

Zoning By-law Amendment Proposal Summary (City-initiated)

Protected Major Transit Stations Areas – Corso Italia

File N°: D02-02-23-0067

Comments due date: September 23, 2023

File Lead: Carol Ruddy

Ward : 15 Kitchissippi

Site Location

This City-initiated zoning amendment will affect lands zoned IG1- General Industrial Subzone 1 in Ward 15 (Kitchissippi). The amendment affects 12 properties along Breezehill Avenue North, Laurel Street, Loretta Avenue North and Gladstone Avenue in Ward 15 (Kitchissippi) as shown in the attached map.

Purpose and Effect of the Proposed Amendment

The proposed amendment is related to requirements in the *Planning Act* and Official Plan concerning Protected Major Transit Station Areas (PMTSAs). Within one year of passage of Official Plan policies designating a PMTSA, the City of Ottawa is required by the *Planning Act* to amend the Zoning By-law in accordance with the Official Plan by providing adequate zoning to achieve the minimum densities authorized in the Official Plan. After exempting eight PMTSAs given ongoing secondary plan processes or other issues, a review of 17 of 25 PMTSAs designated in [Schedule C1](#) of the Official Plan was conducted. During that review, it was determined that the zoning in all of the PMTSAs provides permissions to deliver the minimum densities in Table 3a of the Official Plan, with the exception of the Corso Italia PMTSA. A zoning amendment is proposed to rezone lands from IG1- General Subzone 1 to the MC- Mixed Use Centre zone, with an exception that will permit the current industrial uses on the lands and a range of commercial and residential uses. The amendment will ensure that the minimum residential densities in the Official Plan for Corso Italia can be achieved, in accordance with the requirements of the *Planning Act*.

It is noted that the full implementation of policies in the Official Plan for PMTSAs, the Hubs designation and the secondary plans associated with PMTSAs and Hubs will be achieved through the approval of the new Zoning By-law. Further information about the new Zoning By-law, please go [here](#) or to <https://engage.ottawa.ca/zoning>.

Proposal Details

This amendment to Zoning By-law 2008-250 proposes to rezone the properties listed below from General Industrial, Subzone 1, Height Limit of 11 metres (IG1 H(11)) to Mixed Use Centre zone, with a Height limit of 20 metres, with a Special Exception to permit the full range of industrial uses permitted in the General Industrial Subzone 1. Permitted industrial uses will continue to be subject to the existing 11 metre (H(11)) height limit.

The following specific addresses will be affected:

- 950, 975 Gladstone Avenue,
- 127, 131, 175 Loretta Avenue North
- 53, 73, 99, 103, 111, 119 Breezehill Avenue North
- 35 Laurel Street

These changes are necessary as directed by the *Planning Act*, to rezone PMTSAs within one year of the passage of associated Official Plan policies. This amendment follows a detailed review of the zoning potential in all 25 PMTSAs designated across the city, which determined the Corso Italia PMTSA required greater permissions for residential uses to meet the requirements of the Official Plan.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The proposed amendments will be considered by the City's Planning and Housing Committee on October 18, 2023.

Submission Requirements

Zoning By-law Amendment

This report is scheduled to go to Council on October 25, 2023. If these amendments are approved by Council before November 4, 2023, there are no rights to appeal the amendment. If the amendment is delayed and is not approved until after November 4, 2023, the following are the submissions requirements to ensure a right to appeal the amendments.

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 the proposed amendments and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No.D02-02-23-0067 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. If you wish to be notified of the decision on the proposed amendments, you must make a written request to me. My contact information is below.
3. Should you have any questions, please contact me.

Carol Ruddy
Program Manager, Zoning and Intensification Unit
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 28457
Fax No.: 613-580-2459
Carol.Ruddy@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-23-0067

Date limite des commentaires : 23 septembre 2023

Responsables du dossier : Carol Ruddy

Quartier : 15 Kitchissippi

Emplacement

Cette modification du Règlement de zonage initiée par la Ville aura une incidence sur les terrains désignés IG1 - Zone d'industrie générale, sous-zone 1 du quartier 15 (Kitchissippi). La modification concerne 12 propriétés situées le long de l'avenue Breezehill Nord, de la rue Laurel, de l'avenue Loretta Nord et de l'avenue Gladstone dans le quartier 15 (Kitchissippi), comme le montre la carte ci-jointe.

Proposition énoncée dans le rapport

La modification proposée est liée aux exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et du Plan officiel concernant les zones protégées des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC). Dans l'année suivant l'adoption des politiques du Plan officiel désignant une ZPGSTC, la Ville d'Ottawa est tenue, en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, de modifier le Règlement de zonage conformément au Plan officiel en fournissant un zonage adéquat pour atteindre les densités minimales autorisées dans le Plan officiel. Après avoir exempté huit ZPGSTC en raison de processus de plans secondaires en cours ou d'autres problèmes, un examen de 17 des 25 ZPGSTC désignées à l'[annexe C1](#) du plan officiel a été effectué. Au cours de cet examen, il a été déterminé que le zonage dans toutes les ZPGSTC permet d'obtenir les densités minimales indiquées au tableau 3a du plan officiel, à l'exception de la ZPGSTC de la station Corso Italia. Une modification du Règlement de zonage est proposée pour changer le zonage des terrains actuellement désignés G1 - Zone d'industrie générale, sous-zone 1 à MC- Zone de centres d'utilisations polyvalentes, à l'exception d'une exception qui permettra les utilisations industrielles actuelles sur les terrains et une gamme d'utilisations commerciales et résidentielles. La modification permettra d'atteindre les densités résidentielles minimales du plan officiel pour Corso Italia, conformément aux exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Il convient de noter que la mise en œuvre complète des politiques du Plan officiel pour les ZPGSTC, de la désignation des carrefours et des plans secondaires associés aux ZPGSTC et aux carrefours sera réalisée par l'approbation du nouveau Règlement de zonage. Pour de plus amples

renseignements sur le nouveau Règlement de zonage, veuillez vous rendre [ici](#) ou à <https://participons.ottawa.ca/zonage>.

Détails de la proposition

Cette modification au Règlement de zonage 2008-250 propose de reclasser les propriétés énumérées ci-dessous désignées Zone d'industrie générale, sous-zone 1, limite de hauteur de 11 mètres (IG1 H [11]) à Zone de centres d'utilisations polyvalentes, limite de hauteur de 20 mètres, avec une exception spéciale pour permettre la gamme complète des utilisations industrielles autorisées dans la sous-zone industrielle générale 1. Les utilisations industrielles autorisées resteront assujetties à la limite de hauteur de 11 mètres (H [11]).

Les adresses spécifiques suivantes seront touchées :

- 950, 975, avenue Gladstone,
- 127, 131, 175 avenue Loretta Nord
- 53, 73, 99, 103, 111, 119, avenue Breezehill Nord
- 35 rue Laurel

Ces changements sont nécessaires, conformément aux directives de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, pour changer le zonage des ZPGSTC dans l'année suivant l'adoption des politiques connexes du Plan officiel. Cette modification fait suite à un examen détaillé du potentiel de zonage dans les 25 ZPGSTC désignées à travers la ville, qui a déterminé que la ZPGSTC de la station de Corso Italia avait besoin de davantage d'autorisations pour les utilisations résidentielles afin de satisfaire aux exigences du plan officiel.

Demands d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

Les modifications proposées seront examinées par le Comité de la planification et du logement de la Ville le 18 octobre 2023.

Exigences de soumission

Modification du Règlement de zonage

Ce rapport devrait être présenté au Conseil le 25 octobre 2023. Si les modifications sont approuvées par le Conseil avant le 4 novembre 2023, elles ne pourront être portées en appel. Si leur approbation est reportée et n'a lieu qu'après le 4 novembre 2023, voici les exigences pour qu'il y ait un droit d'appel.

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

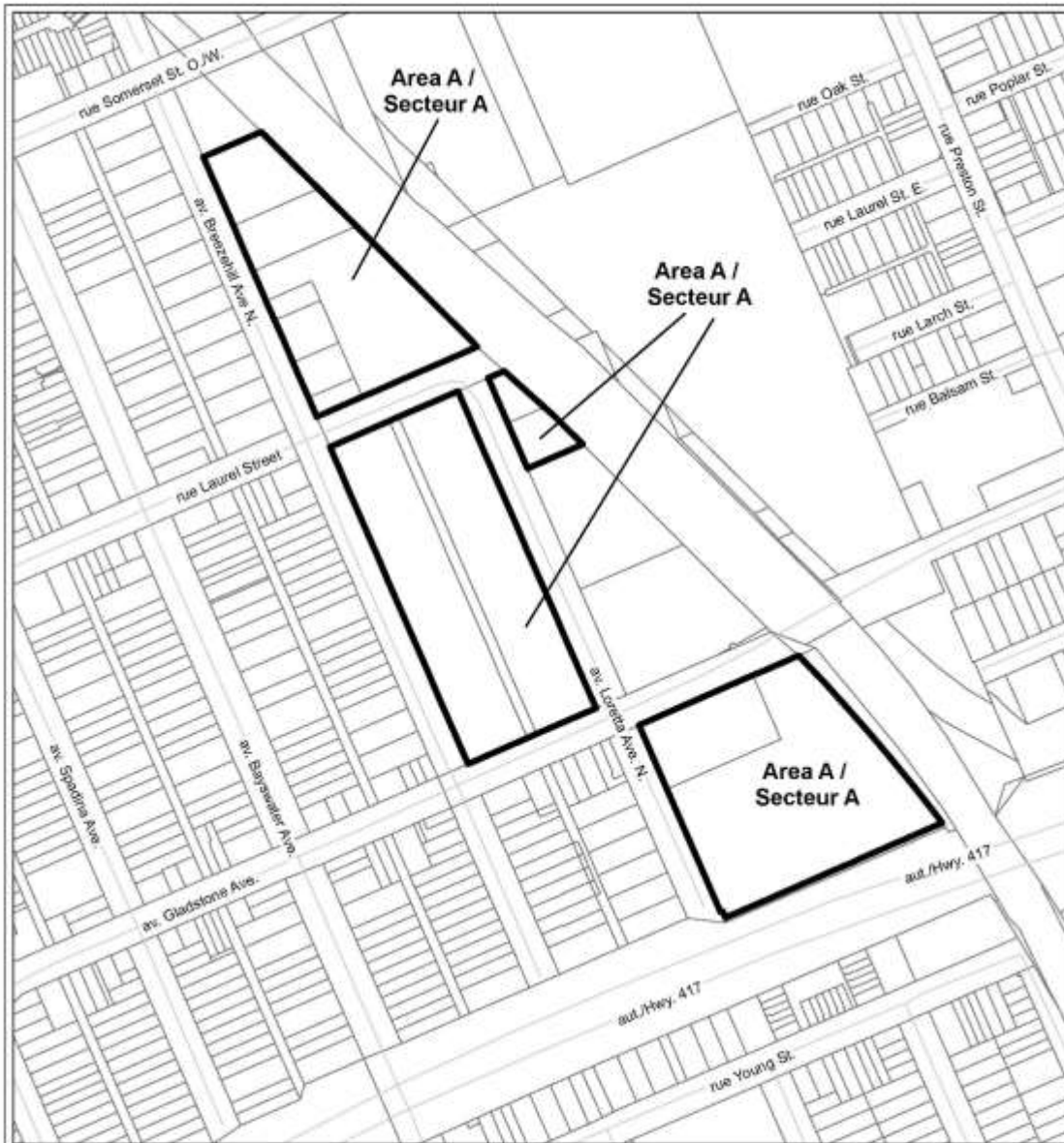
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

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 le n° de dossier D02-02-23-0067 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.

Alex Gatien, urbaniste
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 26838
Alex.Gatien@ottawa.ca

Location Map/Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-23-0067	23-0761-X	950, 975 avenue Gladstone Avenue, 127, 131, 175 avenue Loretta Avenue North/nord, 53, 73, 99, 103, 111, 119 avenue Breezhill Avenue North/nord, 35 rue Laurel Street	
I:\CO\2023\Zoning\Gladstone_Loretta			
<small>©Parcel data is owned by Teracore 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 Teracore Enterprises 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 / 08 / 15		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> <p>Area A to be rezoned from IG1 H(11) to MC[xxx] H(20)</p> <p>Le zonage du secteur A sera modifié de IG1 H(11) à MC[xxx] H(20)</p> </div> </div>	
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)			