



## Site Plan Control Application Summary Complex

---

<b>File Number:</b> D07-12-21-0228	<b>Date:</b> May 10, 2022
<b>Applicant:</b> Fotenn Planning + Design (Jacob Bolduc)	<b>Comments due date:</b> June 7, 2022
<b>Email:</b> bolduc@fotenn.com	<b>Planner:</b> Lorraine Stevens
<b>Phone:</b> 613-730-5709 ext.238	<b>Ward:</b> Ward 15 Kitchissippi
<b>Owner:</b> ML Wellington Realty Investments Inc (Maureen Flanigan)	<b>Councillor:</b> Jeff Leiper

---

### Site Location

961, 967, 969, 979 Wellington Street; 26, 36, 40 Armstrong Street, as shown on the Location Map.

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a 12-storey mixed-use building, with 252 residential units and approximately 790 square metres of retail space at-grade. A total of 141 underground parking spaces will be provided.

### Proposal Details

The subject site consists of eight properties and occupies the entire block bounded by Wellington Street West to the south, Garland Street to the west, Armstrong Street to the north, and Hilda Street to the east. The lot has an area of approximately 2,915 square metres, with a frontage of 57.39 metres along Wellington Street West and 50.8 metres along Garland Street.

The subject site is located within the Hintonburg neighbourhood of Ottawa. The surrounding context consists of a mix of small commercial, service, office, and residential uses. The lands directly north are occupied by the Armstrong House, which is a designated heritage resource currently used as an office. The area further north is characterized by single and semi-detached dwelling units. East of the site, past Hilde Street, is a high-rise residential building operated by Ottawa Community Immigration Services Organization. Northeast of the site is Tom Brown Arena. To the south, past Wellington Street West, is Somerset Square, which is a landscaped City Park. Directly west of the site, the area is characterized by low- to high-rise mixed-use buildings.

The ground floor of the building will be comprised of commercial units along Wellington Street West and ground-oriented residential units along Armstrong Street and Garland Street. An internal courtyard will be accessible from Armstrong Street.

The subject property is accessible by vehicle from Hilda Street. The property will include a total of 141 parking spaces in three levels of underground parking. The development may also include the closure of Wellington Street West to vehicles along the south side of the subject site, which will present future opportunities for improvements and expansion to Somerset Square.

### **Related Planning Applications**

Zoning By-law Amendment: D02-02-20-0117

Official Plan Amendment: D01-01-20-0020

On September 22, 2021, Council approved the following:

An amendment to the Official Plan, Volume 2a, Scott Street Secondary Plan, by removing 26, 36 and 40 Armstrong Street from the plan boundary;

An amendment to the Official Plan, Volume 2a, West Wellington Secondary Plan, by amending the plan boundary to include 26, 36 and 40 Armstrong Street, and to permit an increase in building height;

An amendment to Zoning By-law 2008-250 for 979 Wellington Street West to permit a twelve-storey mixed-use development; and

That the implementing Zoning By-law amendment does not proceed to City Council until the agreement under Section 37 of the Planning Act is executed by the applicant.

On November 15, 2021, both applications were appealed by the Hintonburg Community Association. A date for a hearing at the Ontario Land Tribunal has yet to be scheduled.

### **Roadway Modifications**

TBD

### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](https://ottawa.ca/devapps) or contact:\*

Lorraine Stevens  
Planner III  
Development Review, Central  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 15077  
[Lorraine.Stevens@ottawa.ca](mailto:Lorraine.Stevens@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **June 7, 2022**

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

**N° de dossier :** D07-12-21-0228  
**Requérant :** Fotenn Planning + Design  
(Jacob Bolduc)  
**Courriel :** bolduc@fotenn.com  
**Téléphone :** 613-730-5709, poste 238  
**Propriétaire:** ML Wellington Realty  
Investments Inc (Maureen Flanigan)

**Date:** 10 mai 2022  
**Date limite des commentaires :** 7 juin  
2022  
**Urbaniste :** Jean-Charles Renaud  
**Quartier:** 15 - Kitchissippi  
**Conseiller :** Jeff Leiper

### Emplacement

961, 967, 969, 979, rue Wellington, 26, 36, 40, rue Armstrong, comme l'indique la carte de localisation

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 12 étages, abritant 252 logements et environ 790 mètres carrés de locaux de vente au détail au rez-de-chaussée. Au total, 141 places de stationnement souterraines seront aménagées.

### Détails de la proposition

L'emplacement regroupe huit propriétés et occupe l'intégralité de l'îlot délimité par la rue Wellington Ouest au sud, la rue Garland à l'ouest, la rue Armstrong au nord et la rue Hilda à l'est. D'une superficie d'environ 2 915 mètres carrés, il présente une façade de 57,39 mètres sur la rue Wellington Ouest et de 50,8 mètres sur la rue Garland.

L'emplacement se trouve dans le secteur Hintonburg à Ottawa. Aux alentours, on retrouve une variété d'utilisations de petits commerces, de service, de bureaux et résidentielles. Les terrains directement au nord sont occupés par la Maison Armstrong, un bien désigné patrimonial abritant des bureaux. Le secteur plus au nord se caractérise par la présence d'habitations isolées et jumelées. À l'est, de l'autre côté de la rue Hilde, on retrouve une tour résidentielle exploitée par l'Organisme communautaire des services aux immigrants d'Ottawa. L'aréna Tom-Brown se trouve au nord-est. Au sud, de l'autre côté de la rue Wellington Ouest, on retrouve la place Somerset, un parc municipal aménagé à l'aide de matériaux inertes. Directement à l'ouest de l'emplacement, le secteur se caractérise par la présence d'immeubles polyvalents de hauteur faible à élevée.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble accueillera des commerces le long de la rue Wellington Ouest et des logements le long des rues Armstrong et Garland. Une cour intérieure sera accessible par la rue Armstrong.

Les véhicules peuvent accéder à la propriété depuis la rue Hilda. On retrouvera au total 141 places de stationnement sur trois niveaux d'une aire souterraine. L'aménagement pourrait également entraîner la fermeture à la circulation automobile de la rue Wellington Ouest du côté sud de l'emplacement visé, ce qui offrirait des occasions d'améliorations et d'agrandissement de la place Somerset.

### **Demandes connexes de planification**

Modification du Règlement de zonage : D02-02-20-0117

Modification du Plan officiel: D01-01-20-0020

Le 22 septembre 2021, le Conseil a approuvé ce qui suit :

une modification du Plan officiel, Volume 2a, Plan secondaire de la rue Scott, consistant à retirer les 26, 36 et 40, rue Armstrong des limites du plan;  
une modification du Plan officiel, Volume 2a, Plan secondaire de la rue Wellington Ouest, consistant à redéfinir les limites du plan de manière à ce qu'elles englobent les 26, 36 et 40, rue Armstrong, et à permettre une augmentation de la limite de hauteur;  
une modification du Règlement de zonage 2008-250 visant le 979, rue Wellington Ouest, afin de permettre un aménagement polyvalent de 12 étages; et  
que la modification du Règlement de zonage ne soit soumise à l'examen du Conseil municipal qu'une fois signé par le requérant l'accord prévu par l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Le 15 novembre 2021, les deux demandes ont été portées en appel par l'Association communautaire de Hintonburg. Une date d'audience auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire doit être fixée.

### **Modifications aux chaussées**

À confirmer

### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Jean-Charles Renaud  
Urbaniste III (intérimaire)  
Examen des demandes d'aménagement, Central  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **7 juin 2022**.

## Location Map / Carte de l'emplacement

