

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

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

File N°: D02-02-25-0088

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

Comments due date: March 10, 2026

Applicant Address: 1737 Woodward Drive, 2nd
Floor, Ottawa ON K2C 0P9

Development Review Planner: Craig Hamilton

Ward: Ward 19 - Orléans South-Navan

Applicant E-mail:
egarfinkel@regionalgroup.com

Ward Councillor: Catherine Kitts

Applicant Phone Number: 613-230-2100

Site Location

2128 Trim Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the construction of a new single detached and townhouse dwelling design within the approved Plan of Subdivision. The rezoning will apply to 10 single detached dwelling lots and 1 townhouse block.

Proposal Details

The subject site is located between Provence Avenue and Trim Road, north of Ventoux Avenue.

The site is within the approved Phase 5B Provence Orléans subdivision, comprising the planned extension of Montrichard Road. The site is currently undeveloped and will contain a total of 95 residential units at the time of completion of the subdivision construction. Located to the east and south of the property are constructed earlier subdivision phases containing single detached and townhouse dwellings. Located to the north and to the west is a secondary school and elementary school, respectively.

A minor Zoning By-law Amendment application has been submitted to amend the performance standards of ten single detached dwelling lots and one townhouse block containing eight townhouse units within the approved Plan of Subdivision. The amendments to the zoning will permit a new standard design for the subject single detached and townhouse dwellings by rezoning the lands from Residential Third Density, Subzone YY, Exception 2582 (R3YY [2582]) to Residential Third Density Subzone YY, Exception 2989 (R3YY [2989]) and Residential Third Density Subzone YY, Exception XXXX (R3YY[XXXX]). The proposed exceptions will allow the subject single detached dwellings to have a reduction in the required minimum lot width from 9.0m to 8.3m and an increased permitted driveway coverage from 50% to 55%.

The proposed exceptions also permit a reduced corner side yard setback for the subject townhouse block from the required 4.5m to 3.0m.

Each dwelling within Phase 5B of the Provence Orleans subdivision, including the subject single detached and townhouse dwellings, will have vehicle access to the planned extension of Montrichard Road, to also be constructed through the subdivision.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the **[Name of]** Committee targeted to be on **[insert date]**.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[i] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. D02-02-25-0088 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**.
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.

Craig Hamilton, Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 23502
Craig.hamilton@ottawa.ca

For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Résumé de la proposition de modification mineure du Règlement de zonage

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

N° de dossier : D02-02-25-0088

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

Date limite des commentaires : 10 mars 2026

Adresse du requérant : 1737, promenade Woodward, 2^e étage, Ottawa (Ontario) K2C 0P9

Urbaniste : Craig Hamilton

Quartier : 19 – Orléans-Sud-Navan

Courriel du requérant :
egarfinkel@regionalgroup.com

Conseillère du quartier : Catherine Kitts

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

Emplacement

2128, chemin Trim

Proposition du requérant

Demande de modification du Règlement de zonage pour la construction d'une habitation isolée et d'une habitation en rangée selon un nouveau modèle, dans la zone visée par le plan de lotissement approuvé. La modification de zonage s'appliquera à dix lots d'habitations isolées et à un îlot d'habitations en rangée.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve entre l'avenue Provence et le chemin Trim, au nord de l'avenue Ventoux.

L'emplacement fait partie de la Phase 5B approuvée du lotissement Provence Orléans, qui comprend le prolongement prévu du chemin Montrichard. Il n'est pas aménagé et devrait accueillir 95 logements une fois le projet de lotissement terminé. À l'est et au sud de l'emplacement, on retrouve les phases de ce lotissement déjà achevées et qui comprennent des habitations isolées et en rangée. Au nord et à l'ouest, on peut apercevoir une école secondaire et une école primaire.

Une demande de modification mineure du Règlement de zonage a été présentée en vue de modifier les normes fonctionnelles sur dix lots devant être occupés par des habitations isolées et sur un îlot d'habitations en rangée comprenant huit logements en rangée dans la zone visée par le plan de lotissement approuvé. Les modifications de zonage permettront de réaliser une nouvelle conception type d'habitation isolée et d'habitation en rangée, en faisant passer la désignation de l'emplacement de Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, exception 2582 (R3YY [2582]) à Zone résidentielle

de densité 3, sous-zone YY, exception 2989 (R3YY [2989]) et Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, exception XXXX (R3YY[XXXX]). Les exceptions proposées permettront l'occupation des habitations isolées sur des lots dont la largeur minimale sera réduite de 9,0 m à 8,3 m et dont la superficie d'entrée de cour passera de 50 % à 55 % de la superficie du lot. Les exceptions proposées permettront en outre une réduction du retrait de cour latérale d'angle de 4,5 m à 3,0 m sur l'îlot d'habitations.

Chaque logement de la Phase 5B du lotissement Provence Orléans, y compris les logements isolés et en rangée, disposera d'un accès automobile au prolongement prévu du chemin Montrichard, qui sera également réalisé dans le cadre du projet de lotissement.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications aux chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the **[Name of]** Committee targeted to be on **[insert date]**.

Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification mineure du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34 (19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des

observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 D02-02-25-0088 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**.
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.

Craig Hamilton, 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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 23502
Craig.hamilton@ottawa.ca

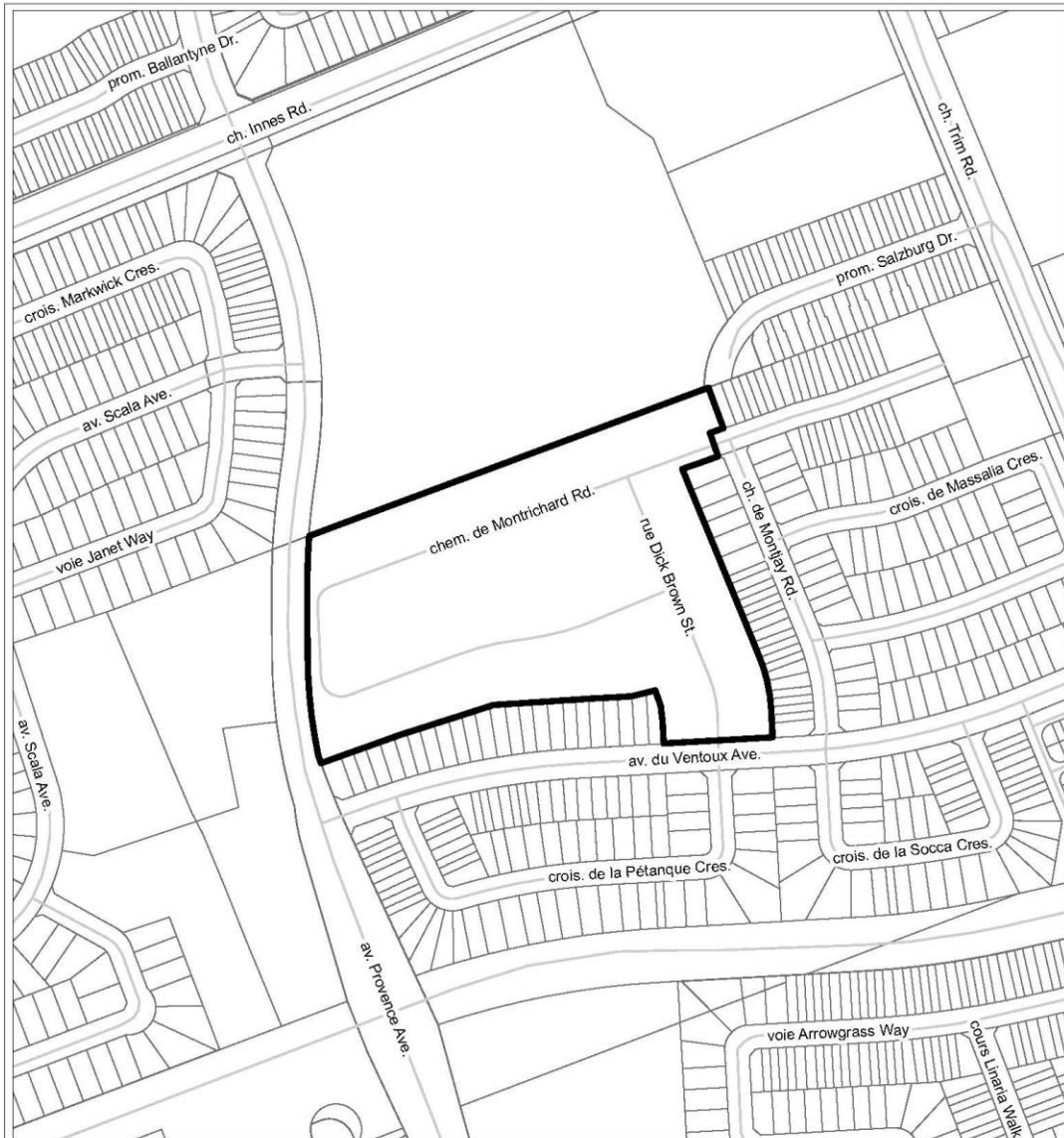
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du *Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling)* pris en vertu de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité* si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la *Loi sur l'aéronautique* (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;

- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-25-0088	26-0189-X		2128 chemin Trim Road
I:\CO\2026\ZKP\Trim_2128			
©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.			
©Les données de parcelles appartient 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.			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 02 / 20			