

Official Plan, Zoning Amendment, and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: Provence Orleans Realty Investments
Inc. c/o David Kardish

File N°: D07-16-19-0030, D02-02-19-0133, D01-
01-19-0021

Applicant: Evan Garfinkel, Regional Group of
Companies

Comments due date: **January 31, 2020**

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

Development Review Planner: Julie Lebrun

Ward: 19 - Cumberland

Applicant E-mail: egarfinkel@regionalgroup.ca

Ward Councillor: Stephen Blais

Applicant Phone Number: 613-230-2100

Site Location

2065 Portobello Boulevard

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Plan of Subdivision, Zoning By-law Amendment and Official Plan Amendment applications for the property known municipally as 2065 Portobello Boulevard. The proposal would permit a subdivision with a total of 421 residential units comprised of 48 single detached dwellings, 61 townhouse dwellings and 312 dwelling units contained in four 6-storey apartment buildings, a future transitway block and a future park expansion.

Proposal Details

The subject property is located between Portobello Boulevard and Provence Avenue and also has frontage along Plainridge Crescent. The property is approximately 10.7 ha in size and is currently undeveloped with a portion of the property being treed. At the north end of the property will be the future Bus Rapid Transit (BRT) corridor bounded to the north by an existing low density residential development. To the east and west are lands forming part of Regional Group's Provence subdivision, Phases 1-5 draft approved on July 5, 2019. To the south of the property is Lalande Conservation Park, a school, as well as existing low and medium density residential housing.

Plan of Subdivision

The applicant is proposing 61 townhouse dwellings (Blocks 49, 50 and 51) on the east part of the site fronting on to an extension of Plainridge Crescent as well as 48 single detached dwellings on a new local street between the future Bus Rapid Transit corridor (Block 54) and a woodland area shown as Block 53* on the draft plan of subdivision submitted. A total of 312 rental apartment units are also being proposed on Block 52 at the west end of the site adjacent to Portobello Boulevard and the future transit corridor and station, which would be contained in four 6-storey buildings. The

development of Block 52 is subject to an Official Plan Amendment to permit the proposed height and would be subject to a separate site plan approval process.

*In respect of Block 53, only a portion of the woodland is required to be conveyed to the City as parkland dedication. The terms have not been developed nor has the funding been identified by the City for the acquisition of any lands over and above this required dedication. Therefore, the size and configuration of Block 53 may be subject to change through the review and approval of these applications.

Zoning By-law Amendment

The subject lands are currently zoned Development Reserve (DR), Environmental Protection (EP) and Open Space (O1). The applicant is seeking to rezone the residential portions of the site to Residential Third Density, Subzone YY, Exception 2582 (R3YY[2582]) for the single detached and townhouse dwellings and Residential Fifth Density, Subzone Z (R5Z) with an exception to permit reduced parking and a height consistent with 6 storey mid-rise apartment dwellings. The standard parking requirement for mid-rise apartments is 1.2 spaces per dwelling with an additional 0.2 spaces per unit for visitor parking. The proposal would reduce the parking requirement to 1.0 space per dwelling unit with no changes to the visitor parking rate of 0.2 spaces per unit. The applicant also proposes to rezone the woodlot portion as Open Space, Subzone 1 (O1), all subject to the City's review and approval.

Official Plan Amendment

The applicant is proposing four, 6-storey, rental apartment buildings on the western portion of the site on Block 52 situated along Portobello Boulevard and adjacent to a future Bus Rapid Transit station. An Official Plan Amendment is required for this block which is currently designated General Urban Area in the City's Official Plan. This designation predominantly permits low-rise buildings with a height of 4-storeys or less. An amendment is required to allow the proposed mid-rise buildings (6 storeys) subject to the City's review and approval. The Cumberland Neighbourhood Development Plan (May 1994) intended for this parcel to contain a high density residential development. This block will also be subject to a future Site Plan Control application.

Related Planning Applications

D07-16-19-0030, Plan of Subdivision
D02-02-19-0133, Zoning Amendment
D01-01-19-0021, Official Plan Amendment

Timelines and Approval Authority

The "On Time Decision Date", the target date the Official Plan Amendment and Zoning By-law Amendment applications will be considered by the City's Planning Committee, is estimated on February 27, 2020, unless significant issues must be resolved.

The "On Time Decision Date", the target date upon which a decision on the Draft Plan of Subdivision application will be rendered by the General Manager or a Manager within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is estimated on February 21, 2020 unless significant issues must be resolved.

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 Local Planning Appeal 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 Local Planning Appeal 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File Nos. D07-16-19-0030, D02-02-19-0133, and/or D01-01-19-0021 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.
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.

Julie Lebrun, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 27816
Fax: 613-560-6006
Julie.Lebrun@ottawa.ca

Sommaire de la proposition relative à la modification du Plan officiel, à la modification du Règlement de Zonage et au plan de lotissement

Propriétaire : Provence Orleans Realty
Investments Inc. c/o David Kardish

N° de dossier : D07-16-19-0030, D02-02-19-0133,
D01-01-19-0021

Requérant : Evan Garfinkel, Regional Group of
Companies

Date limite des commentaires : **le 31 janvier 2020**

Urbaniste : Julie Lebrun

Adresse du requérant : 1737 promenade
Woodward, Ottawa, ON K2C 0P9

Quartier : 19 - Cumberland

Courriel du requérant :
egarfinkel@regionalgroup.com

Conseiller / Conseillère du quartier : Stephen Blais

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

Emplacement du site

2065, boulevard Portobello

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes d'approbation d'un plan de lotissement et de modification du Règlement de zonage et du Plan officiel pour le bien-fonds ayant pour désignation municipale le 2065, boulevard Portobello. La proposition permettrait la création d'un lotissement où seraient construites 421 unités d'habitation – composées de 48 habitations isolées, de 61 habitations en rangée et de quatre immeubles d'appartements de six étages comptant 312 logements – ainsi que l'aménagement d'un îlot de passage du Transitway et l'agrandissement d'un parc.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé est d'une superficie d'environ 10,7 ha, et est situé entre le boulevard Portobello et l'avenue Provence, et donne sur le croissant Plainridge. Il est non aménagé et partiellement boisé. À son extrémité nord se trouvera le futur couloir de transport en commun rapide par autobus (TCRA). Il est délimité au nord par un aménagement résidentiel à faible densité. À l'est et à l'ouest se trouvent des terres qui font partie du lotissement Provence du Regional Group, dont les phases 1 à 5 ont été approuvées le 5 juillet 2019. Au sud se trouvent le parc de conservation Lalande, une école et des logements résidentiels de faible et moyenne densité.

Plan de lotissement

Le requérant propose la construction de 61 habitations en rangée (îlots 49, 50 et 51) dans la partie est du site donnant sur un prolongement du croissant Plainridge, ainsi que de 48 habitations isolées sur une nouvelle rue locale entre le futur couloir de TCRA (îlot 54) et une zone boisée désignée en tant qu'îlot 53* sur le plan de lotissement provisoire qui a été présenté. Quatre bâtiments de six étages

contenant 312 appartements locatifs sont également proposés sur l'îlot 52 situé à l'extrémité ouest du site, à proximité du boulevard Portobello et des futurs couloir et station de transport en commun. Le projet d'aménagement de l'îlot 52 exige une modification du Plan officiel qui autoriserait la construction d'immeubles de la hauteur proposée et ainsi que l'approbation du plan d'implantation du projet.

* En ce qui concerne l'îlot 53, seule une partie du terrain boisé doit être cédée à la Ville et réservée à la création de parcs. La Ville n'a pas établi les conditions ni le montant du financement qui serait nécessaire pour l'acquisition de terrains en sus de cette partie réservée. Par conséquent, la taille et la configuration de l'îlot 53 pourraient être modifiées au moment de l'examen et de l'approbation des demandes présentées.

Modification du Règlement de zonage

Les biens-fonds en question sont actuellement désignés zone d'aménagement futur (DR), zone de protection de l'environnement (EP) et zone de parc et d'espace vert (O1). Le requérant souhaite faire passer la désignation des parties résidentielles du site à zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, exception 2582 (R3YY [2582]) pour les habitations isolées et en rangée, et à la désignation zone résidentielle de densité 5, sous-zone Z (R5Z) assortie d'une exception destinée à permettre une réduction du nombre de places de stationnement requise et une hauteur compatible avec des immeubles d'habitation de hauteur moyenne (6 étages). Les places de stationnement requises pour un immeuble d'habitation de hauteur moyenne s'élèvent à 1,2 place de stationnement par logement et à 0,2 place de stationnement pour les visiteurs par logement. Cette modification permettrait de réduire les exigences en matière de stationnement à 1,0 place de stationnement par logement. Aucun changement ne serait apporté au nombre de places réservées aux visiteurs, soit 0,2 place par logement. Le requérant propose aussi de faire passer la désignation de la portion boisée du lot à zone de parc et d'espace vert, sous-zone 1 (O1), sous réserve de l'examen et de l'approbation de la Ville.

Modification du Plan officiel

Le requérant propose la construction de quatre immeubles d'appartements locatifs de six étages dans la partie ouest du site, sur l'îlot 52, le long du boulevard Portobello et à proximité d'une future station de TCRA. Une modification du Plan officiel est requise pour cet îlot qui porte actuellement la désignation de secteur urbain général dans le Plan officiel de la Ville. Une modification de cette désignation, laquelle permet principalement la construction de bâtiments de faible hauteur d'au plus quatre étages, est nécessaire pour autoriser la construction des immeubles de hauteur moyenne proposés (six étages), sous réserve de l'examen et de l'approbation de la Ville. Le plan d'aménagement du quartier Cumberland (mai 1994) prévoyait que cette parcelle pourrait accueillir un lotissement résidentiel à forte densité. L'aménagement de l'îlot 52 devra également faire l'objet d'une future demande de réglementation du plan d'implantation.

Demandes d'aménagement connexes

D07-16-19-0030, Plan de lotissement

D02-02-19-0133, Modification du Règlement de zonage

D01-01-19-0021, Modification du Plan officiel

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville s'efforcera de traiter les demandes de modification du Règlement de zonage et de modification du Plan officiel dans les meilleurs délais; ceux-ci seront examinées par le Comité de l'urbanisme le 27 février 2020, à moins qu'il ne faille régler des problèmes importants.

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle le directeur général ou un gestionnaire de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique rendra une décision à l'égard de la demande du Plan de lotissement, en vertu d'une délégation de pouvoir, est estimée au 21 février 2020 à moins qu'il ne faille régler des problèmes importants.

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 d'appel de l'aménagement local.

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 ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal d'appel de l'aménagement local, 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 de l'afficher à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

Restez informé et participez

Restez informé et participez

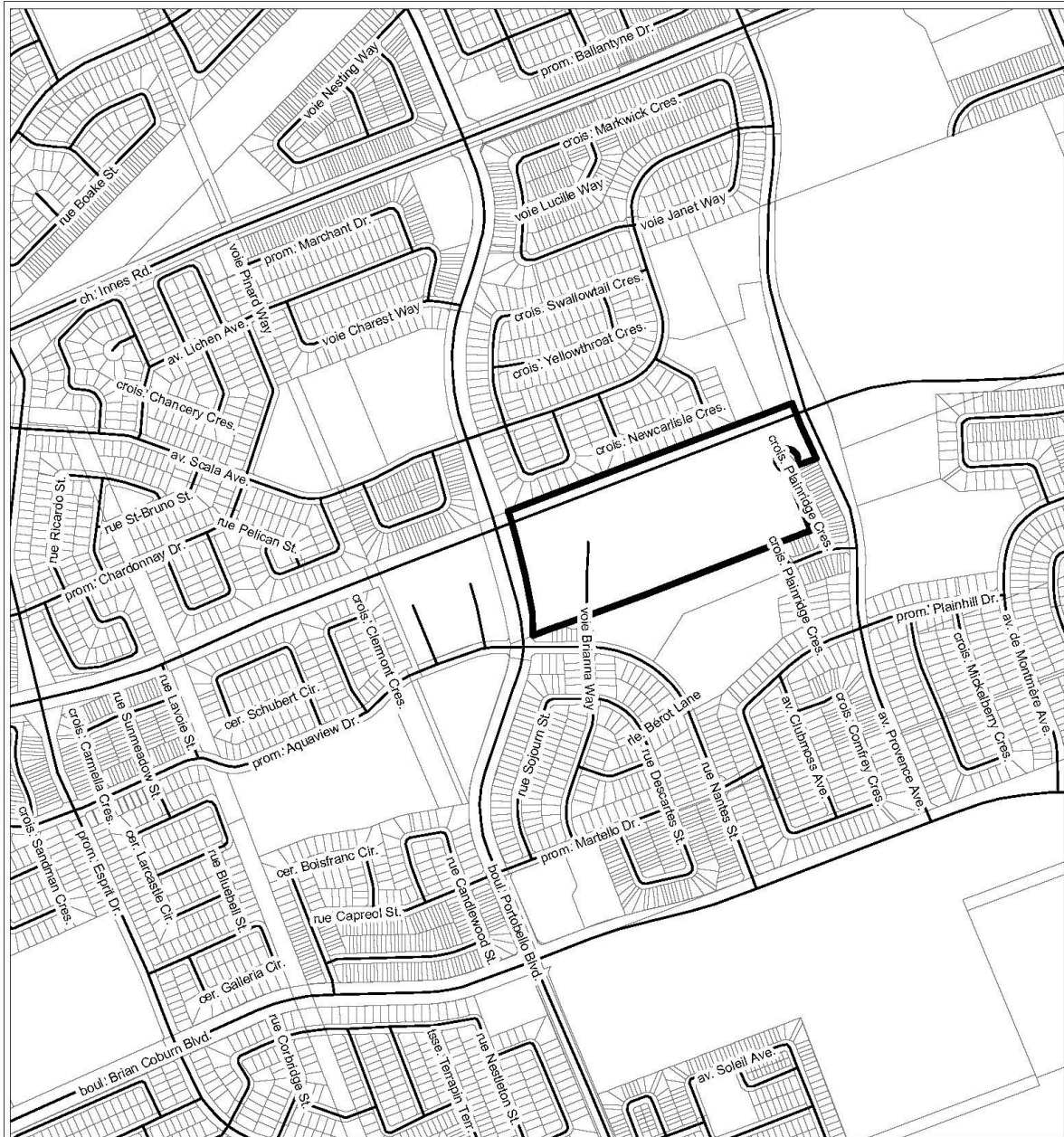
1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D07-16-19-0030, D02-02-19-0133, D01-01-19-0021 dans la ligne 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.
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.

Julie Lebrun, 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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1



Tél. : 613-580-2424, poste 27816
Télécopieur : 613-560-6006
Julie.Lebrun@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



19-1298-B	
I:\CO\2019\OPA\Portobello_2065	
<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 - 2019 / 11 /19	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
 OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL
 PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT
 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

2065 boul. Portobello Blvd.

D01-11-19-0021
 D07-16-19-0030
 D02-02-19-0133

