

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Wellington Huron Commercial Inc. (c/o Rick Morris)

File N°: D02-02-22-0046 & D07-12-22-0081

Applicant: Fotenn Planning + Design (c/o Nathan Petryshyn)

Comments due date: August 2, 2022

Applicant Address: 396 Copper Street, Suite 300, Ottawa ON K2P 2H7

Development Review Planner: M Masha Wakula

Applicant E-mail: petryshyn@fotenn.com

Ward: 15 - Kitchissippi

Applicant Phone Number: +1(613)730-5709

Ward Councillor: Jeff Leiper

---

### Site Location

1248-1252 Wellington Street West as shown on Location Map

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application for the development that seeks to retain the existing building on site and construct an addition in the southern (rear) portion of the property. The proposed addition would contain a commercial unit at-grade with two four-bedroom residential dwelling units above.

### Proposal Details

The subject site is located on the corner of Wellington Street West (Traditional Mainstreet) and Huron Avenue North, in the Island Park – Wellington Village Neighbourhood. The irregular lot has an area of 467.2 square metres, with 15.96 metres frontage on Wellington Street West and an irregular lot depth varying from 28.48 metres (along eastern interior side lot line) and 30.42 metres (along western corner side lot line). The site is currently zoned Traditional Maintreet Zone, Subzone 11, Urban Exception 1815 (TM11[1815]) and is subject to Wellington Street West Secondary Plan.

The property is currently occupied by a two-storey mixed-use building with commercial (office and retail) use on the ground floor and residential apartment dwelling unit above. The southern (rear) portion of the site contains surface parking. The subject property is listed on the City of Ottawa's Municipal Heritage Register as a non-designated property.

The area surrounding the subject site is characterized by a broad mix of uses and building typologies ranging from commercial (office, retail, restaurant), mixed-use, and low- and mid-rise residential. The Tunney's Pasture LRT Station is located approximately 600 metres north of the subject property. To the immediate east and south of the subject site is one-storey commercial building municipally addressed 1244 Wellington Avenue West, to the immediate west of the subject site (across intersection with Huron Avenue North) is a mixed-use building municipally addressed 154 Huron

Avenue North, to the immediate north on the opposite side of the street is a commercial building municipally addressed 1245 Wellington Avenue West and a surface parking lot associated with it.

The purpose of this application is to accommodate the redevelopment of the site to construct a three-storey addition with 527.8 square metres GFA in the southern (rear) portion of the property in place of the existing surface parking. The proposed addition would contain a commercial unit at-grade with two four-bedroom residential dwelling units above. Zero vehicular parking is being proposed; however, three bicycle parking spaces are proposed outside, along the Huron Avenue North. A garbage room will be located internally on the ground level.

The applicant seeks to rezone the subject site from Traditional Maintreet Zone, Subzone 11, Urban Exception 1815 (TM11[1815]) to introduce new site-specific provisions to permit the following requested relief:

- A minimum building height of 6.7 metres is required for a distance of 20 metres from the front lot line. The existing building provides a height of 4.3 metres for a distance of 4.8 metres from the front lot line.
- The Traditional Mainstreet Zone requires a minimum corner side yard setback of 3.0 metres, whereas the proposed development provides a minimum setback of 2.25 metres (for the existing building and proposed addition).
- The Traditional Mainstreet Zone restricts office uses from being located within a depth of six metres of the front wall of the main building abutting the street. Relief from this provision is requested to permit an office use within these commercial units.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning Committee, is September 22, 2022. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## Submission Requirements

### Zoning By-law Amendment

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 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. D02-02-22-0046 and D07-12-22-0081 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://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.

**M Masha Wakula**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 27029  
[mmashawakula.vakula@ottawa.ca](mailto:mmashawakula.vakula@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Wellington Huron Commercial Inc. (att. : Rick Morris)

N<sup>os</sup> de dossier : D02-02-22-0046 et D07-12-22-0081

Requérant : Fotenn Planning + Design (att. : Nathan Petryshyn)

Date limite des commentaires : 2 août 2022

Urbaniste : M Masha Wakula

Adresse du requérant : 396, rue Copper, bureau 300, Ottawa (Ontario) K2P 2H7

Quartier : 15 - Kitchissippi

Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Courriel du requérant : petryshyn@fotenn.com

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : +1(613)730-5709

---

### Emplacement

1248-1252, rue Wellington Ouest, comme l'illustre la carte de localisation

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet la réalisation d'un aménagement dans lequel le bâtiment existant serait conservé et un rajout serait construit dans la partie sud (arrière) de la propriété. Ce rajout abriterait un local commercial au rez-de-chaussée et deux logements de quatre chambres à coucher aux étages.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve à l'angle de la rue Wellington Ouest (rue principale traditionnelle) et de l'avenue Huron Nord, dans le quartier Island Park – Village Wellington. Ce lot de forme irrégulière couvre une superficie de 467,2 mètres carrés et présente une façade de 15,96 mètres sur la rue Wellington Ouest, pour une profondeur irrégulière variant de 28,48 mètres (sur la ligne de lot latérale intérieure est) à 30,42 mètres (sur la ligne de lot latérale intérieure ouest). Il est actuellement désigné Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 11, exception urbaine 1815 (TM11[1815]) et est visé par le Plan secondaire de la rue Wellington Ouest. Ce bien-fonds est actuellement occupé par un bâtiment polyvalent de deux étages abritant une utilisation commerciale (bureau et vente au détail) au rez-de-chaussée et un logement au-dessus. Une aire de stationnement de surface s'étend sur la partie sud (arrière) de l'emplacement. Le bien-fonds est inscrit au Registre du patrimoine de la Ville d'Ottawa en tant que propriété non désignée.

Le secteur environnant est caractérisé par la présence d'une grande variété d'utilisations et de typologies de bâtiment, allant des commerces (bureaux, vente au détail, restaurant), aux utilisations polyvalentes et aux résidences de faible et moyenne hauteur. La station Tunney's Pasture du TLR se

trouve à environ 600 mètres au nord. Immédiatement à l'est et au sud de l'emplacement, on retrouve un bâtiment commercial de plain-pied dont l'adresse municipale est le 1244, rue Wellington Ouest. Juste à l'ouest (de l'autre côté du croisement de l'avenue Huron Nord), on retrouve un immeuble polyvalent dont l'adresse municipale est le 154, avenue Huron Nord. Un immeuble commercial situé au 1245, rue Wellington Ouest et son aire de stationnement de surface se trouvent immédiatement au nord de l'emplacement.

Ces demandes ont pour objet de permettre le réaménagement de l'emplacement en y construisant un rajout de trois étages et d'une surface de plancher hors œuvre brute de 527,8 mètres carrés dans la partie sud (arrière) de la propriété, là où s'étend l'aire de stationnement de surface. Ce rajout abriterait un local commercial au rez-de-chaussée et deux logements de quatre chambres à coucher aux étages. Aucune place de stationnement pour véhicule n'est prévue; toutefois, l'aménagement de trois places de stationnement pour vélos est proposé à l'extérieur, le long de l'avenue Huron Nord. Un local de stockage des ordures sera aménagé à l'intérieur, au niveau du sol.

Le requérant souhaite modifier la désignation de l'emplacement de Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 11, exception urbaine 1815 (TM11[1815]), afin d'ajouter des dispositions propres à l'emplacement et permettre les dispenses suivantes :

- Une hauteur de bâtiment minimale de 6,7 mètres est requise sur une distance de 20 mètres depuis la ligne de lot avant. Le bâtiment existant présente une hauteur de 4,3 mètres sur une distance de 4,8 mètres depuis la ligne de lot avant.
- La désignation de Zone de rue principale traditionnelle exige un retrait minimal de cour latérale d'angle de 3.0 mètres, alors que l'aménagement proposé prévoit un retrait minimal de 2,25 mètres (pour le bâtiment existant et le rajout proposé).
- La désignation de Zone de rue principale traditionnelle interdit la présence de bureaux à moins de six mètres du mur avant du bâtiment principal donnant sur la rue. Une dispense de cette disposition est requise pour permettre une utilisation de bureau dans le local commercial.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **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 l'urbanisme de la Ville, est fixée au 22 septembre 2022. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Règlement de zonage

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.

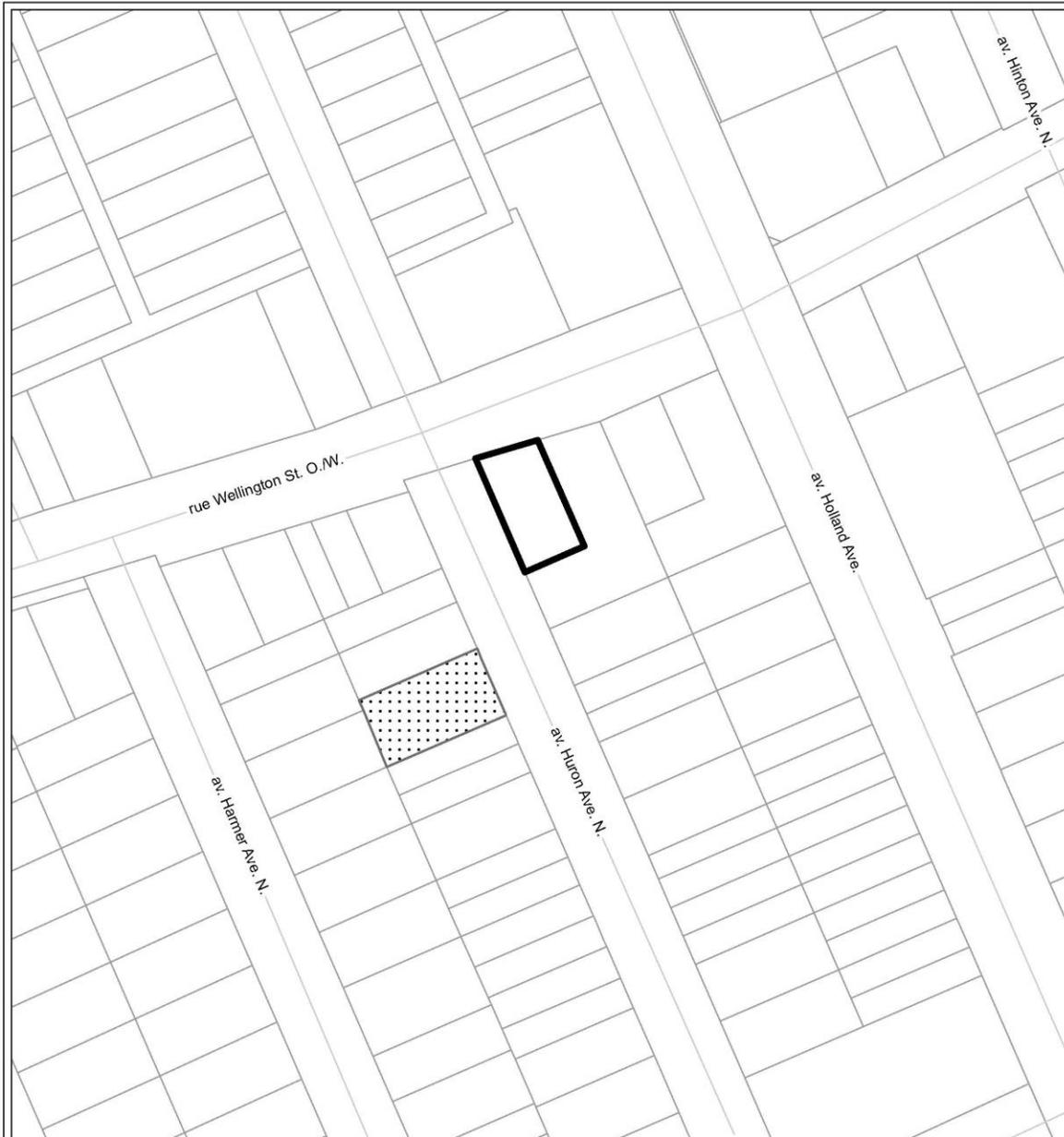
### **Restez informé et participez**

#### **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<sup>os</sup> de dossier D02-02-22-0046 and D07-12-22-0081 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://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.

**Jean-Charles Renaud**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél.: 613-580-2424, poste 27629  
[Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca](mailto:Jean-Charles.Renaud@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</b>	
D02-02-22-0046	22-0627-X		
D07-12-22-0081			
I:\CO\2022\Zoning\Wellington_West_1248_1252			
<small>©Parcel data is owned by Teranel 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 Teranel Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. DECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 06 / 21		<b>1248-1252 rue Wellington Street West / ouest</b>	Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
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)			NOT TO SCALE