

## Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0034

Date: August 20, 2024

Applicant: Evan Garfinkel

Comments due date: September 17, 2024

Applicant E-mail: [egarfinkel@regionalgroup.com](mailto:egarfinkel@regionalgroup.com)

Planner: Jerrica Gilbert

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

2128 Trim Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone four lots within Phase 5A of the Provence Orléans subdivision. The requested amendment is to add an additional exception to the R3YY[2582] zone to permit a reduced minimum lot width from 9m to 8.3m as well as an increase in maximum driveway area from 50% to 55%.

### Proposal Details

The subject lands are located between Provence Avenue and Trim Road, as shown on the attached Location Map. Phase 5 of the Provence subdivision is occurring on irregularly-shaped 1.93 hectares parcel and will exist within the wider Portobello South community. The four lots to be rezoned are proposed to be 8.3m in lot width and 31.5m in lot depth, which will result in a lot area of 261.45 m<sup>2</sup>. The area was identified by the original draft Plan of Subdivision approved in 2019 as Blocks 120-124 (inclusive), and are identified as Lots 2,3,4 and 6 on a proposed revision by the developer.

The sites are currently vacant. Surrounding land uses to Phase 5 include Béatrice-Desloges Catholic Secondary School to the north and an older residential subdivision to the northeast, as well as previous phases of the Provence subdivision to the east (Phase 4, under construction), south (Phase 3, under construction) and southeast (Phase 2, built). Further south will be a future Bus Rapid Transitway (BRT). The four lots will be located north of a proposed park that will be built as part of Phase 5.

The subdivision phase will contain 20 detached dwellings and 22 townhouse dwellings for a total of 42 units. The applicant is seeking to amend the Zoning By-law to facilitate the construction of a detached dwelling design that is smaller than the developer's usual models for the purpose of increasing density within the subdivision.

The four lots are currently zoned Residential Third Density, Subzone YY, Urban Exception 2582 – R3YY[2582]. The exception allows porches to project 1.5m into a front or corner side yard as well as provisions speaking to driveways and soft landscaping. The developer is requesting additional exceptions to permit a reduced minimum lot width from 9m to 8.3m as well as an increase in maximum driveway area from 50% to 55%.

## Related Planning Applications

D07-16-18-0021 Plan of Subdivision  
D02-02-18-0067 Zoning By-Law Amendment

## 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 October 16, 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. D02-02-24-0034 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.

**Jerrica Gilbert**, Development Review 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. 16972  
[jerrica.gilbert@ottawa.ca](mailto:jerrica.gilbert@ottawa.ca)

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

N° de dossier : D02-02-24-0034

Date : 20 août 2024

Requérant : Evan Garfinkel

Date limite des commentaires : 17 septembre 2024

Courriel du requérant :  
[egarfinkel@regionalgroup.com](mailto:egarfinkel@regionalgroup.com)

Urbaniste : Jerrica Gilbert

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

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Propriétaire : Provence Orleans Realty  
Investments Inc. (a/s de Regional Group)

Conseillère : Catherine Kitts

---

### Emplacement

2128, chemin Trim

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de modifier le zonage de quatre lots de la phase 5A du lotissement Provence Orléans. Il s'agirait d'ajouter une exception à la désignation R3YY[2582] afin de réduire de 9 m à 8,3 m la largeur du lot et d'augmenter de 50 à 55 pour cent la proportion maximale de la superficie de l'entrée de cour.

### Détails de la proposition

Les terrains visés se trouvent entre l'avenue Provence et le chemin Trim, comme l'indique la carte de localisation ci-jointe. La phase 5 du lotissement Provence est réalisée sur une parcelle de forme irrégulière de 1,93 hectare, nichée au sein de la collectivité de Portobello-Sud. Les quatre lots dont le zonage serait modifié auraient une largeur de 8,3 m et une profondeur de 31,5 m, pour une superficie de 261,45 m<sup>2</sup>. Le secteur a été identifié dans l'ébauche du plan de lotissement d'origine, approuvée en 2019 comme constituant les îlots 120 à 124 (inclusivement), et les terrains sont désignés comme étant les lots 2,3,4 et 6 sur un document révisé proposé par le promoteur.

Ces terrains sont actuellement vacants. Parmi les utilisations du sol entourant l'emplacement de la phase 5, on retrouve l'école secondaire catholique Béatrice-Desloges au nord, un ancien lotissement résidentiel au nord-est ainsi que des phases antérieures du lotissement Provence à l'est (phase 4, en cours de réalisation), au sud (phase 3, en cours de réalisation) et au sud-est (phase 2, terminée). Plus au sud, on retrouvera une future voie du Transitway pour le transport en commun rapide par autobus (TCRA). Les quatre lots seront situés au nord d'un parc qui sera aménagé dans le cadre de la phase 5 du projet de lotissement.

Ce lotissement comprendra 20 habitations isolées et 22 habitations en rangée, pour un total de 42 logements. Le requérant souhaite faire modifier le Règlement de zonage afin de permettre la construction d'habitations isolées plus petites que les modèles habituellement adoptés par le promoteur, afin d'accroître la densité du lotissement.

Les quatre lots sont actuellement désignés Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, exception urbaine 2582 – R3YY[2582]. Cette exception permet la saillie des porches à 1,5 m dans la cour avant ou latérale d'angle et prévoit des dispositions relatives aux entrées de cour et au paysagement végétalisé. Le promoteur

sollicite des exceptions supplémentaires afin de réduire de 9 m à 8,3 m la largeur du lot et d'augmenter de 50 à 55 pour cent la proportion maximale de la superficie de l'entrée de cour.

## Demandes d'aménagement connexes

D07-16-18-0021 Plan de lotissement

D02-02-18-0067 Modification du Règlement de zonage

## 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 16 octobre 2024.

## Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision du 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 D02-02-24-0034 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.

**Jerrica Gilbert**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
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 16972  
[jerrica.gilbert@ottawa.ca](mailto:jerrica.gilbert@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



D02-02-24-0034	24-0877-D
I:\CO\2024\Zoning_ZKPTrim_2128	
<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 Entreprises 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 - 2024 / 08 / 14	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION  
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE



2128 ch. Trim Road

