

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-23-0071

Date: August 12, 2024

Applicant: Evan Garfinkel

Comments due date: September 5, 2024

Applicant E-mail:

[egarfinkel@regionalgroup.com](mailto:egarfinkel@regionalgroup.com)

Planner: Kelly Livingstone

Applicant Phone Number: 613-230-2100

Ward: 19 - Orléans South-Navan

Owner: Provence Orleans Realty Investments  
Inc. (c/o Regional Group)

Ward Councillor: Catherine Kitts

---

### Site Location

2050 Provence Avenue

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone lands in support of the associated Draft Plan of Subdivision, to permit 39 detached dwellings, parkland, and a transitway corridor on lands located between Provence Avenue and Portobello Boulevard.

### Proposal Details

The subject lands are located between Provence Avenue and Portobello Boulevard, as shown on the attached Location Map.

The subject site is irregularly shaped with a size of 4.86 hectares. The site consists of an undeveloped and treed parcel of land, situated within an established community featuring similar building forms and densities. It is bordered to the west by Portobello Boulevard, to the east by residential areas along Plainridge Crescent and Provence Avenue, to the north by the future Bus Rapid Transit (BRT) corridor and existing residential developments, and to the south by residential areas along Nantes Street and Grapefern Terrace, as well as Lalande Conservation Park.

The subject site is predominantly zoned Development Reserve (DR), with a small area zoned Environmental Protection (EP) for a part of the existing woodlot. The DR zone aims to designate lands for future urban development within areas mostly identified as Neighbourhood and Future Neighbourhood in the Official Plan. The EP zone is intended to identify lands designated in the Official Plan as Significant Wetlands, Conservation Areas, and Urban Natural Features. These areas are comprised of environmental resources that need to be preserved for ecological and recreational purposes.

The Zoning By-law Amendment application proposes to rezone the residential area of the subject site from Development Reserve (DR) to Residential Third Density, Subzone YY, with Exception 2582 –

R3YY [2582] to permit low-rise single detached and multiple attached dwellings consistent with the surrounding existing residential areas.

The intent of the proposed rezoning is to implement the associated proposed Draft Plan of Subdivision (D07-16-23-0007), which will connect the two existing incomplete segments of Plainridge Crescent and create 39 lots for detached dwelling units fronting along the completed public road. A small area of land is to be dedicated as parkland (Lalande Conservation Park), and lands along the north are to be reserved for the future transitway corridor.

## Related Planning Applications

D07-16-23-0007 (Plan of Subdivision)

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is September 25, 2024.

## Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D02-02-23-0071 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.



**Kelly Livingstone**, RPP, MCIP

Senior Planner

Planning, Development and Building Services Department

City of Ottawa

110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor

Ottawa, ON K1P 1J1

Tel.: 613-580-2424, ext. 26842

[kelly.livingstone@ottawa.ca](mailto:kelly.livingstone@ottawa.ca)

## Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-23-0071

Date : 31 juillet 2024

Requérant : Evan Garfinkel

Date limite des commentaires : 5 septembre 2024

Courriel du requérant :

[egarfinkel@regionalgroup.com](mailto:egarfinkel@regionalgroup.com)

Urbaniste : Kelly Livingstone

N° de tél. du requérant : 613-230-2100

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Propriétaire : Provence Orleans Realty Investments Inc. (att. : Regional Group)

Conseillère : Catherine Kitts

---

### Emplacement

2050, avenue Provence

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet d'attribuer aux terrains visés des désignations conformes à la version provisoire du plan de lotissement connexe (D07-16-23-0007), et ainsi permettre l'aménagement de 39 habitations isolées, d'un terrain à vocation de parc et d'un couloir pour le Transitway sur les terrains situés entre l'avenue Provence et le boulevard Portobello.

### Détails de la proposition

Les terrains visés par la demande se trouvent entre l'avenue Provence et le boulevard Portobello, comme l'illustre la carte de localisation ci-jointe.

L'emplacement, de forme irrégulière, couvre une superficie de 4,86 hectares. Il s'agit d'une parcelle arborée et non aménagée, située dans une collectivité établie où les formes bâties et les densités sont similaires. L'emplacement est ceinturé à l'ouest par le boulevard Portobello, à l'est par des secteurs résidentiels qui longent le croissant Plainridge et l'avenue Provence, au nord par le futur couloir de transport en commun rapide par autobus (TCRA) et des lotissements résidentiels, et au sud par des secteurs résidentiels qui longent la rue Nantes et la terrasse Grapefern, ainsi que par le parc de conservation Lalande.

L'emplacement est globalement désigné Zone d'aménagement futur (DR), à l'exception d'une petite partie désignée Zone de protection de l'environnement (EP), qui correspond en partie au boisé existant. La zone DR est destinée à permettre d'éventuels aménagements urbains dans les secteurs essentiellement désignés comme étant des quartiers et des futurs quartiers dans le Plan officiel. La zone EP concerne des terrains désignés terres humides d'importance, zones de conservation de la nature et caractéristiques naturelles urbaines dans le Plan officiel. Ces endroits contiennent des ressources environnementales qui doivent être préservées à des fins écologiques et récréatives.

La demande de modification du Règlement de zonage ferait passer la désignation de la partie résidentielle de l'emplacement visé de Zone d'aménagement futur (DR) à Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, assortie d'une exception 2582 – R3YY [2582], afin de permettre la construction d'habitations isolées de faible hauteur et d'habitations multifamiliales contiguës cadrant dans le contexte résidentiel environnant.

Cette modification de zonage a pour objet de mettre en œuvre l'ébauche du plan de lotissement qui s'y rapporte (D07-16-23-0007), qui permettra de relier les deux tronçons non aménagés du croissant Plainridge et de créer 39 lots qu'occuperaient des habitations isolées donnant sur la voie publique achevée. Une petite partie du terrain sera consacrée à la création d'un parc (parc de conservation Lalande), et les terrains situés au nord seront réservés à l'aménagement du futur couloir de transport en commun.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S D07-16-23-0007 (plan de lotissement)

## **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 le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 25 septembre 2024.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 D02-02-23-0071 dans la ligne objet.

- a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.

**Kelly Livingstone**, UPC, MICU

Urbaniste principal

Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Ville d'Ottawa

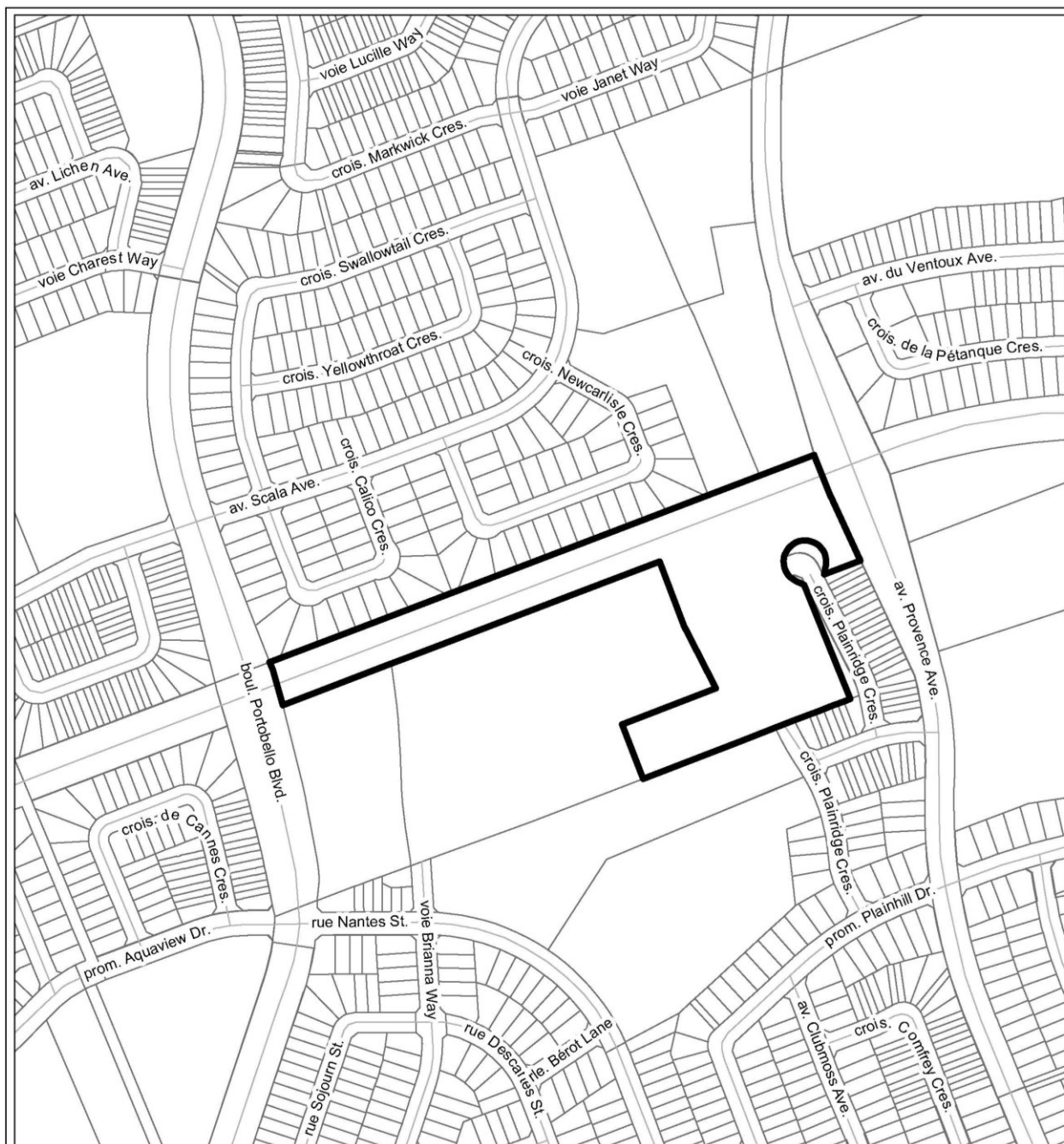
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 26842

[kelly.livingstone@ottawa.ca](mailto:kelly.livingstone@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



|  |           |  |                  |
|--|-----------|--|------------------|
|  |           | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION<br>PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT |                  |
| D07-16-23-0007   | 23-0629-X | <b>2050 avenue Provence Avenue</b>   |                  |
| I:\CO\2023\Sub\Provence_2050   |           |  |                  |
| ©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers<br>All rights reserved. May not be produced without permission.<br>THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY                                  |           |  |                  |
| ©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et<br>à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans<br>autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE |           |  |                  |
| REVISION / RÉVISION - 2023 / 07 / 04   |           |  |                  |
|  |           |  | <br>NOT TO SCALE |