

Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: Karson Holdings Inc.

File N°: D07-16-23-0008

Applicant: Novatech (c/o James Ireland)

Comments due date: September 25, 2023

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Dr.
Suite 200 Ottawa, ON K2M-1P6

Development Review Planner: Jeff Ostafichuk

Applicant E-mail: j.ireland@novatech-eng.com

Ward: Ward 5 - West Carleton-March

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: Clarke Kelly

Site Location

3711-3725 Carp Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Plan of Subdivision application proposing a mixed-use development containing two blocks for residential/commercial uses, five blocks for townhomes, one block for private streets and one block for open space.

Proposal Details

The subject site is located on the west side of Carp Road on the north bank of the Carp River (Village of Carp) and is approximately 2.28 ha in size. To the north of the site is a rail line. Further north is a detached dwelling, the Carp Post Office, a vacant commercial building, a vacant parcel and additional commercial uses. To the east across Carp Road are the West Carleton Animal Hospital, the Carleton Masonic Lodge and four semi-detached dwellings. To the northeast are commercial uses including the Ridge Rock Brewery. To the south and west is the Carp River, with farmland beyond.

Historically the site has been developed with several detached dwellings. Between 1976 and 2014 the lands were occupied by the office/depot for Karson Cartage. By 2015 all the houses and the depot buildings had been removed and is currently vacant.

The site is zoned "Village Mixed Use with an exception" (VM [666r]); and the proposed uses are permitted. The proposal is a Planned Unit Development (PUD) and PUD is not permitted in the zoning. A future minor Zoning By-law Amendment will be required to permit a PUD but is not being made at this time.

The Subdivision Draft Plan consists of blocks for the buildings, the private street network, the riverside open space and street widening as per below:

Block/s	Use	Area
1	Mixed Use 'Lifestyle Units' (9 units)	0.15 ha
2	Mixed Use 'Lifestyle Units' (9 units)	0.10 ha
3	Stacked dwellings (12 units)	0.10 ha
4	Stacked dwellings (12 units)	0.09 ha
5	Stacked dwellings (12 units)	0.07 ha
6	Stacked dwellings (12 units)	0.08 ha
7	Stacked dwellings (12 units)	0.13 ha
8	Private Street Network	0.61 ha
9	Open Space	0.90 ha
10, 11 and 12	Carp Road widening*	TBC

Conceptually, a three-storey mixed use development is proposed. It will comprise of two buildings fronting Carp Road containing a total of 18 'Lifestyle Units' which have ground floor commercial use with two levels of residential above. Behind these are five buildings containing a total of 60 stacked dwellings. Vehicular and pedestrian access is from Carp Road and access through the site is via private streets. Surface parking is provided throughout the site.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

Road modifications required to address road right of way protection requirements.

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 November 9, 2023.

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. **D07-16-23-0008** 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**.
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.

Jeff Ostafichuk, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 31329
jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca

Résumé de la proposition de plan de lotissement

Propriétaire : Karson Holdings Inc.

N° de dossier : D07-16-23-0008

Requérant : Novatech (att. : James Ireland)

Date limite des commentaires : 25 septembre 2023

Adresse du requérant : 240, promenade
Michael Cowpland, bureau 200, Ottawa
(Ontario) K2M-1P6

Urbaniste : Jeff Ostafichuk

Quartier : 5 – West Carleton-March

Courriel du requérant : j.ireland@novatech-
eng.com

Conseiller du quartier : Clarke Kelly

N° de tél. du requérant : 613-254-9643

Emplacement

3711-3725, chemin Carp

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande d'approbation de plan de lotissement pour un projet d'aménagement polyvalent comprenant deux îlots à vocation résidentielle et commerciale, cinq îlots d'habitations en rangée, un îlot de rues privées et un îlot d'espace vert.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, d'une superficie d'environ 2,28 hectares se trouve du côté ouest du chemin Carp, sur la rive nord de la rivière Carp (village de Carp). Une voie ferrée longe la partie nord de l'emplacement. On retrouve plus au nord une habitation isolée, le bureau de poste de Carp, un bâtiment commercial inoccupé, une parcelle vacante et d'autres commerces. L'hôpital vétérinaire de West Carleton, la Loge maçonnique Carleton et quatre habitations jumelées se trouvent à l'est, de l'autre côté du chemin Carp. Au nord-est, on peut apercevoir des commerces, notamment la Ridge Rock Brewery. On retrouve au sud et à l'ouest la rivière Carp et, plus loin, des champs agricoles.

Cet emplacement est occupé de longue date par plusieurs habitations isolées. La firme Karson Cartage y a eu des bureaux et un entrepôt de 1976 à 2014. En 2015, ces habitations et l'entrepôt ont été démolis, et l'emplacement est actuellement vacant.

L'emplacement est désigné « Zone d'utilisations polyvalentes de village, assortie d'une exception » (VM [666r], et les utilisations proposées y sont autorisées. Le projet est un complexe immobilier, qui n'est pas autorisé en vertu de ce zonage. Une modification du Règlement de zonage devra être apportée afin d'autoriser la présence d'un complexe immobilier, mais aucune demande en ce sens n'a encore été faite.

Le plan de lotissement provisoire comprend des îlots accueillant les bâtiments, le réseau de rues privées, l'espace vert en bordure de rivière ainsi que l'élargissement d'une voie de circulation :

Îlot(s)	Utilisation	Superficie
1	Unités polyvalentes « mode de vie » (9 logements)	0,15 ha
2	Unités polyvalentes « mode de vie » (9 logements)	0,10 ha
3	Habitations superposées (12 logements)	0,10 ha
4	Habitations superposées (12 logements)	0,09 ha
5	Habitations superposées (12 logements)	0,07 ha
6	Habitations superposées (12 logements)	0,08 ha
7	Habitations superposées (12 logements)	0,13 ha
8	Réseau de rues privées	0,61 ha
9	Espace vert	0,90 ha
10, 11 et 12	Élargissement du chemin Carp*	À confirmer

Au plan conceptuel, un aménagement polyvalent de trois étages est proposé. Il comprendra deux bâtiments donnant sur le chemin Carp et abritant au total 18 unités « mode de vie » constituées d'un commerce au rez-de-chaussée surmonté de deux niveaux d'habitation. Derrière, on retrouvera cinq bâtiments abritant au total 60 logements superposés. Les véhicules et les piétons accéderont à l'emplacement par le chemin Carp et pourront circuler sur place en empruntant des rues privées. Des places de stationnement de surface seront aménagées à divers endroits sur l'emplacement.

Demandses d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

Des modifications doivent être apportées à la chaussée afin de tenir compte d'exigences de protection d'emprise routière.

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, de l'immobilier et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 9 novembre 2023.

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 **D07-16-23-0008** 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**.
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.

Jeff Ostafichuk, 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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 31329
jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D07-16-23-0008	23-0775-S	3711-3725 chemin Carp Road	
I:\CO\2023\Subdiv\3711_3725_Carp			
<small>©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small> <small>©Parcel data appartient à Terranet 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 - 2023 / 08 / 23			