

Draft Elmvale Acres Shopping Centre Secondary Plan Official Plan Amendment (Subsequent Circulation)

Proposal Summary

Owner: RioCan Management

Applicant: Holzman Consultants Inc.

Applicant Address: 1076 Castle Hill Cres, Ottawa,
ON K2C 2A8

Applicant E-mail: holzman@rogers.com

Applicant Phone Number: 613-226-1386

File N°: D01-01-15-0019 (Official Plan
Amendment)

Date Submitted: December 23, 2016

Development Review Planner: Melissa Jort-
Conway

Ward: 18 – Alta Vista

Ward Councillor: Jean Cloutier

Site Location

1910 St. Laurent Boulevard and 1990 Russell Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has now received the *Draft Master Plan* and *Draft Secondary Plan* for the Elmvale Acres Shopping Centre site (1910 St. Laurent Boulevard) in support of an application for an Official Plan Amendment. There is also an active Zoning By-law Amendment application for the site which is currently pending. Secondary Planning processes are used to guide redevelopment of large sites such as the Elmvale Acres Shopping Centre, and lead to a plan prepared by the City or property owner in keeping with a Terms of Reference for the project.

The Secondary Plan study Area is approximately 5.5 hectares in size and is located at the south-west corner of the intersection of Smyth Road and Russell Road / St. Laurent Boulevard in the Alta Vista Ward. The Plan area includes properties municipally known as 1990 Russell Road and 1910 St. Laurent Boulevard. The shopping centre site contains two separate standalone buildings which are occupied by a number of retail tenants, a large grocery store and a branch of the Ottawa Public Library. The two standalone buildings contain restaurant and retail uses. A small section of St. Laurent Boulevard which fronts a portion of the east perimeter of the site contains a southbound bus-only rapid transit stop serving six (6) bus routes. The property known as 1990 Russell Road contains a single storey retail plaza.

The site is surrounded by mid and high rise residential buildings to the east and south, and detached dwellings to the west within the Elmvale / Riverview neighbourhood. A vacant lot and a medical office building are located on the north side of Smyth Road.

Proposal Details

The City received numerous public comments during the original circulation in January 2016. In September 2016, residents and key stakeholders including various city departments, property owners and interested community associations were invited to participate in a visioning workshop and drop-in session.

The project has now completed Part 3 of the Terms of Reference. The Draft Master Plan and Draft Secondary Plan have been developed in accordance with the Planning Rationale conducted for the original application in December of 2015 as well as the stakeholder consultation that took place in Part 2 of the Secondary Planning Process.

The Plan responds to the Terms of Reference in the following ways:

- Description of the existing community context;
- Provides a vision for the redevelopment of the site and a corresponding set of guiding principles;
- Contains policies for land use, built form, transportation, open space, urban design and public realm; and
- Provides policies regarding implementation of the plan.

A revised concept plan, and associated conceptual elevations and perspectives, have been provided in order to illustrate how the site may redevelop over time. The plan is conceptual and will evolve over the course of the redevelopment in accordance with the Secondary Plan policies through a phased site plan approval process. The concept plan has evolved since the original plans provided in December 2015. The following table illustrates the differences between the two concepts:

	Previous Concept Plan	Updated Concept Plan
Properties included in Plan Area	1910 St. Laurent Boulevard	1910 St. Laurent Boulevard 1990 Russell Road
Estimated Residential Units	815 Dwelling Units	685 Dwelling Units 28 Townhome Units
Estimated Residential Density	149 units/hectare	130 units/hectare
Estimated Non-Residential Gross Floor Area	13,520 m ²	13,815 m ²
Estimated Surface Parking	486	359
Estimated Underground Parking	408	559
Estimated Open Space Area	4,778 m ²	10,290 m ²
Building Height	Phase 1: 9 storeys Phase 2: 12 storeys Phase 3: 26 storeys Phase 4: 22 storeys Othello: 1 storey	Building A: 9 storeys Building B: 16 storeys Building C: 19 storeys Building D: 22 storeys Othello: 4 storeys

Draft Secondary Plan & Official Plan Amendment Details

The *Draft Master Plan* is broken into the following components: (1) Introduction; (2) Location; (3) Existing Context; (4) Vision and Guiding Principles; (5) Land Use and Built Form; (6) Public Realm; (7) Transportation and Circulation and (8) Zoning Implementation. The Master Plan establishes the shopping centre as a commercial and transit hub for an established and diverse neighbourhood. The vision for the site is to create a re-urbanized, compact, mixed-use node that is connected to transit, responds well to surrounding neighbourhoods and creates new opportunities for business and services.

The *Draft Secondary Plan* is broken down into five main components: (1) Planning Area; (2) Guiding Principles; (3) Land Use and Built Form Policies; (4) Public Realm; and (5) Transportation and Circulation. The Secondary Plan divides the site into two distinct areas, the St. Laurent Boulevard Mixed Use Area and the Othello Mixed Use Area. Accompanying the text of the draft Elmvale Acres Shopping Centre Secondary Plan are two draft Schedules for land use and the public realm/circulation. The resubmission documents can be found online on the project website: ottawa.ca/elmvaleacresredevelopment.

Related Planning Applications

Zoning By-law Amendment File No. D02-02-15-0087

Timelines and Approval Authority

The target date the application will be considered by the City's Planning Committee, is April 2017.

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 the proposed by-law is passed, or before the proposed Official Plan amendment is adopted, the person or public body is not entitled to appeal the respective decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Municipal Board.

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 the proposed by-law is passed, or before the proposed Official Plan amendment is adopted, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Municipal Board unless, in the opinion of the Board, there are reasonable grounds to do so.

If you wish to be notified of the adoption of the proposed Official Plan amendment, or passing of the zoning by-law amendment, or of the refusal of a request to amend the official plan or zoning by-law, you must make a written request (i.e., return the attached comment sheet) to the City of Ottawa.

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 No. D01-01-15-0019 in the subject line.
2. Check for updates on the project webpage Ottawa.ca/elmvaleacresredevelopment

3. Access all submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
4. Should you have questions, please contact me. My contact information is below.

Please provide any comments to the undersigned planner by February 15, 2017.

Melissa Jort-Conway, Development Review Planner
Planning and Growth Management
City of Ottawa, 110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 16187
Fax: 613-560-6006
melissa.jort-conway@ottawa.ca

Plan secondaire préliminaire du centre commercial Elmvale Acres

Modification au Plan officiel (Diffusion subséquente)

Résumé de la proposition

Propriétaire : RioCan Management

Requérant : Holzman Consultants Inc.

Adresse du requérant : 1076, crois. Castle Hill,
Ottawa (Ontario) K2C 2A8

Courriel du requérant : holzman@rogers.com

N° de tél. du requérant : 613-226-1386

N° de dossier : D01-01-15-0019 (modification au
Plan officiel)

Date de soumission : 2016-12-23

Urbaniste responsable des projets
d'aménagement : Melissa Jort-Conway

Quartier : 18 – Alta Vista

Conseiller du quartier : Jean Cloutier

Emplacement

1910, boulevard St-Laurent et 1990, chemin Russell

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu un *Plan conceptuel directeur préliminaire* et un *Plan secondaire préliminaire* concernant l'emplacement du centre commercial Elmvale Acres (1910, boul. St-Laurent) en appui d'une demande de modification au Plan officiel. Une demande de modification au Règlement de zonage connexe est en cours d'examen. Le processus de planification secondaire sert à orienter le réaménagement de vastes emplacements, tels que le centre commercial Elmvale Acres, et prépare la conception d'un plan par le propriétaire ou la Ville conforme au cadre de référence du projet.

Le secteur à l'étude en vue du Plan secondaire couvre environ 5,5 hectares dans l'angle sud-ouest des intersections des chemins Smyth et Russell avec le boulevard St-Laurent dans le quartier Alta Vista. Le plan englobe des propriétés situées au 1990, chemin Russell et au 1910, boulevard St-Laurent. L'emplacement du centre commercial est occupé par deux bâtiments individuels distincts abritant plusieurs détaillants, une grande épicerie et une succursale de la Bibliothèque publique d'Ottawa. Un petit tronçon du boulevard St-Laurent qui donne sur une partie du périmètre est de l'emplacement est occupé par un arrêt du service de transport en commun rapide où passent des autobus desservant six itinéraires en direction sud. Le bien-fonds au 1990, chemin Russell est occupé par un centre commercial de plain-pied.

L'emplacement est entouré de bâtiments résidentiels de moyenne et grande hauteur à l'est et au sud et d'habitations isolées à l'ouest dans la collectivité d'Elmvale/Riverview. Un terrain vacant et un immeuble occupé par des bureaux de médecin sont situés du côté nord du chemin Smyth.

Détails de la proposition

La Ville a reçu de nombreux commentaires du public lors de la diffusion originale en janvier 2016. En outre, en septembre 2016, les résidents et les intervenants clés, dont plusieurs services municipaux, propriétaires fonciers et associations communautaires intéressées, ont été invités à participer à un atelier sur la vision d'avenir communautaire et à une réunion portes ouvertes.

Le projet a maintenant franchi l'étape de la partie 3 du cadre de référence. Le Plan conceptuel directeur préliminaire et le Plan secondaire préliminaire ont été menés à terme conformément aux motifs justifiant l'aménagement énoncés dans la demande originale en décembre 2015 et à la consultation des intervenants dans la partie 2 du processus de planification secondaire.

Le plan répond au cadre de référence comme suit°:

- Il décrit le contexte communautaire actuel;
- Il propose une vision pour le réaménagement de l'emplacement et un ensemble de principes directeurs;
- Il définit les politiques relatives à l'utilisation du sol, à la forme bâtie, au transport, aux espaces verts, à la conception urbaine et au domaine public et
- Il énonce les politiques qui guideront la mise en œuvre du plan.

Un plan conceptuel révisé, ainsi que les élévations et les perspectives connexes, ont été fournis dans le but d'illustrer de quelle manière l'emplacement pourra évoluer au gré du temps. Le plan est conceptuel, ce qui veut dire qu'il évoluera au cours du réaménagement dans le respect des politiques du Plan officiel par un processus de réglementation du plan d'implantation en plusieurs étapes. Le plan conceptuel a d'ailleurs évolué depuis les plans originaux présentés en décembre 2015. Le tableau suivant illustre cette évolution :

	Plan conceptuel antérieur	Plan conceptuel mis à jour
Propriétés faisant partie du secteur à l'étude	1910, boulevard St-Laurent	1910, boulevard St-Laurent 1990, chemin Russell
Nombre d'unités d'habitation estimé	815 unités	685 unités 28 unités en rangée
Densité résidentielle estimée	149 unités/hectare	130 unités/hectare
Surface de plancher hors œuvre brute non résidentielle estimée	13 520 m ²	13 815 m ²
Stationnement en surface estimé	486	359
Stationnement souterrain estimé	408	559
Espace vert estimé	4 778 m ²	10 290 m ²
Hauteur de bâtiment	Phase 1 : 9 étages Phase 2 : 12 étages Phase 3 : 26 étages Phase 4 : 22 étages Othello : de plain-pied	Bâtiment A : 9 étages Bâtiment B : 16 étages Bâtiment C : 19 étages Bâtiment D : 22 étages Othello : 4 étages

Détails du Plan secondaire préliminaire et de la modification au Plan officiel

Le *Plan conceptuel directeur* comprend les parties suivantes : (1) Introduction; (2) Emplacement; (3) Contexte actuel; (4) Vision et Principes directeurs; (5) Utilisation du sol et Forme bâtie; (6) Domaine public; (7) Transport et Circulation et (8) Mise en œuvre des dispositions de zonage. Le plan directeur propose que le centre commercial serve de plaque tournante pour les activités commerciales et les transports dans un quartier établi et diversifié. La vision de l'emplacement qu'il propose est de créer un noyau réurbanisé, compact et polyvalent qui est axé sur le transport collectif, répond bien aux attentes des quartiers environnants et favorise la création de nouvelles occasions d'affaires et de services.

Le *Plan secondaire préliminaire* comprend cinq grandes parties : (1) Secteur de planification; (2) Principes directeurs; (3) Politiques d'utilisation du sol et Forme bâtie; (4) Domaine public et (5) Transport et Circulation. Le Plan secondaire divise le secteur en deux parties distinctes : le secteur polyvalent du boulevard St-Laurent et le Secteur polyvalent d'Othello. Le Plan secondaire préliminaire du centre commercial Elmvale Acres est assorti de deux annexes relatives à l'utilisation du sol et au domaine public/circulation. Les documents appuyant la nouvelle soumission peuvent être consultés sur le site web du projet à : Ottawa.ca/reamenagementelmvaleacres

Demands d'aménagement connexes

Modification au Règlement de zonage, dossier n° D02-02-15-0087

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 l'urbanisme de la Ville est prévue en avril 2017.

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 le règlement proposé ne soit adopté ou que la modification proposée au Plan officiel ne soit adoptée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

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 le règlement proposé ne soit adopté ou que la modification proposée au Plan officiel ne soit adoptée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

Si vous souhaitez être avisé de l'adoption des modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage qui sont proposées, ou du refus de modifier le Plan officiel et le Règlement de zonage, vous devez en faire la demande par écrit (c'est-à-dire vous devez retourner la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville.

Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et fournir vos commentaires, soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par télécopieur ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le numéro de dossier D01-01-15-0019 dans la ligne objet.
2. Pour connaître les développements dans ce dossier, visitez la page Web du projet :
Ottawa.ca/reamenagementelmvaleacres
3. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à
ottawa.ca/demdam.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

Veillez présenter tout commentaire à la soussignée d'ici le 15 février 2017.

Melissa Jort-Conway, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Planification, Infrastructure et Développement économique
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16187
Télécopieur : 613-560-6006
melissa.jort-conway@ottawa.ca

Draft Elmvale Acres Secondary Plan Location Map /

Plan secondaire préliminaire du centre commercial Elmvale Acres - Plan de localisation



<small>Prepared by Planning, Infrastructure and Economic Development Department, GIS and Data Management</small> 		<p>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION DRAFT ELMVALE ACRES SHOPPING CENTRE SECONDARY PLAN / PLAN SECONDAIRE PRÉLIMINAIRE DU CENTRE COMMERCIAL ELMVALE ACRES</p>
D01-01-15-0019	17-0053-A	
<p>I:\CO\2017\One_offs\ElmvaleSP\ElmvaleSPSA</p> <p><small>©Parcel data is owned by Teramet 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 appartiennent à Teramet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small></p>		<p> Study Area / Zone d'étude</p>
<p>REVISION / RÉVISION - 2017 / 01 / 13</p>		

Street-level View / Vue au niveau de la rue



PERSPECTIVE 3



PERSPECTIVE 1