

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

Owner: Inverness Homes Inc.

File N°: D07-16-19-0034, D02-02-19-0143

Applicant: The Stirling Group

Comments due date: October 9, 2020

Applicant Address: 1148 Julia Court

Development Review Planner: Sarah McCormick

Applicant E-mail: [jack@thestirlinggroup.ca](mailto:jack@thestirlinggroup.ca)

Ward: 5 – West Carleton-March

Applicant Phone Number: (613)299-5654

Ward Councillor: Eli El-Chantiry

---

Please note this is a public re-circulation of this proposal. During the review of the first submission, City of Ottawa staff were made aware of inconsistencies within the application and that the initial public circulation did not provide accurate information relating to the scope of the project. The summary below has been revised to accurately represent the development proposal for 147 Langstaff Drive.

Staff are also working to schedule a public meeting for this development. If you wish to be directly advised of this public meeting, please ensure you have provided the file lead with your contact information.

### Site Location

147 Langstaff Drive

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Draft Plan of Subdivision and Zoning By-law Amendment application to accommodate the development of a 193-unit residential subdivision, in a mix of townhouse and apartment building units.

### Proposal Details

The subject property is located north of Donald B. Munro Drive and bound between Carp Road to the west and Langstaff Drive to the east; vehicular access is provided by means of Langstaff Drive. The Carp Fairgrounds are located to the north of the property, with the West Carleton medical centre and Huntley Centennial Public School located to the south, south-east of the property. Properties to the south, south-west of the property, located along the east side of Carp Road and Donald B. Munro Drive are a mix of residential, commercial and office uses and comprise a portion of the Village Core; properties to the east of Langstaff Drive, to the north, north-east of the subject property, are predominantly residential in nature

The parcel has an approximate area of 18 acres with approximately 365 metres of legal frontage on Langstaff Drive. The property is currently vacant and has a watercourse that bi-sects it; a second watercourse is located along a portion of west, north-west property line. Both water courses are surrounded by mature trees and vegetation and form part of the City's natural heritage features.

The applications propose an approximately 193-unit residential subdivision. On the east side of the watercourse 8 townhouse units are proposed, as well as three (3) three-storey apartment buildings, 2 (two) with 18 residential units each and one (1) with 60 residential units. On the west side of the watercourse 57 townhouse unit are proposed, as well as one (1) three-storey apartment building with 32 residential units proposed. A club house, for the sole use of the residential units within the subdivision are proposed on the west side of the watercourse. A pedestrian pathway system is proposed within the site, providing pedestrian access to both Carp Road and Donald B. Munro Drive to the south, south-west. In addition, two (2) pedestrian crossings are proposed over the watercourse, connecting both sides of the development. All development is proposed on municipal services.

The Zoning By-law Amendment accommodates the proposed development by proposing to re-zone portions of the property to permit townhouse dwelling units and low-rise apartment buildings.

## **Related Planning Applications**

Planning applications filed in relation to the proposed development includes:

D07-16-19-0034; Plan of Subdivision application  
D02-02-19-0143; Zoning By-law Amendment application

## **Timelines and Approval Authority**

The original "On Time Decision Date", the target date a decision will be made by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application was May 21, 2020. This timeline is now delayed as the applicant works to address City's comments.

The date the associated Zoning By-law Amendment application will be considered by the City's Agriculture and Rural Affairs Committee, is to be determined. A zoning amendment is Zoning By-law Amendment typically not considered by the Agriculture and Rural Affairs Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

## **Submission Requirements**

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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D07-16-19-0034 and/or D02-02-19-0143 in the subject line.
2. Attend the public meeting where this proposal will be discussed.
3. Access submitted plans and studies regarding this application online at [ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps).
4. 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.
5. Should you have any questions, please contact me.

**Sarah McCormick**, Development Review Planner  
Planning, Infrastructure 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. 24487  
[Sarah.McCormick@ottawa.ca](mailto:Sarah.McCormick@ottawa.ca)

## Plan de lotissement et Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Inverness Homes Inc.

N° de dossier : D07-16-19-0034, D02-02-19-0143

Requérant : The Stirling Group

Date limite des commentaires : le 1 avril, 2020

Adresse du requérant : 1148 Julia Court

Urbaniste : Sarah McCormick

Courriel du requérant :

[alison@thestirlinggroup.ca](mailto:alison@thestirlinggroup.ca)

Quartier : 5

Conseiller du quartier : Eli El-Chatiry

N° de tél. du requérant : (613)299-5654

---

Veillez noter qu'il s'agit d'une nouvelle diffusion publique de cette demande. Lors de l'examen de la première proposition, le personnel de la Ville d'Ottawa a été informé que des incohérences figuraient dans la demande et que la première diffusion publique ne fournissait pas d'information précise quant à la portée du projet. Le résumé qui suit a été révisé de manière à représenter précisément le projet d'aménagement du 147, promenade Langstaff.

Le personnel de la Ville s'affaire à organiser une réunion publique pour discuter de cet aménagement. Si vous souhaitez être informé directement de la tenue de cette réunion, assurez-vous d'avoir fourni vos coordonnées au responsable du dossier

### Emplacement du site

147, promenade Langstaff

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de plan de lotissement préliminaire et de modification au Règlement de zonage en vue de permettre la création d'un lotissement résidentiel comptant 159 unités résidentielles réparties dans des habitations en rangée et des immeubles d'appartements

### Détails de la proposition

La propriété visée, située au nord de la promenade Donald B. Munro, est délimitée par le chemin Carp à l'ouest et la promenade Langstaff à l'est; les véhicules accéderaient au lotissement par la promenade Langstaff. Le champ de foire de Carp s'étend au nord de la propriété, et le centre médical de West Carleton et l'école publique Huntley Centennial se trouvent au sud-sud-est. Les terrains situés au sud-sud-ouest de la propriété visée, qui longent le chemin Carp et la promenade Donald B. Munro du côté est, sont occupés par une variété d'utilisations résidentielles, commerciales et de bureaux, et englobent une partie du centre du village; les terrains se trouvant à l'est de la promenade Langstaff, au nord-nord-est de la propriété visée, sont essentiellement résidentiels.

La parcelle, d'une superficie d'environ 18 acres, présente une façade, aux fins de l'application de la réglementation municipale, d'environ 365 mètres sur la promenade Langstaff. Actuellement inoccupée, elle est divisée en deux par un cours d'eau; un second cours d'eau longe une partie de la limite de propriété ouest-nord-ouest. Ces deux cours d'eau sont bordés d'arbres matures et de végétation, et font partie des éléments du patrimoine naturel de la ville.

Les demandes concernent la création d'un lotissement résidentiel comptant environ 193 unités résidentielles. Du côté est du cours d'eau, 8 habitations en rangée seraient construites ainsi que trois (3) immeubles d'habitation de trois étages, deux (2) abritant 18 logement, et un (1) abritant 60 logements respectivement. Du côté ouest du cours d'eau, 57 habitations en rangée seraient construites ainsi qu'un (1) immeuble d'habitation de trois étages abritant 32 logements. Un pavillon, destiné exclusivement aux occupants des unités résidentielles du lotissement, serait construit du côté ouest du cours d'eau. Un réseau de sentiers aménagé sur l'emplacement permettrait aux piétons d'accéder au chemin Carp et à la promenade Donald B. Munro au sud-sud-ouest. De plus, deux (2) passages pour piétons seraient construits pour enjamber le cours d'eau et relieraient ainsi les deux parties du bien-fonds. L'ensemble de cet aménagement serait viabilisé par des services municipaux.

En proposant le changement de zonage de certaines parties de la propriété, la modification au Règlement de zonage permettrait la présence d'habitations en rangée et des immeubles d'appartements de faible hauteur.

## **Demandes d'aménagement connexes**

Demande de planification présentées en relation avec l'aménagement proposé:

D07-16-19-0034; demande de plan de lotissement  
D02-02-19-0143; demande de modification au Règlement de zonage

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

La « date de décision en temps voulu » originale, c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, été fixée au 21 mai 2020. Cette chronologie est maintenant retardée pendant que le demandeur s'efforce de répondre aux commentaires de la Ville.

La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification du Règlement de zonage n'est généralement examinée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales que lorsque le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire.

## **Exigences de soumission**

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 d'appel de l'aménagement local.

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 d'appel de l'aménagement local, 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**

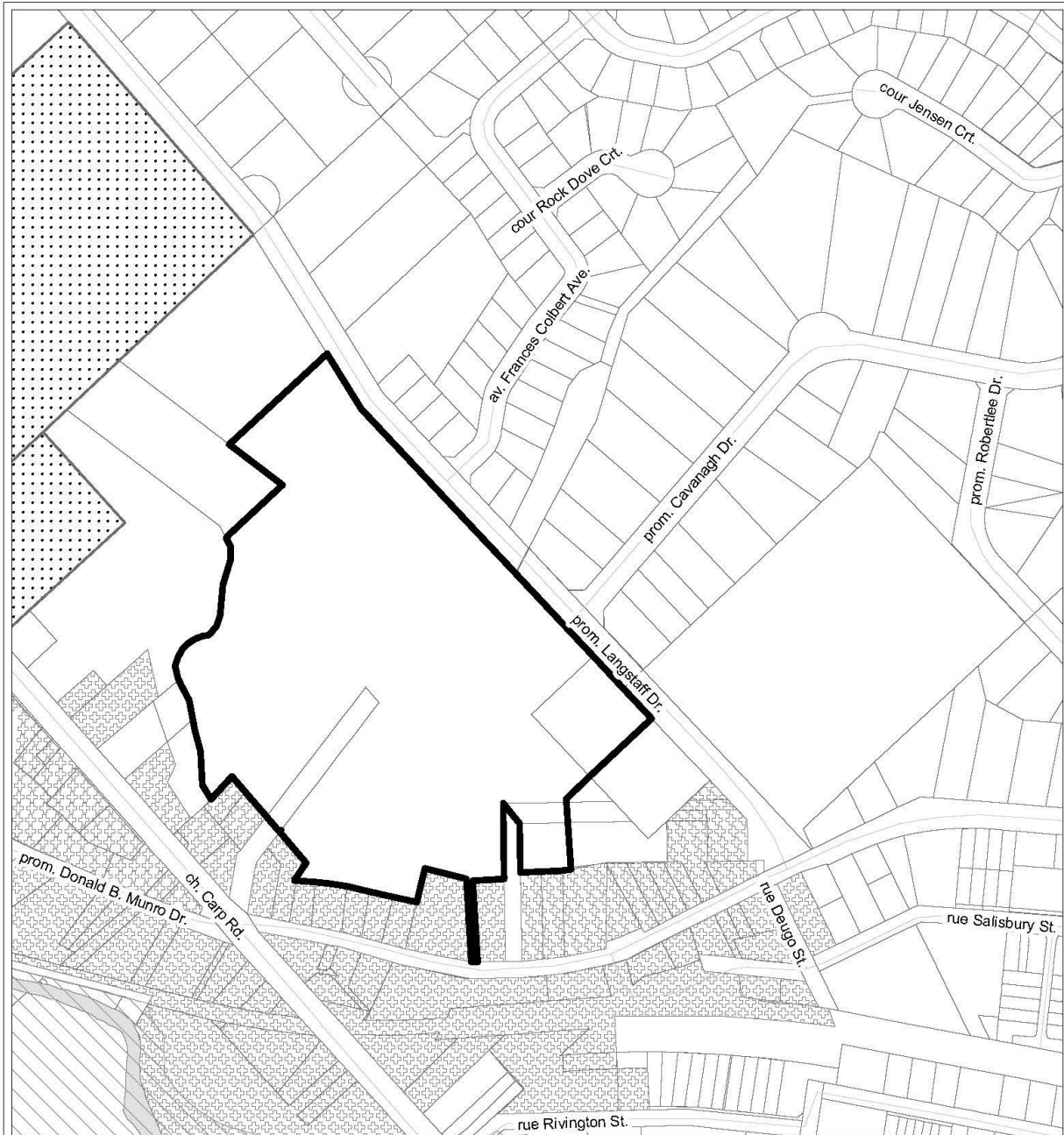
#### **Restez informé et participez**

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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D07-16-19-0034 et/ou D02-02-19-0143 dans la ligne objet.
2. Participez à la réunion publique où il sera question de cette proposition.
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
4. 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.
5. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Sarah McCormick**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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 24487  
[Sarah.McCormick@ottawa.ca](mailto:Sarah.McCormick@ottawa.ca)



# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D07-16-19-0034	D02-02-19-0143	20-0035-D	
I:\COV2020\Subdiv\Landstaff_147			
<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.                  CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2020 / 03 / 31			
		<b>147 prom. Langstaff Drive</b>	
		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
		Village Residential Enterprise (Section 128A) / Zone sous-jacente résidentielle de village - Entreprise (article 128A)	