur », qui s'applique actuellement à la rue Preston, à la rue Somerset et à l'avenue Gladstone.

La modification proposée des secteurs X et Y actuels en secteur Z, permettra de mettre à jour les normes de rendement relatives aux exigences de stationnement, afin de mieux faire correspondre les nouveaux aménagements à la vision d'avenir de ce quartier axé sur le transport en commun. Les exigences de stationnement applicables aux aménagements (à l'exception des places de stationnement pour visiteurs) seront supprimées sur les terrains situés dans le secteur à l'étude. Les exigences de stationnement à l'extérieur de ces secteurs ne sont pas visées par la demande de modification.

Pour plus de détails, veuillez consulter les pièces jointes.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date à laquelle les demandes de modification au Plan officiel et de modification au Règlement de zonage seront examinées par le Comité de l'urbanisme de la Ville, est fixée au 11 février 2021.

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 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n^{os} de dossier D02-02-20-0106 (Modification au Règlement de zonage) dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à :
 - a. Le site web du projet : ottawa.ca/gladstonestudy
 - b. 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.

Ben Cool-Fergus, urbaniste

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

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

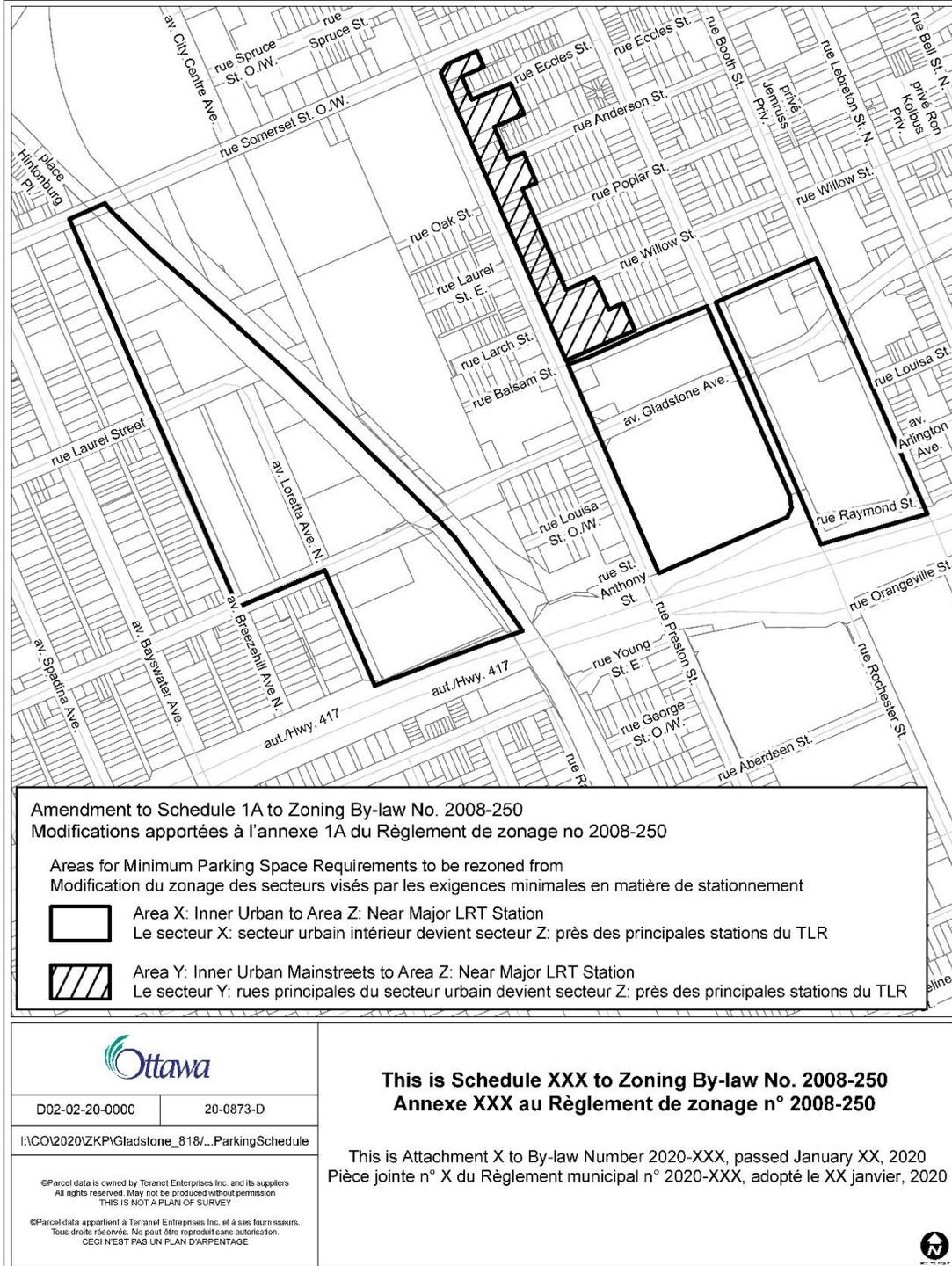
Tél. : 613-580-2424, poste 27915

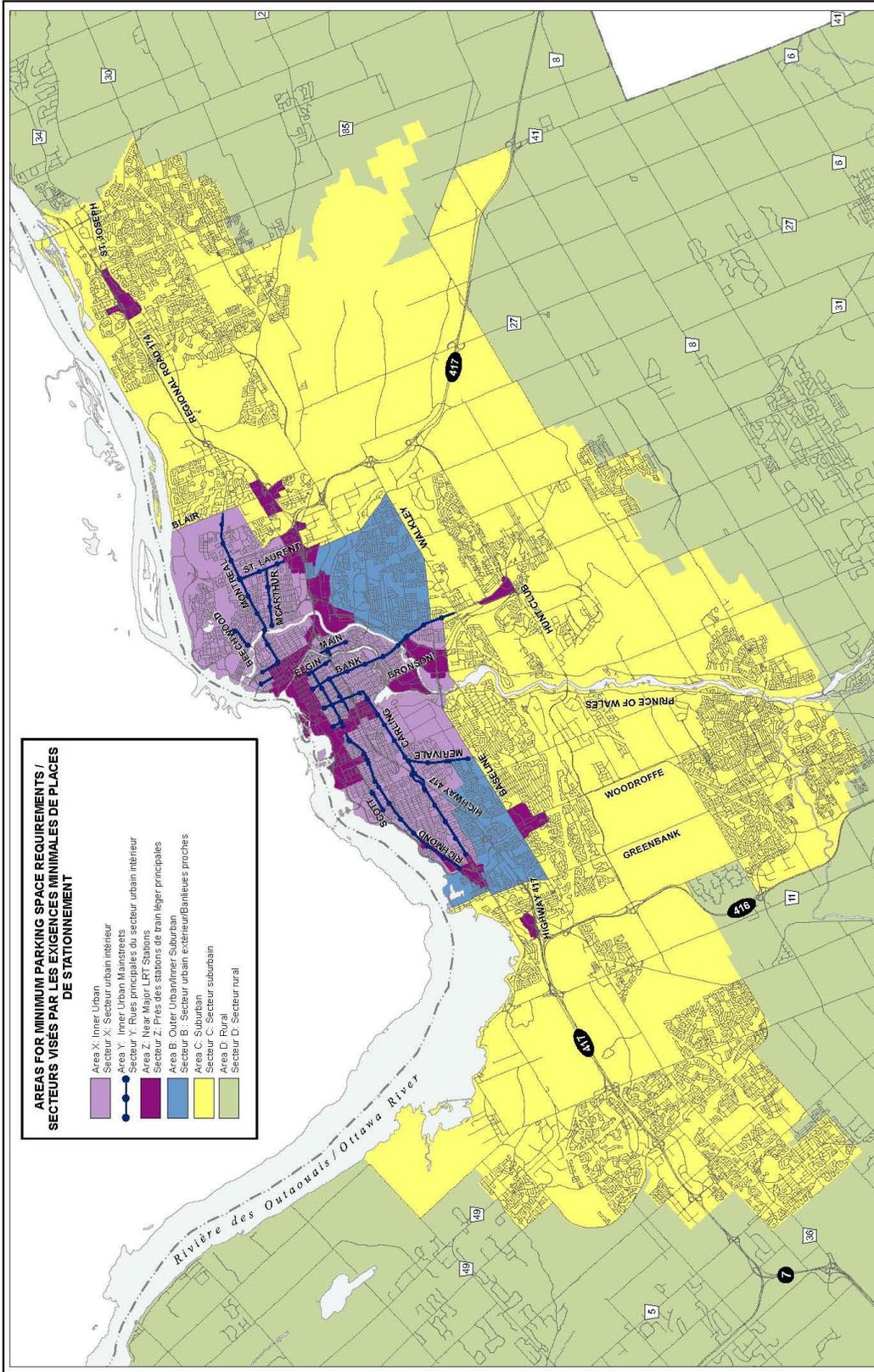
Télécopieur : 613-580-2576

Ben.Cool-Fergus@ottawa.ca

Location Maps/ Carte de l'emplacement

Proposed Zoning By-law Amendment / modification au Règlement de zonage





- AREAS FOR MINIMUM PARKING SPACE REQUIREMENTS /
SECTEURS VISÉS PAR LES EXIGENCES MINIMALES DE PLACES
DE STATIONNEMENT**
- Area X: Inner Urban
 - Secteur X: Secteur urbain intérieur
 - Area Y: Inner Urban Mainstreets
 - Secteur Y: Rues principales du secteur urbain intérieur
 - Area Z: Near Major LRT Stations
 - Secteur Z: Près des stations de train léger principales
 - Area B: Outer Urban/Inner Suburban
 - Secteur B: Secteur urbain extérieur/Banlieues proches
 - Area C: Suburban
 - Secteur C: Secteur suburbain
 - Area D: Rural
 - Secteur D: Secteur rural

Échelle
N.T.S.
Mètres

Scale
N.T.S.
Metres

**This is Schedule 1A to Zoning By-law No. 2008-250
Annexe 1A au Règlement de zonage n° 2008-250**

This is Attachment X to By-law Number 2020-XXX, passed Month XX, 2020
Pièce jointe n° X du Règlement municipal n° 2020-XXX, adopté le XX mois 2020

Consult Sections 101 and 102 for minimum parking space and visitor parking space rates /
Consulter les sections 101 et 102 pour connaître les taux minimaux de places de stationnement, y compris les taux de places de stationnement pour visiteurs

All lands in the City of Ottawa not shown as Area B, C, X, Y or Z are within Area D. Les parties de la
ville d'Ottawa non indiquées dans les secteurs B, C, X, Y ou Z se trouvent dans le secteur D.

D02-02-16-0002 20-0873-D
Gladstone 818/Schedule 1A v. Oct. 2020

© Printed data is owned by various Enterprises Inc.
All rights reserved. May not be produced without permission.
© Printed data appartient à l'entité d'Entreprises Inc.
Tous droits réservés. Ne pas être reproduit sans autorisation.
© 2020 02-16-0002-16-0002