



Site Plan Control Application Summary Complex

File Number: D07-12-21-0149	Date: October 4, 2021
Applicant: Fotenn (c/o Tim Beed)	Comments due date: November 2, 2021
Email: beed@ottawa.com	Planner: Andrew McCreight
Phone: (613) 730-5709 x243	Ward: Ward 14 Somerset
Owner: Ottawa Community Housing (c/o Rob MacNeil)	Councillor: Catherine McKenney

Site Location

933 Gladstone Avenue, as shown on Location Map.

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application has been submitted to construct 18-storey and 9-storey apartment buildings containing 338 dwelling units and 372 m² of commercial space, with a total of 145 vehicle spaces and 340 bicycle spaces below grade.

Proposal Details

The proposed development is intended as the first phase within the subject property, known as Gladstone Village, and is generally located at the northwest corner of the property bounded by Gladstone Avenue, Preston Street, Somerset Street and the Trillium O-Train corridor. The Phase 1 site is an irregular-shaped, vacant lot and has a total lot area of 18,318 m² with 79 metres of frontage along a proposed public street and a depth of 76 metres. The boundaries are consistent with the proposed development block (block 6) shown in the corresponding subdivision application.

The subject site was included in the Council approval of the Corso Italia Station District Secondary Plan and associated Zoning amendment for this property. The Rezoning approved 933 Gladstone being rezoned property from Mixed-Use Centre Zone, Floor Space Index 1.5 (MC F (1.5)) to a new Mixed-Use Centre, Subzone 7, Exception 2690, Schedule 433, (MC17[2690] S433) to remove the floor space index provision and establish a maximum height of 57 metres/18-storeys. The Zoning is currently under appeal (as of the date of this summary), and the intent of the Site Plan application is to demonstrate compliance with the current zoning and provisions under appeal.

To the north of the site are the former Public Works and Government Services lands which are planned to be redeveloped as a westerly extension of Plouffe Park. To the east of the site is undeveloped lands, which are considered for the development of townhouses and low-rise mixed-use units, with existing low-rise residential further east. To the south of the development site is the balance of the Gladstone Village lands (933 Gladstone Avenue) intended for a mixed-use development up to 18-storeys. To the

west of the site is Trillium Pathway network and the O-Train corridor, and further west contains predominantly low-rise industrial and commercial uses.

The purpose of this application is to accommodate the development of this site. The applicant is proposing a u-shaped building design with two distinct wings which share a three-storey podium base that increases to five-storeys in the east with a four-storey middle component, and a paved plaza space fronting onto the new public road (proposed). The northernmost building will be an 18-storey apartment building and the southern building will consist of a 9-storey apartment building. A total of 338 dwelling units are proposed, consisting of market and below market units ranging from studio apartments through to three-bedroom units, and 372 m² of commercial space at-grade is proposed in the northern wing. Short-term surface parking and long-term below-grade parking located under the 9-storey building and accessed via the plaza, and will provide 102 residential, 30 visitor, and 13 commercial vehicular parking spaces and 340 bicycle spaces. The development includes 2,028 m² of amenity area divided between indoor (960 m²) and outdoor (1,074 m²) areas.

Related Planning Applications

D07-16-21-0022 – Plan of Subdivision

Roadway Modifications

N/A – Roadway modifications as per the Plan of Subdivision application.

How to Provide Comments

For additional information or to provide your comments go through Ottawa.ca/devapps or contact:*

Andrew McCreight
Planner III
Development Review, Central
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 22568
Andrew.McCreight@ottawa.ca

*Please provide comments by **November 2, 2021**

Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Complexe

N° de dossier : D07-12-21-0149
Requérant : Fotenn (att. : Tim Beed)
Courriel : beed@ottawa.com
Téléphone : (613) 730-5709, poste 243
Propriétaire : Logement communautaire
d'Ottawa (att. : Rob MacNeil)

Date : 4 octobre 2021
Date limite des commentaires : 2
novembre 2021
Urbaniste : Andrew McCreight
Quartier : 14 - Somerset
Conseillère : Catherine McKenney

Emplacement

933, avenue Gladstone, comme l'illustre la carte de localisation

Proposition du requérant

Une demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée pour permettre la construction d'immeubles résidentiels de 18 et 9 étages, abritant 338 logements et 372 m² de locaux commerciaux, assortis de 145 places de stationnement pour véhicules et de 340 places de stationnement pour vélos souterraines.

Détails de la proposition

L'aménagement proposé correspond à la première phase occupant la propriété visée, connue sous l'appellation de village Gladstone, et est globalement situé à l'angle nord-ouest du bien-fonds délimité par l'avenue Gladstone, la rue Preston, la rue Somerset et la ligne Trillium de l'O-Train. L'emplacement de la phase 1 est un lot vacant de forme irrégulière couvrant une superficie totale de 18 318 m², qui présente une façade de 79 mètres sur la rue publique proposée et une profondeur de 76 mètres. Les limites sont conformes à l'îlot d'aménagement proposé (îlot 6), illustré dans la demande de lotissement correspondante.

L'emplacement était visé par l'approbation par le Conseil du Plan secondaire du secteur de la station Corso Italia et de la modification de zonage correspondante pour cette propriété. La modification de zonage approuvée au 933, avenue Gladstone faisait passer la désignation de la propriété de Zone de centres polyvalents, rapport plancher-sol de 1,5 (MC F (1.5)) à Zone de centres polyvalents, sous-zone 7, exception 2690, annexe 433, (MC17[2690] S433) afin de supprimer la disposition relative au rapport plancher-sol et d'établir une hauteur maximale de 57 mètres ou 18 étages. Le zonage a été porté en appel (en date du présent résumé), et la demande de réglementation du plan d'implantation a pour objet de démontrer la conformité avec le zonage actuel et les dispositions ayant fait l'objet d'un appel.

Les anciens terrains de Services publics et Approvisionnement, qui seront réaménagés pour prolonger le parc Plouffe vers l'ouest, se trouvent au nord de l'emplacement. À l'est, on retrouve des terrains non aménagés qui pourraient être occupés par des habitations en rangée et des immeubles polyvalents de faible hauteur, et un quartier résidentiel de faible hauteur s'étend plus à l'est. Les autres terrains du village Gladstone se trouvent au sud de l'emplacement (933, avenue Gladstone) et sont destinés à un aménagement polyvalent dont la hauteur pourra atteindre 18 étages. À l'ouest, on retrouve le réseau de sentiers Trillium et le couloir de l'O-Train et, plus à l'ouest, des utilisations essentiellement industrielles et commerciales de faible hauteur.

Cette demande a pour objet de permettre l'aménagement de l'emplacement. Le requérant propose de construire un immeuble en forme de « U » constitué de deux ailes distinctes partageant un socle de trois étages qui passerait à cinq étages à l'est, avec un élément mitoyen de quatre étages, et une place pavée donnant sur la nouvelle rue publique (proposée). Le bâtiment le plus au nord sera un immeuble résidentiel de 18 étages et celui au sud sera un immeuble résidentiel de neuf étages. Au total, 338 logements dont la valeur serait égale ou inférieure au prix du marché seraient créés, allant du studio au logement de trois chambres à coucher, et un local commercial de 372 m² serait aménagé au rez-de-chaussée de l'aile nord. Des places de stationnement de courte durée et une aire de stationnement souterraine de longue durée, aménagée sous l'immeuble de neuf étages et accessible par la place, offriront 102 places pour les résidents, 30 places pour les visiteurs et 13 pour les clients des commerces. Il est également prévu d'aménager 340 places de stationnement pour vélos. Le projet comprend la création de 2 028 m² d'aire d'agrément, à l'intérieur (960 m²) et à l'extérieur (1 074 m²).

Demandes connexes de planification

D07-16-21-0022 – plan de lotissement

Modifications aux chaussées

S.O. – Modifications à la chaussée énoncées dans la demande de plan de lotissement

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Steve Gauthier
Urbaniste II
Examen des demandes d'aménagement, Central
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 27889
Steve.Gauthier@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **2 novembre 2021**.

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-21-0149	21-1266-X		933 avenue Gladstone Avenue Phase 1 Site Plan Area / Secteur de plan d'implantation de la Phase 1
I:\CO\2021\Site\Gladstone_933			
<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>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 09 / 27			