

Official Plan Amendment & Zoning By-law Amendment

Proposal Summary

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

Applicant Address: 110 Laurier Avenue West

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

Applicant Phone Number: 613-580-2424 x27788

File N^o: Official Plan Amendment/ Gladstone Station District Secondary Plan - D01-01-20-0011; Zoning By-law Amendment - D02-02-20-0067

Comments due date: August 27, 2020

Policy Planner: Taavi Siitam

Ward: 14 – Somerset & 15 - Kitchissippi

Ward Councillors: Catherine McKenney; Jeff Leiper

Site Location

The Gladstone Station District Secondary Plan area is 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 an Official Plan Amendment, including the proposed Gladstone Station District Secondary Plan. Likewise a proposed Zoning By-law Amendment has been initiated to support the implementation of the proposed Secondary Plan.

Description of Area and Surroundings

The lands comprising the Gladstone Station District exhibit key features creating unique opportunities and challenges for their future redevelopment:

- Large underutilized 'superblocks' exist throughout the study area separating or creating barriers to neighbourhoods, but also providing great potential for establishing new connectivity and uses, and accommodating more residents and workers, and public spaces.
- Other publicly-owned lands create part of the existing character of the area, including the City-owned Plant Bath and Plouffe Park (north-east of study area) and the OCDSB-owned Adult High School (south-east of study area),
- Privately-owned lands characterize the remainder of the study area, with a generally fine-grained, urban fabric east of the rail corridor and the former "Oak Street Complex", but there are also some larger sites west of the rail corridor.
- Adjacent communities – Little Italy/Dalhousie and Hintonburg - are vibrant and pedestrian-scaled

- Proximity to the multi-use pathway along the north-south rail corridor creates strong desire lines throughout the site and benefits for both existing and future residents, as well as, commuting and recreational cyclists and pedestrians travelling through the district.
- Site topography, including bridges and the existing O-train track, creates barriers and elevated areas challenging the area's connectivity, but also offering potential views.

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 over the next 20 years because of the area location in the west downtown Ottawa, and in particular, given the amount of vacant or underutilized land and the future LRT station on Gladstone Avenue.

An Official Plan Amendment (OPA) and a Zoning By-law Amendment application. The purpose of this OPA is to implement the new land use and urban design policy direction for the Gladstone Station District by adding a new Secondary Plan to Volume 2A of the Official Plan by:

- a. Amending Schedule B – Urban Policy Plan of the Official Plan Volume 1 to modify the boundary of the Mixed-Use Centre and the General Urban Area; and to extend the Traditional Mainstreet in the Gladstone Station District;
- b. Repealing the existing Preston-Champagne Secondary Plan in the Official Plan Volume 2A;
- c. Introducing the **Gladstone Station District Secondary Plan** to Official Plan Volume 2A.

As a companion to the OPA, a Zoning By-law amendment is being proposed at two large sites, 933 Gladstone Avenue and 818 Gladstone Avenue. These proposed zoning amendments will support the implementation of the proposed OPA.

Official Plan Amendment

The primary purpose of the Official Plan Amendment is to adopt the proposed Gladstone Station District Secondary Plan. A planning study was undertaken for the Gladstone Station District area that identified a vision, goals and objectives, and policies that will guide how growth, intensification and change will occur over the area. It will guide future development on private and public properties and required City works on public lands. The Secondary Plan provides land use and design policies under the *Planning Act*, and contains broad policy for the area, as well as specific policy direction for its distinct character areas, including matters of land use, built form, and public space and mobility.

Zoning By-law amendment:

The zoning amendment is supported by the proposed Official Plan Amendment. The amendment proposes diverse areas that permit a broad range of housing types and a mix of uses, including significant affordable housing, commercial, retail, institutional uses, and supporting public realm.

The main changes of the Zoning By-Law Amendment are as follows:

933 Gladstone Avenue

1. Rezone the site from the current MC F(1.5) zone to MC 17 subzone, removing the maximum floor space index requirement of 1.5, and replacing it with specific height provisions, as shown attached in the proposed schedule; an area would also be rezoned to R4T zone.
2. The proposed MC 17 subzone would also require amending to Section 192 to permit specific uses and performance standards, as shown attached.
3. The proposed MC 17 subzone and R4T would amend Part 15 (Exceptions) by adding attached as an exception.

818 Gladstone Avenue

1. Rezone the site from the current TM and R4 zones to a TM 15 subzone and R5BB and R4T zones. This would permit the development of a range of built forms, including low-rise, mid-rise, and high-rise buildings, as shown in the proposed schedule. High-rise buildings would be located to the southern edge of the property, nearest the Queensway.
2. The proposed TM 15 subzone would also require amending to Section 198 (Traditional Mainstreet) to permit specific uses and performance standards, as shown.
3. The proposed TM 15 and R5BB would amend Part 15 (Exceptions) by adding attached as an exception.

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 September 24, 2020.

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. D01-01-20-0011 (OPA) and Zoning By-law Amendment (D02-02-20-0067) 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

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

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

Adresse du requérant : 110, avenue Laurier
Ouest

Courriel du requérant : taavi.siitam@ottawa.ca

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

N^{os} de dossier : modification au Plan officiel (D01-01-20-0011), modification au Règlement de zonage (D02-02-20-0067) – Étude du plan secondaire du secteur de la station Gladstone

Date limite des commentaires : 27 août 2020

Urbaniste : Taavi Siitam

Quartiers : 14 – Somerset, 15 - Kitchissippi

Conseillers de quartier :
Catherine McKenney et Jeff Leiper

Emplacement

Le secteur à l'étude est globalement délimité par la rue Somerset au nord, l'autoroute 417 au sud, l'avenue Breezehill et l'avenue Loretta (au sud de l'avenue Gladstone) à l'ouest et la rue Preston (incluant les propriétés donnant sur la rue Preston du côté est) et la rue Booth (au sud de la rue Balsam) à l'est.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a présenté une modification au Plan officiel, y compris le projet du Plan secondaire du secteur de la station Gladstone. De même, une proposition de modification au Règlement de zonage a été présentée pour soutenir la mise en œuvre du plan secondaire proposé.

Description du secteur et des environs

Les terrains du secteur de la station Gladstone présentent des caractéristiques clés qui créent des opportunités et des défis uniques pour leur réaménagement futur :

- De vastes « super-îlots » sous-utilisés éparpillés dans tout le secteur à l'étude, séparent ou délimitent les quartiers, mais offrent également de belles occasions de créer de nouvelles connexions et utilisations, et d'accueillir davantage de résidents et de travailleurs, ainsi que des espaces publics.
- D'autres terrains du domaine public créent en partie le caractère particulier du secteur, notamment le centre récréatif Plant et le parc Plouffe (au nord-est du secteur à l'étude), propriété de la ville, et l'école secondaire pour adultes de l'OCDSB (au sud-est du secteur à l'étude),
- Les terrains privés caractérisent le reste du secteur à l'étude et présentent un tissu urbain généralement à grain fin à l'est du corridor ferroviaire et de l'ancien complexe de la rue Oak, quoiqu'il existe également quelques sites plus importants à l'ouest du corridor ferroviaire.
- Les communautés voisines - la Petite Italie/Dalhousie et Hintonburg - sont dynamiques et axées sur les piétons.
- La proximité du sentier polyvalent le long du couloir ferroviaire dans l'axe nord-sud constitue une forte source d'attraction dans tout le site et forme un réseau de mobilité sur lequel pourront miser tant les

résidents actuels et futurs, que les cyclistes et les piétons qui se déplacent dans le quartier pour leur travail ou leurs loisirs.

- o La topographie du site, y compris les ponts et la voie ferrée de l'O-train existante, crée des barrières et des élévations qui constituent des défis pour la connectivité dans la zone, mais offrent également des points de vue potentiels.

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. L'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 et de la future station du TLR sur l'avenue Gladstone.

Une modification au Plan officiel (MPO) et une demande de modification au Règlement de zonage sont nécessaires. L'objectif de la MPO est de mettre en œuvre la nouvelle orientation de la politique d'utilisation des sols et de conception urbaine pour le secteur de la station Gladstone en ajoutant un nouveau plan secondaire au volume 2A du Plan officiel de la façon suivante :

- a. Modification de l'Annexe B - Plan de politique urbaine du Plan officiel, volume 1, afin de modifier les limites du Centre polyvalent et du Secteur urbain général, et d'étendre la Rue principale traditionnelle dans le secteur de la station Gladstone;
- b. Abroger l'actuel plan secondaire de Preston-Champagne dans le Plan officiel, volume 2A;
- c. Introduire le **Plan secondaire du secteur de la station Gladstone** dans Plan officiel, volume 2A.

En complément de la MPO, une modification au Règlement de zonage est proposée sur deux vastes emplacements, le 933, avenue Gladstone et le 818, avenue Gladstone. Ces propositions de modification du zonage soutiendront la mise en œuvre de la MOP proposée.

Modification au Plan officiel

L'objectif principal de la modification au Plan officiel est d'adopter le plan secondaire proposé pour le secteur de la station Gladstone. Une étude de planification a été entreprise pour le secteur de la station de Gladstone Station qui a identifié une vision, des buts et objectifs, et des politiques qui guideront la façon dont la croissance, la densification et le changement se produiront dans le secteur. Elle guidera le développement futur d'aménagements privés et publics et de projets de travaux publics. Le Plan secondaire prévoit des politiques d'utilisation du sol et de conception en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et établit une politique générale pour le secteur, ainsi que des orientations politiques spécifiques pour ses zones à caractère distinct, y compris les questions d'utilisation du sol, de forme bâtie, et d'espace public et de mobilité.

Modification au Règlement de zonage :

La modification du zonage est soutenue par la proposition de modification au Plan officiel. La modification fait état de divers endroits permettant un large éventail de types de logements et une

combinaison d'utilisations, y compris des logements abordables importants, des utilisations commerciales, de détail et institutionnelles, et le domaine public de soutien.

Les principaux changements de la modification au Règlement de zonage sont les suivants :

933, avenue Gladstone

1. Rezonner l'emplacement de la zone MC F(1.5) actuelle à la sous-zone MC 17, en supprimant l'exigence maximale de 1,5 pour ce qui est du rapport plancher-sol et en la remplaçant par des dispositions spécifiques en matière de hauteur, comme indiqué dans l'annexe proposée; un endroit sera également rezoné à zone R4T.
2. La sous-zone MC 17 proposée nécessiterait également une modification de l'article 192 pour permettre des utilisations et des normes fonctionnelles spécifiques, tel qu'il est indiqué.
3. La sous-zone MC 17 et la zone R4T proposées modifieraient la partie 15 (Exceptions) en y ajoutant une exception.

818, avenue Gladstone

1. Rezonner l'emplacement des zones TM et R4 actuelles vers une sous-zone TM 15 et des zones R5BB et R4T. Cela permettrait le développement d'une gamme de formes de construction, y compris des bâtiments de faible hauteur, de moyenne hauteur et de grande hauteur, comme il est indiqué dans l'annexe proposée. Les immeubles de grande hauteur seraient situés à la limite sud de la propriété, à proximité du Queensway.
2. La sous-zone TM 15 proposée nécessiterait également une modification de l'article 198 (Rue principale traditionnelle) pour permettre des utilisations et des normes fonctionnelles spécifiques, comme il est indiqué.
3. Les zones TM 15 et R5BB proposées modifieraient la partie 15 (Exceptions) en y ajoutant l'Annexe en tant qu'exception.

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 24 septembre 2020.

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 D01-01-20-0011 (MPO) ou D02-02-20-0067 (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

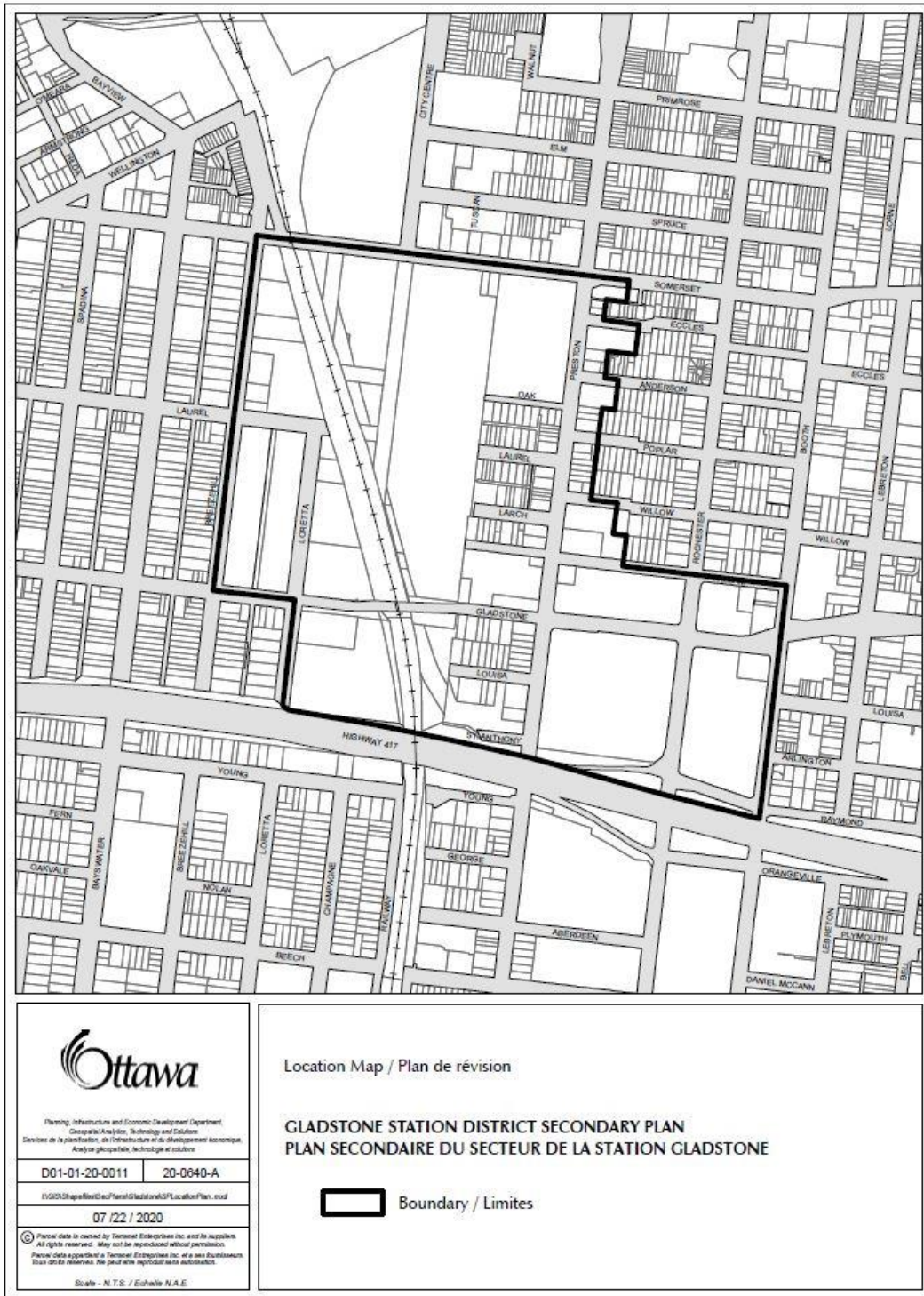
Tél. : 613-580-2424, poste 27915

Télécopieur : 613-580-2576

Ben.Cool-Fergus@ottawa.ca

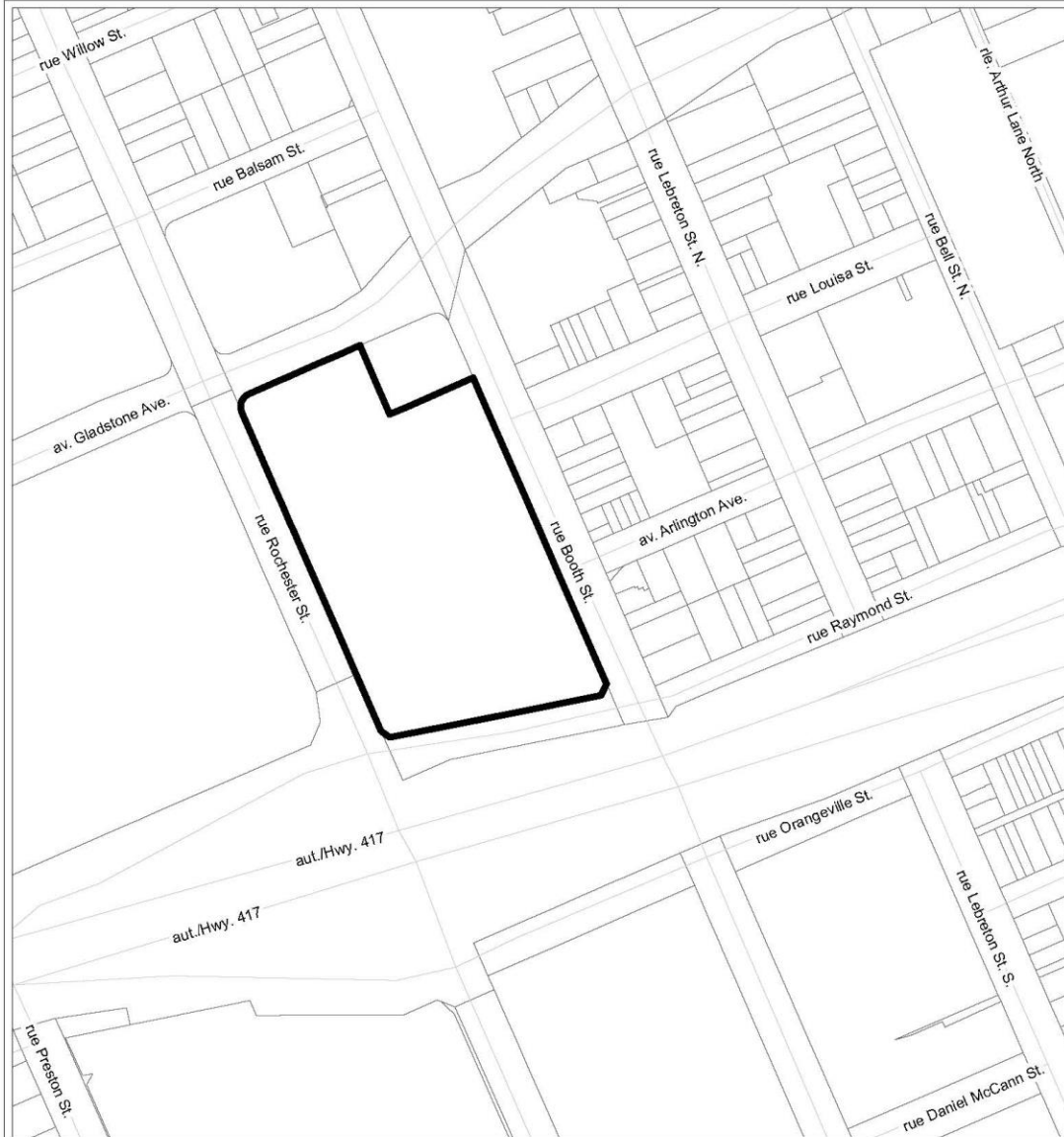
Location Maps/ Carte de l'emplacement

Official Plan Amendment / Gladstone Station District Secondary Plan



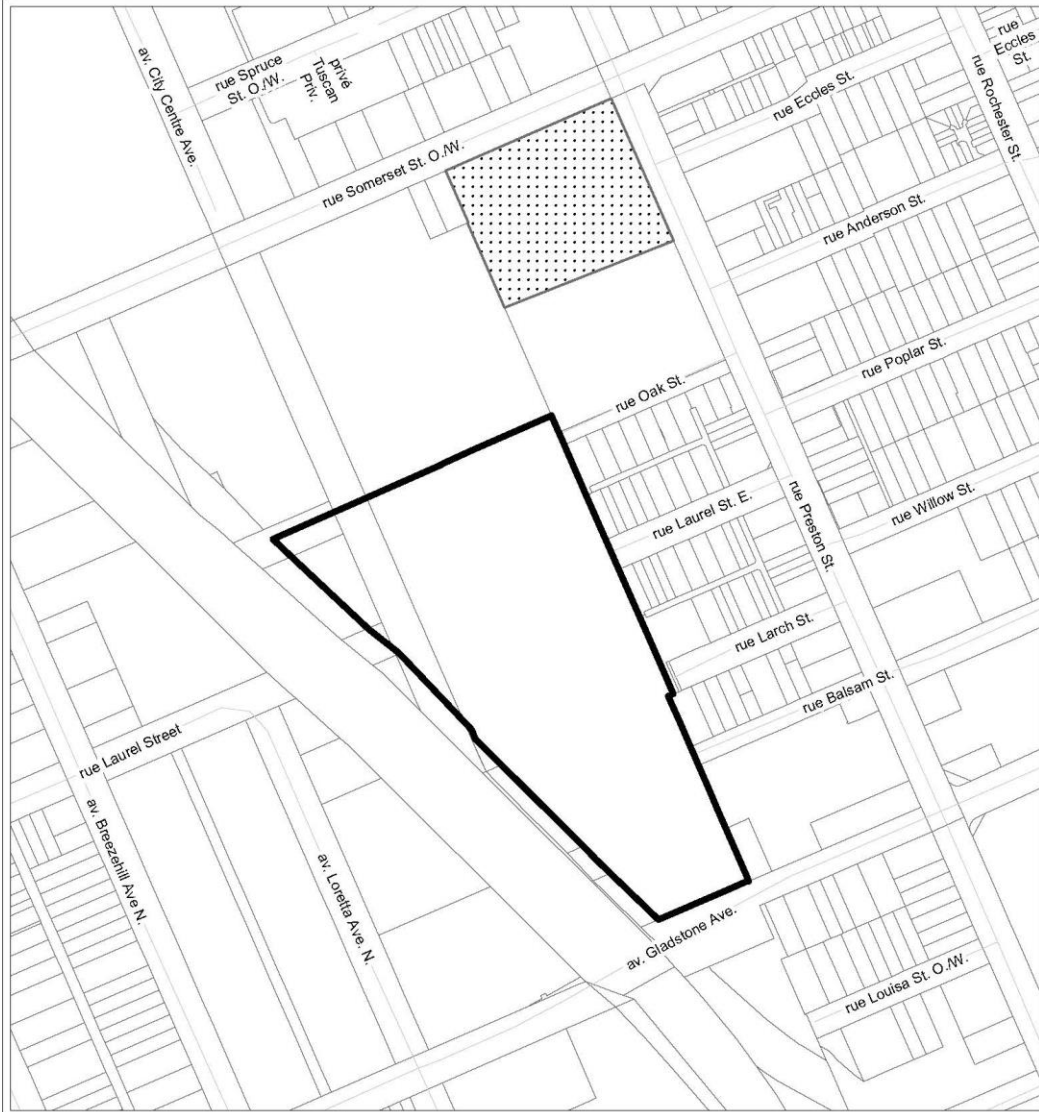
Zoning By-law Amendments / modification au Règlement de zonage

818 Gladstone Avenue



| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| | | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE | |
| D02-02-20-0067 | 20-0695-D | | |
| I:\CO\2020\Zoning\Gladstone_818_Location | | | |
| ©Parcel data is owned by Teramet 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 Teramet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE | | | |
| REVISION / RÉVISION - 2020 / 03 / 07 | | 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) | |
| | | | 818 av. Gladstone Avenue |
| | | | |

933 Gladstone Avenue



| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| | | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE | |
| D02-02-20-0067 | 20-0695-D | | 933 av. Gladstone Avenue 1030 av. Gladstone Avenue |
| I:\CO\2020\Zoning\Gladstone_933_Location | | | 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 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.</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 - 2020 / 08 / 07 | | | |