

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-25-0019 & D02-02-25-0057

Date: November 12, 2025

Comments due date: December 10, 2025

Applicant: Fotenn Consultants Inc.

Planner: Eric Forhan

Applicant E-mail: alain@fotenn.com

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: 905-691-5260

Ward Councillor: Jeff Leiper

Owner: CLV Group (c/o Jenn Morrison)

Site Location

951 Gladstone Avenue and 145 Loretta Avenue North

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications to permit three (3) high-rise buildings of 34, 38 and 40 storeys, consisting of office and retail, 496 residential parking spaces, 30 visitor parking spaces and 762 bicycle parking spaces.

Proposal Details

The subject lands are located in the Hintonburg neighbourhood and consists of two properties, municipally known as 951 Gladstone Avenue and 145 Loretta Avenue North. The subject lands are approximately one hectare in area, with approximately 95 metres of frontage along Gladstone Avenue and 150 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 Standard Bread Building is an individually designated heritage property under Part IV of the Ontario Heritage Act and is therefore subject to a concurrent planning process.

The surrounding area includes a mix of 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 proposed redevelopment consists of three (3) high-rise buildings of 34, 38 and 40 storeys, with office and retail, 496 residential parking spaces, 30 visitor parking spaces and 762 bicycle parking spaces. The current buildings will be demolished, except for the Standard Bread Building which will be integrated into

the proposed redevelopment. One building (145 Loretta Avenue) will be residential with a three storey podium and will be 34 storeys in height. The other building consists of two residential towers (38 and 40 storeys in height), a mixed-use 5 storey podium which integrates the Standard Bread Building into the base by stepping the podium down to 3 storeys on the eastern side. The podium is anticipated to contain office and retail space along Gladstone Avenue, while the towers are to be High-rise residential. The development will share an underground parking garage which will contain a reduced number of vehicular parking spaces 496 residential parking spaces, 30 visitor parking spaces and 762 bicycle parking spaces. Parking access will be provided off of Loretta Avenue North, while there will be separate servicing and loading access for each building.

The applications have been submitted to amend the West Downtown Core Secondary Plan and the current zoning to permit an increase in building heights on the subject property, from 30, 33 and 35 storeys to 34, 38 and 40 storeys. The subject lands were previously subject to a Zoning By-law Amendment to permit the current zoning: MC[2830] S466-h1 (Mixed-Use Centre Zone, Exception 2830, Schedule 466, Holding Zone 1). The subject lands is located within the Downtown Core Transect Policy Area as shown in Schedule 'A' of the Official Plan with a Minor Corridor designation as shown in Schedule B1 of the Official Plan. The site is located within a Protected Major Transit Station Area (PMTSA) as shown in Schedule C1 of the Official Plan and is located within the Corso Italia Station District – Station Area as shown in Schedule L of the West Downtown Core Secondary Plan.

Related Planning Applications

- Part Lot Control (D07-08-25-0018)
- Zoning By-law Amendment (D02-02-18-0099)
- Site Plan Control (D07-12-21-0053)
- Ontario Heritage Act (D09-04-23-0002)

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is January 14, 2026.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) of the *Planning Act*, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council’s decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. D01-01-25-0019 & D02-02-25-0057 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

Eric Forhan, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 21891
eric.forhan@ottawa.ca

i) For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,

- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage

N^{os} de dossier : D01-01-25-0019 et D02-02-25-0057

Date : 12 novembre 2025

Requérant : Fotenn Consultants Inc.

Date limite des commentaires : 10 décembre 2025

Courriel du requérant : alain@fotenn.com

Urbaniste : Eric Forhan

N^o de tél. du requérant : 905-691-5260

Quartier : 15 - Kitchissippi

Propriétaire : CLV Group (a/s de Jenn Morrison)

Conseiller : Jeff Leiper

Emplacement

951, avenue Gladstone et 145, avenue Loretta Nord

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage pour construire trois (3) tours de 34, 38 et 40 étages abritant des bureaux et des commerces de détail, assorties de 496 places de stationnement pour résidents, de 30 places pour les visiteurs et de 762 places pour les vélos.

Détails de la proposition

Les biens-fonds visés, situés à Hintonburg, portent pour adresses municipales le 951, avenue Gladstone et le 145, avenue Loretta Nord. Couvrant environ un hectare, ils présentent des façades d'environ 95 mètres sur l'avenue Gladstone et d'environ 150 mètres sur l'avenue Loretta Nord. Ils sont délimités par le couloir de la Ligne 2 de l'O-Train (Ligne Trillium) à l'est. Ils sont occupés par un atelier d'artiste de quatre étages (édifice Standard Bread), un bâtiment d'industrie légère de plain-pied (Gladstone Centre), deux bâtiments à utilisations polyvalentes de deux étages et des aires de stationnement de surface. L'édifice Standard Bread est désigné individuellement en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* et fait par conséquent l'objet d'un processus de planification parallèle.

Les environs sont occupés par diverses utilisations. Au nord, l'emplacement visé jouxte un bâtiment d'industrie légère de plain-pied. À l'est, le site est contigu au couloir de la Ligne Trillium (Ligne 2 de l'O-Train) et la future station Gladstone (station de train léger sur rail) qui sera construite dans le cadre de l'Étape 2 de la Ligne Trillium. Au-delà du couloir de transport en commun vers l'est, on retrouve le quartier de la Petite Italie et la rue Preston, où se trouvent plusieurs utilisations polyvalentes, commerciales et résidentielles. 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

bâtiment de plain-pied de la Compagnie canadienne des billets de banque. Le secteur situé plus à l'ouest est principalement occupé par des habitations de faible hauteur.

Le réaménagement proposé consisterait à construire trois (3) tours résidentielles de 34, 38 et 40 étages abritant des bureaux et des commerces de détail, assorties de 496 places de stationnement pour résidents, de 30 places de stationnement pour les visiteurs et de 762 places de stationnement pour les vélos. Les bâtiments existants seront démolis, à l'exception de l'édifice Standard Bread, qui sera intégré au réaménagement proposé. L'un des immeubles, haut de 34 étages (145, avenue Loretta), sera résidentiel et surmontera un socle de trois étages. Le second immeuble sera constitué de deux tours résidentielles (38 et 40 étages), d'un socle polyvalent de cinq étages intégrant l'édifice Standard Bread grâce à un abaissement à trois étages du côté est. Le socle est destiné à abriter des bureaux et des commerces de détail donnant sur l'avenue Gladstone, tandis que les tours seront à vocation résidentielle. Cet ensemble partagera un garage de stationnement souterrain contenant un nombre réduit de places pour véhicules : 496 places pour les résidents et 30 places pour les visiteurs, auxquelles s'ajouteront 762 places de stationnement pour vélos. On accédera à ces places de stationnement par l'avenue Loretta Nord, tandis que des accès distincts pour chaque immeuble sont prévus pour l'entretien et les livraisons.

Les demandes ont été présentées en vue de modifier le Plan secondaire du centre-ville ouest et le zonage actuel, et ainsi permettre une augmentation des hauteurs de bâtiment sur les emplacements visés, qui passeraient de 30, 33 et 35 étages à 34, 38 et 40 étages. Les emplacements visés ont déjà fait l'objet d'une modification du Règlement de zonage permettant la désignation actuelle MC[2830] S466-h1 (Zone de centres d'utilisations polyvalentes, exception 2830, annexe 466, zone d'aménagement différé 1). Les emplacements visés se trouvent dans le secteur d'application de la politique du transect du cœur du centre-ville, comme l'indique l'annexe A du Plan officiel, et sont assortis d'une désignation de couloir mineur à l'annexe B1 de ce même document. Les emplacements visés se trouvent dans une zone protégée de grande station de transport en commun (ZPGSTC), comme l'illustre l'annexe C1 du Plan officiel, et dans le secteur de la station Corso Italia, comme l'illustre l'annexe L du Plan secondaire du centre-ville ouest.

Demandes d'aménagement connexes

- Réglementation relative aux parties de lot (D07-08-25-0018)
- Modification du Règlement de zonage (D02-02-18-0099)
- Réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0053)
- *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* (D09-04-23-0002)

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 14 janvier 2026.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.

3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 D01-01-25-0019 et D02-02-25-0057 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.

Eric Forhan, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 21891
eric.forhan@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du *Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling)* pris en vertu de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité* si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la *Loi sur l'aéronautique* (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-25-0057 D01-01-25-0019	25-1219-X	951 avenue Gladstone Avenue, 145 avenue Loretta Avenue North / nord	
I:\CO\2025\ZKP\Gladstone_951_Loretta_145		©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	
©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE		Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
REVISION / RÉVISION - 2025 / 09 / 09			