

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

Owner: Latitude Homes

File N°: D07-16-21-0030, D07-04-21-0012 and  
D02-02-21-0106

Applicant: Nick Sutherland, Fotenn Planning +  
Design

Comments due date: November 10, 2021

Applicant Address: 369 Cooper Street, Suite 300  
Ottawa, ON K2P 2H7

Development Review Planner: Kathy Rygus

Ward: 6 - Stittsville

Applicant E-mail: sutherland@fotenn.com

Ward Councillor: Glen Gower

Applicant Phone Number: 613-730-5709, ext. 236

---

### Site Location

37 Wildpine Court

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment, Plan of Subdivision and Plan of Condominium applications for the property at 37 Wildpine Court. The proposal is to build 27 two-storey townhouses in four blocks and one two-storey semi-detached dwelling. Wildpine Court and Ravenscroft Court will be connected with a new public street, and a new private road will be constructed.

### Proposal Details

The subject property is located at the temporary terminus of Wildpine 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 subject applications seek to develop the southerly portion of the site with a residential subdivision made up of a new public street with three blocks of townhouses and a private street with two blocks of townhouses fronting on it. Altogether 29 units are proposed: 27 townhouses and one pair of semi-detached units. Each unit will have a garage and driveway.

## **Zoning By-law Amendment Application**

The subject site is zoned Residential Third Density Zone, Subzone XX, Exception 1046, (R3XX[1046]), which permits detached, semi-detached and townhouse dwellings. The exception denotes a maximum density of 40 units per hectare. The zoning by-law amendment would modify performance standards to suit the proposed development, including increasing maximum density and reducing minimum lot width; lot area; certain yard setbacks, and reduce minimum watercourse setback from 30 metres to 28 metres.

## **Plan of Subdivision**

The Plan of Subdivision application proposes a new public street connecting Wildpine Court and Ravenscroft Court, three blocks fronting onto the public street, a private road block, two blocks fronting onto the private street, an open space block and a stormwater management block. Altogether 22 townhouse units in three blocks would front onto the new public street and five townhouse units and a pair of semi-detached units would front onto the new private street.

## **Plan of Condominium**

The Plan of Condominium application affects Blocks 3, 4, 6, 7 and 9 on the draft plan of subdivision. The condominium is for the planned unit development (PUD) consisting of a five-unit townhouse block and the pair of semi-detached dwellings fronting onto the new private street. It also includes an open space block and a stormwater management block.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Timelines and Approval Authority**

The “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 is December 17, 2021.

The date when a decision will be made regarding the Zoning By-law Amendment and Plan of Condominium applications is to be determined. Zoning By-law Amendment applications are typically considered by the Planning Committee after the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval. The Plan of Condominium would also be approved through delegated authority after 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 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. D07-16-21-0030, D07-04-21-0012 and D02-02-21-0106 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.

**Kathy Rygus**, 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. 28318  
[Kathy.Rygus@ottawa.ca](mailto:Kathy.Rygus@ottawa.ca)

## Modification du Règlement de zonage, Sommaire de la proposition de plan de lotissement et de plan de copropriété

Responsables : Latitude Homes

Dossier : D07-16-21-0030, D07-04-21-0012 et D02-02-21-0106

Requérant : Nick Sutherland, Fotenn  
Planning + Design

Date limite des commentaires : 10 novembre 2021

Adresse du requérant : 369, rue Cooper,  
bureau 300, Ottawa (Ontario)  
K2P 2H7

Urbaniste responsable des projets  
d'aménagement : Mélanie Gervais Kathy Rygus

Comité : 6 – Stittsville

Courriel du requérant : sutherland@fotenn.com

Conseiller du quartier : Glen Gower

No de tél. du requérant : 613 730-5709, poste 236

---

### Emplacement

37, cour Wildpine

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de plan de lotissement, de modification au Règlement de zonage et de plan de copropriété concernant la propriété située au 37, cour Wildpine. Il est proposé de construire quatre îlots de 27 maisons en rangée de deux étages et une maison jumelée de deux étages. La cour Wildpine et la cour Ravenscroft seront reliées par une nouvelle rue publique, et une nouvelle route privée sera construite.

### Détails de la proposition

La propriété en question est située au terminus temporaire de la cour Windpine et la cour Ravenscroft. La propriété est de forme rectangulaire et a une superficie d'environ deux hectares. Une habitation isolée et deux bâtiments accessoires situés sur la propriété seront démolis. L'emplacement est délimité par les terrains des espaces ouverts le long des limites nord et est, tandis que des maisons en rangée sont situées immédiatement au sud et à l'ouest; le centre commercial de la rue Main se trouve au nord. Une partie du ruisseau Poole traverse le site, la partie nord-est du site étant concernée par une zone de plaine inondable. Cette zone ne peut pas être développée, et l'ébauche du plan de lotissement proposé a été conçue pour respecter la zone tampon du sommet de la rive et les limites des terres humides.

Les demandes en question visent à aménager la partie sud du site avec un lotissement résidentiel composé d'une nouvelle rue publique avec trois îlots de maisons en rangée et une route privée avec deux îlots de maisons en rangée donnant sur celle-ci. Au total, 29 logements sont proposés : 27 maisons en rangée et une paire de maisons jumelées. Chaque logement disposera d'un garage et d'une entrée de cour.

## **Demande de modification du Règlement de zonage**

Le site en question est zoné Zone résidentielle de densité 3, sous-zone XX, exception 1046, (R3XX[1046]), ce qui permet la construction de maisons isolées, de maisons jumelées et de maisons en rangée. L'exception indique une densité maximale de 40 logements par hectare. La modification du Règlement de zonage modifierait les normes de rendement en fonction de l'aménagement proposé, notamment en augmentant la densité maximale et en réduisant la largeur minimale du lot, la superficie du lot et certains retraits de cour, ainsi que le retrait minimal du cours d'eau de 30 à 28 m.

### **Plan de lotissement**

La demande d'approbation du plan de lotissement propose une nouvelle rue publique reliant la cour Wildpine et la cour Ravenscroft, trois îlots donnant sur la rue publique, un îlot pour chemin privé, deux îlots donnant sur la route privée, un îlot d'espace libre et un îlot de gestion des eaux pluviales. Au total, 22 maisons en rangée réparties sur trois îlots donneraient sur la nouvelle rue publique, tandis que cinq maisons en rangée et une paire de maisons jumelées donneraient sur la nouvelle route privée.

### **Plan de copropriété**

La demande de plan de copropriété concerne les îlots 3, 4, 6, 7 et 9 du plan de lotissement provisoire. La copropriété est destinée au complexe immobilier composé d'un îlot de cinq maisons en rangée et de la paire de maisons jumelées donnant sur la nouvelle route privée. Elle comprend également un îlot d'espace libre et un lot de gestion des eaux pluviales.

## **Demandes connexes de planification**

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, de l'infrastructure et du développement économique rendra une décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au le 17 décembre 2021.

La date à laquelle une décision sera rendue concernant les demandes de modification du Règlement de zonage et de Plan de copropriété reste à déterminer. Les demandes de modifications du Règlement de zonage sont généralement étudiées par le Comité de l'urbanisme après que le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire. Le plan de copropriété sera également approuvé dans le cadre de pouvoirs délégués après que 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 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.

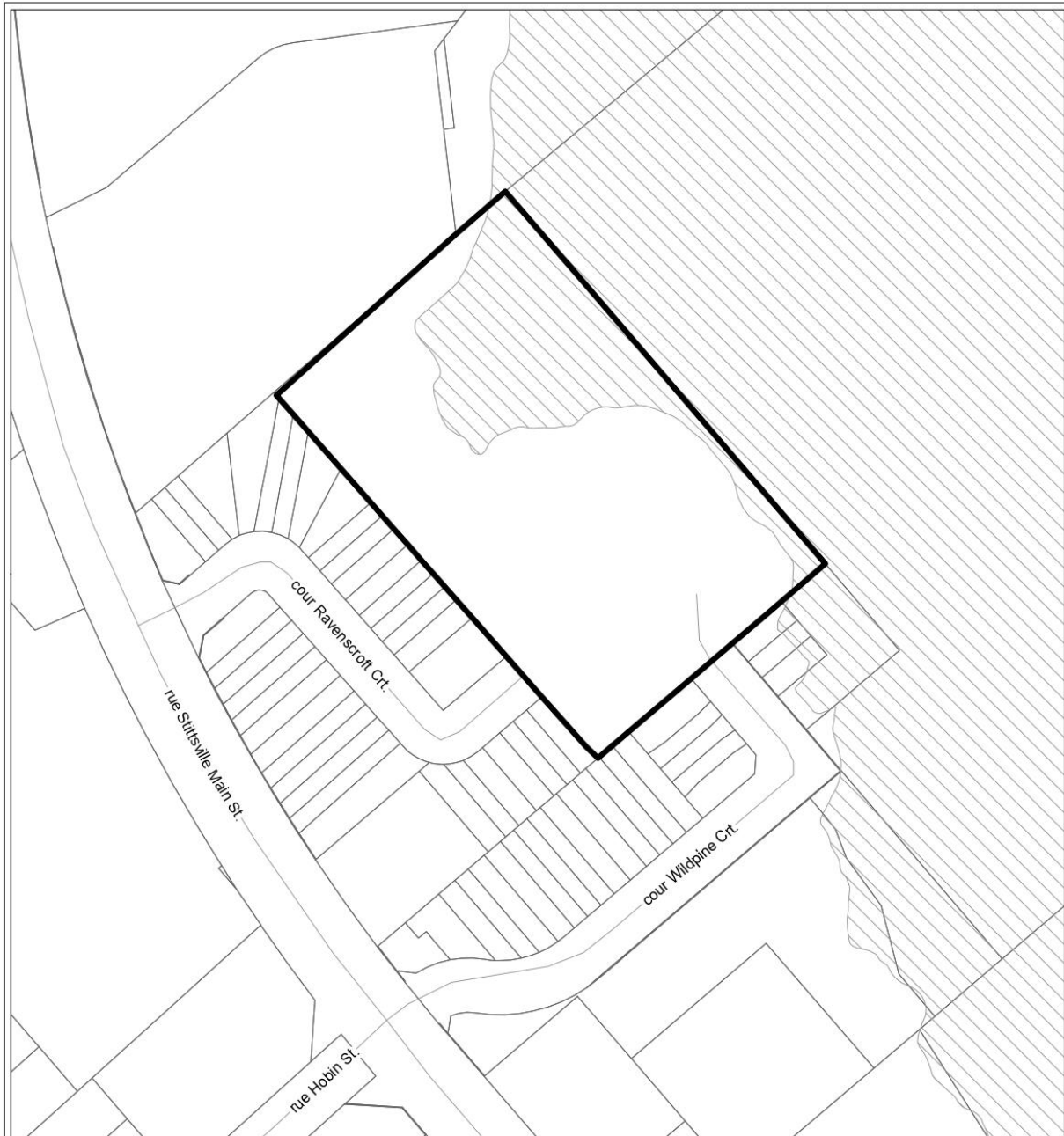
### **Restez informé et participez**

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 dossiers D07-16-21-0030, D07-04-21-0012 et D02-02-21-0106 dans la ligne d'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.

**Kathy Rygus**, 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  
Téléphone : 613 580-2424, poste 28318  
[Kathy.Rygus@ottawa.ca](mailto:Kathy.Rygus@ottawa.ca).



# Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-21-0106 D07-16-21-0030	D07-04-21-0012	21-1275-L
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>		
REVISION / RÉVISION - 2021 / 09 / 29		

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE  
 PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT  
 CONDOMINIUM PLAN / PLAN DE COPROPRIÉTÉ

**37 cour Wildpine Crt.**

Existing Flood Plain (Section 58) /  
Plaine inondable (Article 58)