

# Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Latitude Homes

File N°: D07-16-21-0030 (Subdivision) &

Applicant: Tamara Nahal, Fotenn

D02-02-21-0106 (Zoning By-law Amendment)

Applicant Address: 396 Cooper St, Suite 300,  
Ottawa, ON, K2P 2H7

Comments due date: August 8, 2023

Applicant E-mail: nahal@fotenn.com

Development Review Planner: Lisa Stern

Applicant Phone Number: 613-730-5709

Ward: Ward 6 - Stittsville

Ward Councillor: Glen Gower

---

## Site Location

37 Wildpine Court

## Revised Proposal

The following is a revised resubmission of applications D07-16-21-0030 (Subdivision) & D02-02-21-0106 (Zoning By-law Amendment). In August 2022, Fotenn, on behalf of Latitude Homes, submitted a Zoning By-law Amendment application (File no. D02-02-21-0106), Plan of Subdivision (File no. D07-16-21-0030), and Plan of Condominium (File no. D07-04-21-0012) to redevelop the subject site with 27 townhouse units and two (2) semi-detached dwelling units. To address stormwater and servicing concerns, Latitude Homes has halted the Plan of Condominium and proposed a revised draft plan that includes a four-storey apartment building and a semi-detached dwelling on the subject site.

## Proposal Details

The subject property is located at the temporary terminus of Windpine Court and Ravenscroft Court. The property is rectangular in shape and is approximately 2 hectares in area. A detached dwelling and two accessory buildings on the property will be demolished. The site is bound by open space lands along the north and east edges, while townhouses are located immediately to the south and west; the Shops of Main Street shopping plaza lies to the north. A portion of Poole Creek crosses the site, with the northeast portion of the site affected by floodplain. The floodplain area cannot be developed, and the proposed Draft Plan of Subdivision was designed to respect top-of-bank buffers and wetland boundaries.

The revised applications seek to develop a block for low rise apartment uses (up to four storeys) on the north side of a new public street that will connect Wildpine Court and Ravenscroft Court and a semi detached dwelling on the south side of the new street.

## Zoning By-law Amendment

The subject lands are currently zoned Residential Third Density Zone, Subzone XX, exception 1046 (R3XX[1046]).

The proposed Zoning By-law Amendment seeks to rezone the subject lands to:

- Residential Fourth Density Zone, Subzone Z, Site Specific Exception XXX (R4Z[XXX]), to permit a low rise apartment. A site specific exception would be required to reduce resident parking rates from 1.2 spaces per unit to 1 space per unit and permit parking in a front yard to mitigate impact on environmentally sensitive areas.
- Residential Third Density, Subzone XX, Exception XXX (R3XX[XXX]), for the semi-detached dwelling. The zoning by-law amendment would modify performance standards to suit the proposed development, including a reduction of minimum front yard setback from 6 metres to 3 metres and a reduction of minimum rear yard setback from 7.5 metres to 3.9 metres.

### **Plan of Subdivision**

A concurrent Plan of Subdivision application was also submitted to permit the development of a four storey apartment building and a semi-detached dwelling. The proposed development will front onto the new road that will connect the current terminuses of Wildpine Court and Ravenscroft Court.

### **Related Planning Applications**

N/A

### **Roadway Modifications**

N/A

### **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Real Estate and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is December 30, 2021.

### **Submission Requirements**

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting, if one is held, 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, if one is held, 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. D07-16-21-0030 and D02-02-21-0106 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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](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.

**Lisa Stern**, 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. 21108  
[Lisa.Stern@ottawa.ca](mailto:Lisa.Stern@ottawa.ca)

## Sommaire de la proposition de plan de lotissement et de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : Latitude Homes

N° de dossier : D07-16-21-0030 (lotissement) et D02-02-21-0106 (modification du Règlement de zonage)

Requérant : Tamara Nahal, Fotenn

Date limite des commentaires : 8 août 2023

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

Urbaniste : Lisa Stern

Courriel du requérant : nahal@fotenn.com

Quartier : 6 — Stittsville

N° de tél. du requérant : 613-730-5709

Conseiller du quartier : Glen Gower

---

### Emplacement du site

37, cour Wildpine

### Proposition du requérant

Le présent document est une version révisée des demandes D07-16-21-0030 (lotissement) et D02-02-21-0106 (modification du Règlement de zonage). En août 2022, Fotenn, au nom de Latitude Homes, a présenté une demande de modification du Règlement de zonage (dossier n° D02-02-21-0106), un plan de lotissement (dossier n° D07-16-21-0030) et un plan de copropriété (dossier n° D07-04-21-0012) dans le but de réaménager le site en question et d'y construire 27 maisons en rangée et deux habitations jumelées. Pour répondre aux préoccupations relatives aux eaux pluviales et à la viabilisation, Latitude Homes a abandonné le Plan de copropriété et a proposé un projet de plan révisé qui comprend un immeuble de logements de quatre étages et une habitation jumelée sur le site en question.

### Détails de la proposition

La propriété en question est située à l'extrémité temporaire de la cour Windpine et de la cour Ravenscroft. Le terrain est de forme rectangulaire et couvre une superficie d'environ 2 hectares. Une maison individuelle et deux bâtiments annexes seront démolis. Le site est délimité par des espaces verts au nord et à l'est, tandis que des maisons en rangée sont situées immédiatement au sud et à l'ouest; le centre commercial Shops of Main Street se trouve au nord. Un tronçon du ruisseau Poole traverse la propriété, et la partie nord-est de cette dernière est située dans une zone inondable. La zone inondable ne peut pas être aménagée et le projet de plan de lotissement respecte les zones tampons du haut de la berge et les limites des milieux humides.

Les demandes révisées concernent l'aménagement d'un îlot d'immeubles de logements de faible hauteur (jusqu'à quatre étages) sur le côté nord d'une nouvelle voie publique qui reliera les cours

Wildpine et Ravenscroft ainsi que d'une habitation jumelée sur le côté sud de la nouvelle voie publique.

## **Modification du Règlement de zonage**

Les terrains en question sont actuellement désignés en tant que zone résidentielle de densité 3, sous-zone XX, exception 1046 (R3XX [1 046]).

La modification proposée au Règlement de zonage vise à faire en sorte que les terrains soient désignés :

- zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z, exception propre au site XXX (R4Z [XXX]), afin de permettre la construction d'un immeuble de logements de faible hauteur. Une exception propre au site serait nécessaire pour réduire le nombre de stationnements pour les résidents de 1,2 place par logement à 1 place par logement et pour permettre le stationnement dans une cour avant afin d'atténuer les répercussions sur les zones vulnérables sur le plan de l'environnement;
- zone résidentielle de densité 3, sous-zone XX, exception XXX (R3 [XXX]), pour la maison jumelée. La modification du Règlement de zonage modifierait les normes de rendement pour les adapter à l'aménagement proposé, notamment en réduisant le recul minimal de la cour avant de 6 mètres à 3 mètres et le recul minimal de la cour arrière de 7,5 mètres à 3,9 mètres.

## **Plan de lotissement**

Une demande concomitante de plan de lotissement a également été soumise pour permettre la construction d'un immeuble de logements de quatre étages et d'une maison jumelée. L'ensemble proposé donnera sur la nouvelle voie qui reliera les extrémités actuelles des cours Wildpine et Ravenscroft.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

S.O.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au [Click or tap to enter a date](#).

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique, le cas échéant, 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, le cas échéant, 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**

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 le n° de dossier D07-16-21-0030 et D02-02-21-0106 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés 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](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.

**Lisa Stern**, urbaniste responsable des projets d'aménagement

Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique

Ville d'Ottawa

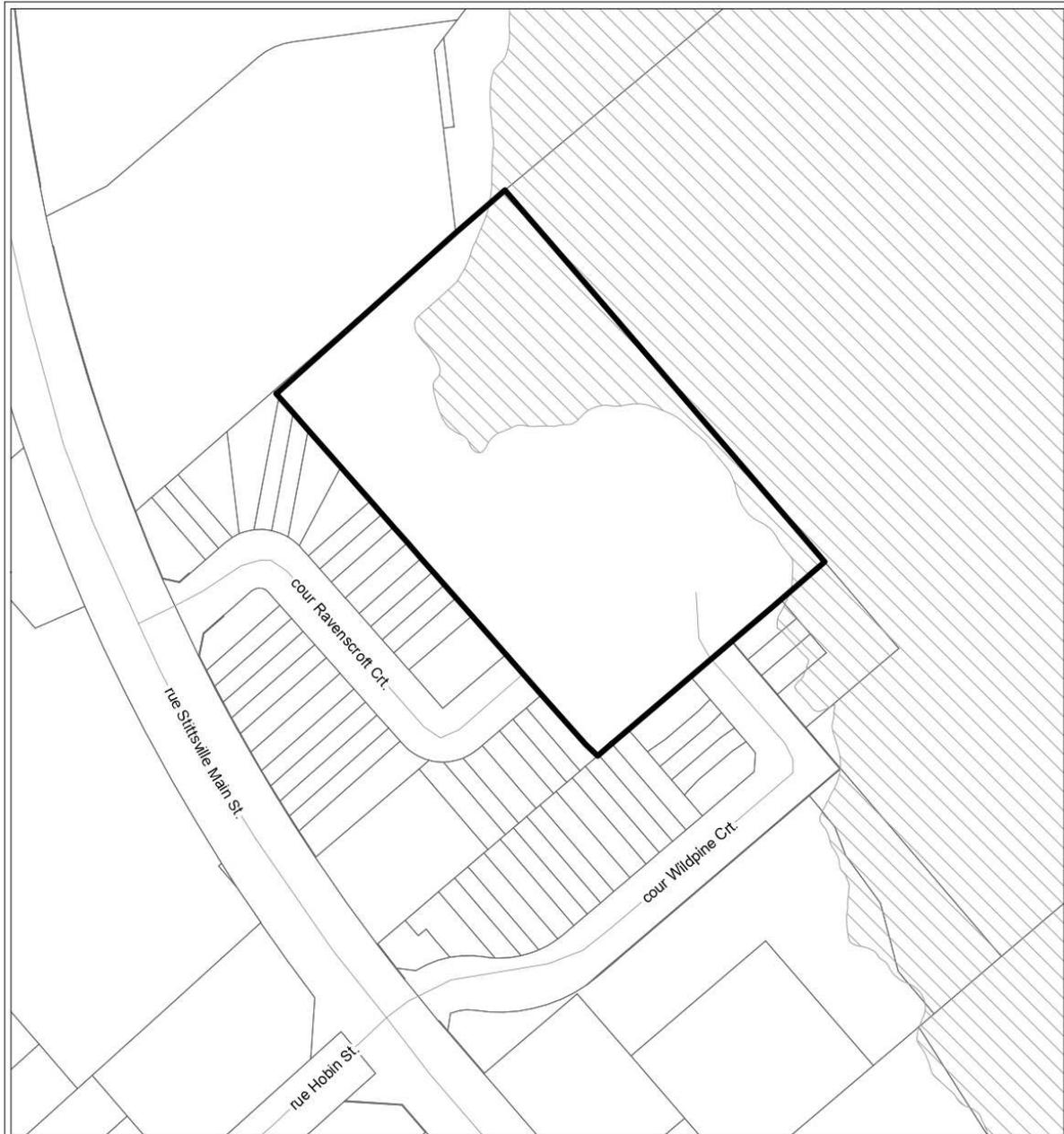
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 21108

[Lisa.Stern@ottawa.ca](mailto:Lisa.Stern@ottawa.ca)

# Location Map/Carte de l'emplacement



			<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b> <b>PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT</b> <b>CONDOMINIUM PLAN / PLAN DE COPROPRIÉTÉ</b>	
D02-02-21-0106	D07-04-21-0012	21-1275-L	<b>37 cour Wildpine Ct.</b>  Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
D07-16-21-0030	I:\CO\2021\Zoning&_Sub\Wildpine_37			
<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>				
<b>REVISION / RÉVISION - 2021 / 09 / 29</b>				