

## Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: City of Ottawa

File N°: D02-02-23-0009 (ZBLA),  
D07-12-23-0014 (SPC)

Applicant: Wigwamen Incorporated

Comments due date: March 27, 2023

Applicant Address: 23 Lesmill Road, Unit 106,  
Toronto, ON M3B 3P6

Development Review Planner: Lucy Ramirez

Applicant E-mail: [apalmer@wigwamen.com](mailto:apalmer@wigwamen.com)

Ward 11 - Beacon Hill-Cyrville

Applicant Phone Number: 416-481-4451

Ward Councillor: Tim Tierney

---

### Site Location

2040 Arrowsmith Drive

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to rezone the site from Minor Institutional Subzone E (I1E) to Residential Fifth Density Subzone AA, Urban Exception XXXX (R5AA [XXXX]) to permit a 6-storey mixed use building. A concurrent Site Plan Control application was also received.

### Proposal Details

The subject site is irregularly shaped and has a lot area of approximately 6,000 square metres, the property has frontage along Arrowsmith Drive, a local road, the rear lot line abuts Regional Road 174 (the Queensway). Please refer to the attached location MAP.

The existing building will be demolished, it is the offices for the Gloucester Emergency Food Cupboard (GEFC), a community food bank. The existing right-of-way that provides access to neighbouring condominiums (CCC 11 and CCC 25) will remain. Redevelopment on the site is constrained by right-of-way easements in favour of adjacent property owners, and a sanitary sewer.

The property is designated Outer Urban Evolving Neighbourhood per Schedule A and B3 of the Official Plan (2022), a future LRT station is planned immediately south of the site. There is existing residential development to the north, east, and west. The site is well connected to a cluster of diverse land uses where daily and weekly needs can be accessed within a 15-minute walk, this includes shops, services, food, schools and childcare facilities, greenspaces, and parks. To the west of the site is Gloucester High School, the Ottawa Public Library North Gloucester Branch, Trillium Park, and municipal facilities including the Earl Armstrong Arena and Splash Wave Pool. Beyond this there are

retail stores. There are also several parks and schools further north and east. To the south, across Regional Road 174 is the Pine View Golf Course and environmental lands associated with Green's Creek.

The subject site is currently zoned Minor Institutional Subzone E (I1E), which permits a range of community uses, institutional accommodation and emergency service uses. The proposal is to rezone the subject site from I1E to Residential Fifth Density Subzone AA, Urban Exception XXXX (R5AA, Urban Exception XXXX), to permit a 6-storey mixed use building. The building will include 406 square metres of non-residential Gross Floor Area (GFA) and 50 residential units - 10 of these units will be accessible per the universal design standards. All the residential units will be rental in tenure and the units will be affordable to low- and moderate-income households. The existing community centre use, Gloucester Emergency Food Cupboard (GEFC), will continue in the new building. A total of 71 vehicle parking spaces will be provided at grade: 17 for clients and staff of the GEFC, 10 visitor, and 44 residential parking spaces. A total of 30 bicycle parking spaces will be provided, 14 in an indoor bicycle storage room and 16 outdoors. A total of 399 square metres of amenity area is proposed via a community garden, a large indoor common room, and an exterior patio. The existing trees on the northeastern edge of the site will be removed; however, new trees will be planted on site.

## **Related Planning Applications**

N/A

## **Roadway Modifications**

Yes, a new landscaped island is proposed within the Arrowsmith Drive right-of-way.

## **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 June 7, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Planning and Housing Committee and Council deliberation on the Zoning By-law Amendment application.

## **Submission Requirements**

### Zoning By-law Amendment

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. D02-02-23-0009 (ZBLA) and D07-12-23-0014 (SPC) 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](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.

**Lucy Ramirez**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate 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. 23808  
[Lucy.Ramirez@ottawa.ca](mailto:Lucy.Ramirez@ottawa.ca)

## Modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation Sommaire de la proposition

Propriétaire : La Ville d'Ottawa

N° de dossier : D02-02-23-0009 (MRZ),  
D07-12-23-0014 (RPI)

Requérant : Wigwamen Incorporated

Date limite des commentaires : 27 mars 2023

Adresse du requérant : 23, chemin Lesmill,  
bureau 106, Toronto (Ontario) M3B 3P6

Urbaniste : Lucy Ramirez

Courriel du requérant : [palmer@wigwamen.com](mailto:palmer@wigwamen.com)

Quartier 11 - Beacon Hill-Cyrville

N° de tél. du requérant : 416-481-4451

Conseiller du quartier : Tim Tierney

---

### Emplacement du site

2040, promenade Arrowsmith

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage visant à faire passer la désignation de la propriété de Zone de petites institutions, sous-zone E (I1E) à Zone résidentielle de densité 5, sous-zone AA, exception urbaine XXXX (R5AA [XXXX]), afin de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages. Une demande parallèle de réglementation du plan d'implantation a également été reçue.

### Détails de la proposition

L'emplacement visé est un terrain de forme irrégulière d'une superficie d'environ 6 000 mètres carrés. Il présente une façade sur la promenade Arrowsmith, une route locale, et sa ligne de lot arrière donne sur la route régionale 174 (le Queensway). Veuillez vous reporter à la carte d'emplacement ci-jointe.

Le bâtiment existant, qui abrite les bureaux du Centre de secours alimentaire de Gloucester, une banque d'alimentation, sera démolé. L'emprise qui donne accès aux copropriétés voisines (CCC 11 et CCC 25) sera conservée. Le réaménagement de l'emplacement est limité par des servitudes d'emprise au bénéfice des propriétaires voisins et par un égout domestique.

La propriété est désignée Secteur urbain extérieur en évolution dans les annexes A et B3 du Plan officiel (2022), et une station de TLR sera construite juste au sud. On retrouve des lotissements résidentiels au nord, à l'est et à l'ouest. L'emplacement est bien relié à un regroupement d'utilisations du sol diverses, où les besoins quotidiens et hebdomadaires peuvent être satisfaits à moins de 15

minutes à pied. On retrouve notamment des boutiques, des services, des commerces d'alimentation, des écoles et des garderies ainsi que des espaces verts et des parcs. À l'ouest, on retrouve l'école secondaire de Gloucester, la succursale Gloucester-Nord de la Bibliothèque publique d'Ottawa, le parc Trillium ainsi que des installations municipales comme l'aréna Earl-Armstrong et la piscine à vagues Splash. Des commerces de détail sont implantés au-delà de ces installations. Plusieurs parcs et écoles se trouvent également plus au nord et à l'est. Au sud, de l'autre côté de la route régionale 174, on retrouve le terrain de golf Pine View et des terres écologiques associées au ruisseau Green.

L'emplacement visé est actuellement désigné Zone de petites institutions, sous-zone E (I1E), un zonage qui permet toute une gamme d'utilisations communautaires, institutionnelles et de services d'urgence. La proposition consiste à faire passer la désignation de l'emplacement de I1E à Zone résidentielle de densité 5, sous-zone AA, exception urbaine XXXX (R5AA, exception urbaine XXXX), afin de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de six étages. Cet immeuble aura une surface de plancher non résidentielle hors œuvre brute de 406 mètres carrés et abritera 50 logements, dont dix seront accessibles conformément aux normes de conception universelles. Tous les logements seront locatifs et abordables pour les ménages à faible et moyen revenu. Le centre communautaire existant, le Centre de secours alimentaire de Gloucester, poursuivra son activité dans le nouvel immeuble. Au total, 71 places de stationnement pour véhicules seront aménagées au niveau du sol : 17 pour les clients et le personnel du Centre de secours alimentaire, 10 pour les visiteurs et 44 pour les résidents. Il est également prévu d'aménager 30 places de stationnement pour vélos, 14 dans un local d'entreposage et 16 à l'extérieur. Au total, 399 mètres carrés d'aires d'agrément sont proposés sous la forme d'un jardin communautaire, d'une grande salle communautaire et d'une terrasse. Les arbres longeant la bordure nord-est de l'emplacement seront abattus, mais de nouveaux arbres seront plantés sur l'emplacement.

## **Demandes d'aménagement connexes**

S.O.

## **Modifications aux chaussées**

Oui, un nouvel îlot paysagé serait aménagé dans l'emprise de la promenade Arrowsmith.

## **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 7 juin 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

Modification du Règlement de zonage

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**

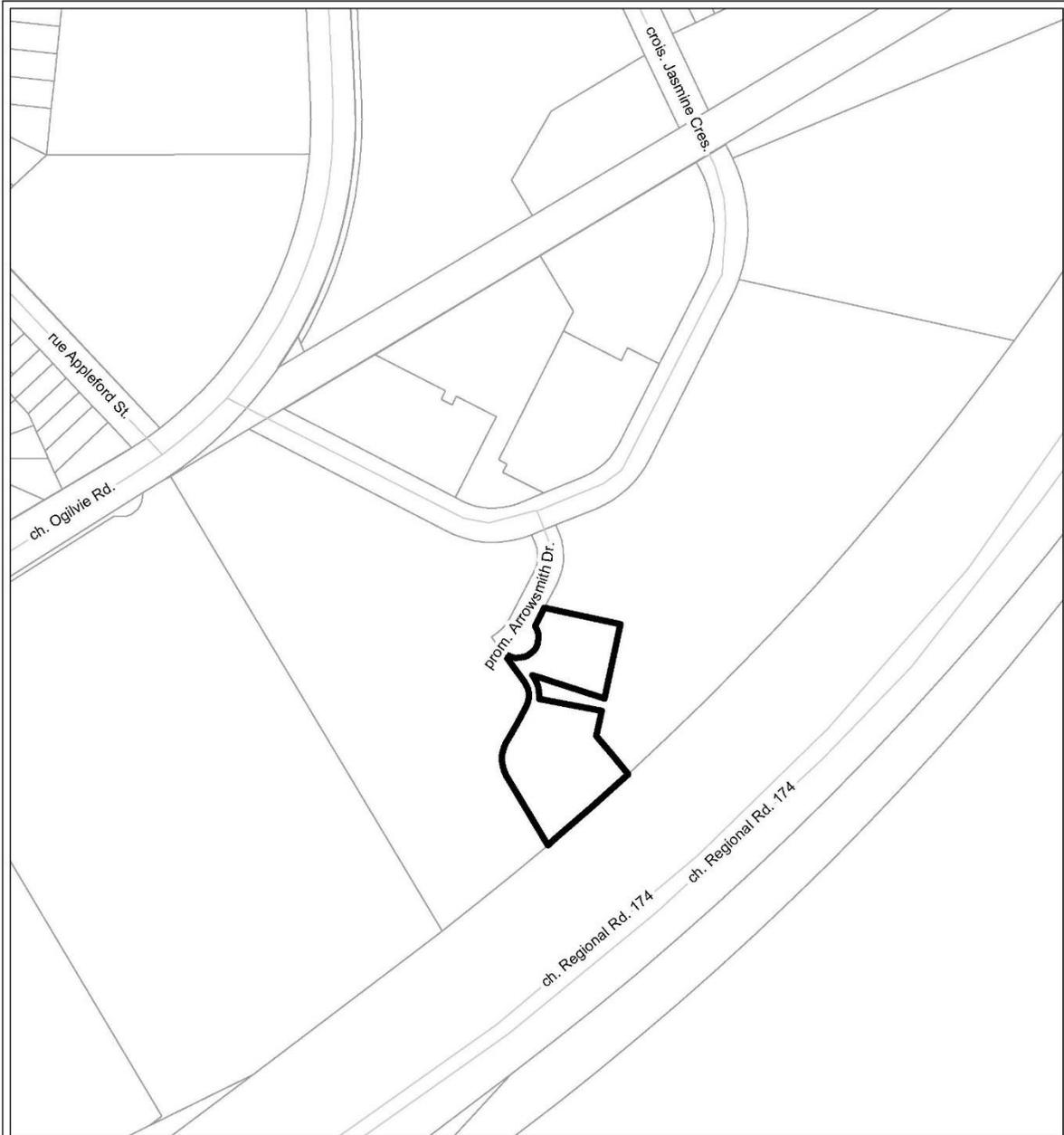
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

### **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 le n° de dossier D02-02-23-0009 (MRZ) and D07-12-23-0014 (RPI) 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](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.

**Lucy Ramirez**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 23808  
[Lucy.Ramirez@ottawa.ca](mailto:Lucy.Ramirez@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION          ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE          SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT</p>
<p>D02-02-23-0009          D07-12-23-0014</p>	<p>23-0144-X</p>	
<p>I:\CO\2023\Zoning\Arrowsmith_2040</p>		<p> 2040 promenade Arrowsmith Drive</p>
<p><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></p>		
<p><small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small></p>		
<p>REVISION / RÉVISION - 2023 / 02 / 10</p>		

## Street-level View/ Vue au niveau de la rue



*Credit/Crédit: Vandenberg & Wildeboer Architects, Inc.; 2022*