

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

Owner: 1514947 Ontario Inc., C.O.B West  
Capital Developments (WCD)

File N°: Subdivision: D07-16-22-0017  
Zoning By-law: D02-02-22-0084  
Condominium: D07-04-22-0015

Applicant: Novatech c/o Ellen Potts

Comments due date: January 16<sup>th</sup>, 2023

Applicant Address: 240 Cowpland Dr. Ottawa,  
ON, K2M 1P6

Development Review Planner: Jeff Ostafichuk

Applicant E-mail: e.potts@novatech-eng.com

Ward: Ward 5 - West Carleton-March

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward Councillor: Clarke Kelly

---

## Site Location

1500 Thomas Argue Road

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Subdivision, Zoning and Condominium application. The applications propose a re-lotting of a previous Registered Plan (4M-1593). The proposal is for 107 residential units, servicing, open space future development blocks.

## Proposal Details

The Carp Airport is located approximately 2 kilometres southwest of the Village of Carp (Ward 5: West Carleton – March). The residential portion of the Airpark community is in the western half of the airport property. Surrounding land uses include:

- to the north, agricultural lands;
- to the east, the Carp Airport, future Carp Airport business park lands, and various land uses along Carp Road, a golf course, an office building, a landscaping product sales centre, and agricultural lands;
- to the south, mineral extraction, agricultural lands, and future development lands; and
- to the west, the developing Carp Airport accessory residential community, rural residential uses along Diamondview Road and Highway 417.

This proposal represents a portion of a previously registered plan (Phase 1 lands 4M-1593 September 18, 2017); and is now identified as Phase 1B-2. This area of the registered plan was approved for oversized lots to accommodate a single detached residential unit and private aircraft hanger. Phase 1B-2 represents a total area of approximately 7.4 hectares.

The Owner now wishes to revise the previously registered subdivision plan to create the following:

Phase 1B-2

- 77 single-detached units (Lots 1 to 77)
- 30 townhouse units (Blocks 78 and 79)
- 2 Servicing Blocks (Block 81 and 83)
- 1 Open Space Block (Block 80)
- 1 Future Development Block (Block 82)
  - o Future residential lots to be included in next Plan of Subdivision phase

## Related Planning Applications

- o Subdivision: D07-16-22-0017
- o Zoning By-law: D02-02-22-0084
- o Condominium: D07-04-22-0015

## 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 February 26, 2023.

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 By-law Amendment is typically not considered by the Agriculture and Rural Affairs Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

## 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 Numbers Subdivision: D07-16-22-0017, Zoning By-law: D02-02-22-0084 Condominium: D07-04-22-0015 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.

**Jeff Ostafichuk**, 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. 31329  
[jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca](mailto:jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca)

# Résumé de la proposition, Plan de lotissement et modification du Règlement de zonage et de plan de copropriété

Propriétaire : 1514947 Ontario Inc., C.O.B  
West Capital Developments (WCD)

Requérant : Novatech, att. : Ellen Potts

Adresse du requérant : 240, promenade  
Cowpland, Ottawa (Ontario) K2M 1P6

Courriel du requérant : e.potts@novatech-  
eng.com

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

N° de dossier : lotissement : D07-16-22-0017

Règlement de zonage : D02-02-22-0084

Copropriété : D07-04-22-0015

Date limite des commentaires : 16 janvier 2023

Urbaniste : Jeff Ostafichuk

Quartier : 5 – West Carleton-March

Conseiller du quartier : Clarke Kelly

## Emplacement

1500, chemin Thomas Argue

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes relatives au lotissement, au zonage et à la copropriété. Ces demandes concernent le réaménagement des lots d'un plan enregistré antérieur (4M-1593). Il s'agit de 107 logements et de leur viabilisation ainsi que de l'aménagement d'îlots d'espaces ouverts.

## Détails de la proposition

L'aéroport de Carp se trouve à environ deux kilomètres du village de Carp (quartier 5 – West Carleton – March). La partie résidentielle de la communauté de parc aérien occupe la moitié ouest de la propriété de l'aéroport. Les utilisations du sol environnantes sont les suivantes :

- au nord, des terres agricoles;
- à l'est, l'aéroport de Carp, les terrains du futur parc d'affaires de l'aéroport de Carp et diverses utilisations longeant le chemin Carp, un terrain de golf, un immeuble de bureaux, un centre de vente de produits d'aménagement paysager et des terres agricoles;
- au sud, une exploitation d'extraction d'agrégats minéraux, des terres agricoles et des terrains destinés à être aménagés; et
- à l'ouest, la communauté résidentielle accessoire de l'aéroport de Carp en cours d'aménagement, des habitations rurales longeant le chemin Diamondview et l'autoroute 417.

Cette proposition correspond à une partie d'un plan enregistré antérieur (terrains 4M-1593 de la phase 1, 18 septembre 2017), aujourd'hui désignée comme étant la phase 1B-2. Des lots surdimensionnés ont été autorisés dans cette zone du plan enregistré afin de permettre la

construction d'une habitation isolée et d'un hangar d'avion privé. La phase 1B-2 représente une superficie totale d'environ 7,4 hectares.

Le propriétaire souhaite à présent réviser le plan de lotissement précédemment enregistré, afin d'aménager ce qui suit :

### Phase 1B-2

- 77 habitations isolées (lots 1 à 77)
- 30 logements en rangée (îlots 78 et 79)
- Deux îlots de viabilisation (îlots 81 et 83)
- Un îlot d'espace ouvert (îlot 80)
- Un îlot destiné à un aménagement futur (îlot 82)
  - o D'autres lots résidentiels seront intégrés dans une prochaine phase du plan de lotissement

### **Demandes d'aménagement connexes**

- o Lotissement : D07-16-22-0017
- o Règlement de zonage : D02-02-22-0084
- o Copropriété : D07-04-22-0015

### **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 demande sera considérée par la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est fixée au 26 février 2023. La date à laquelle la demande de modification au Règlement de zonage connexe sera étudiée 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**

#### 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**

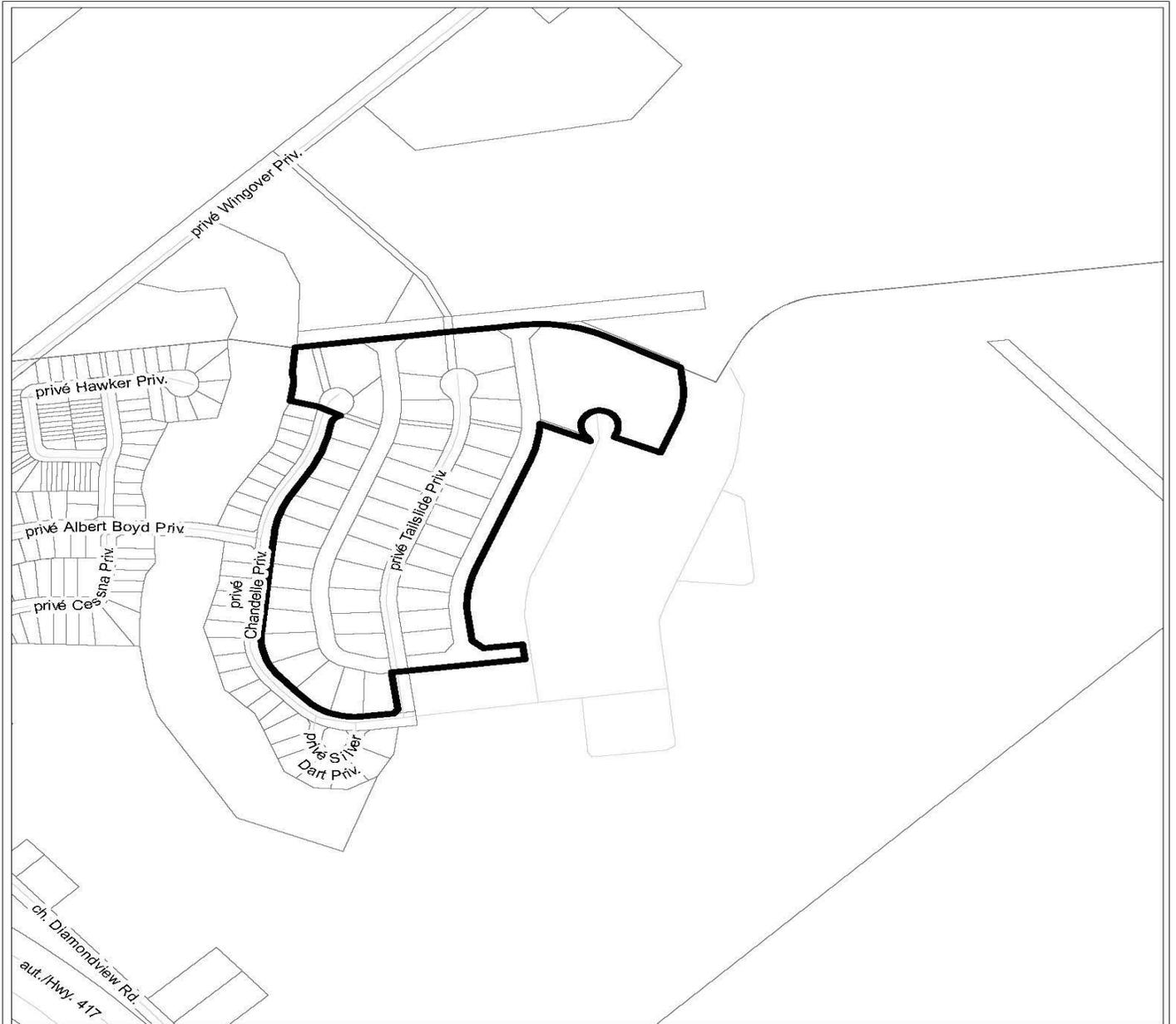
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

## Restez informé et participez

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 Lotissement : D07-16-22-0017, Règlement de zonage : D02-02-22-0084 Copropriété : D07-04-22-0015 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.

**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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 31329  
[jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca](mailto:jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT CONDOMINIUM PLAN / PLAN DE COPROPRIÉTÉ	
D02-02-22-0084	D07-04-22-0015	22-1210-D	
D07-16-22-0017			
I:\CO\2022Zoning_Sub\ThomasArgue_1500			
<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 appartient à Teranet 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 - 2022 / 12 / 15			
			<b>1500 ch. Thomas Argue Road</b>