

## Official Plan Amendment & Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Elmvale Acres Shopping Centre c/o  
RioCan Management Inc.

File N°: D01-01-15-0019 / D02-02-15-0087

Applicant: Stephanie Morris c/o Holzman  
Consultants Inc.

Date Submitted: December 10, 2015

Development Review Planner: Melissa Jort-  
Conway

Applicant Address: 1076 Castle Hill Crescent

Ward: 18 – Alta Vista

Applicant E-mail:  
s.morris@holzmanconsultants.com

Ward Councillor: Jean Cloutier

Applicant Phone Number: 613-894-2565

---

### Site Location

1910 St. Laurent Boulevard

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Official Plan and Zoning By-law Amendment applications to permit the redevelopment of the shopping centre site. The proposal includes the addition of 800 residential units to the site within 4 new mixed use buildings; a redistribution of commercial space on the site; the addition of landscaped open space; pedestrian connections and transit supportive amenities.

### Proposal Details

The subject property, known as the Elmvale Acres Shopping Centre, is bordered by Smyth Road to the north, St. Laurent Boulevard to the east and Othello Avenue to the west.

The property is 52,620 square metres (5.2 hectares) in size. Currently existing on the site is a large shopping centre building with two separate standalone buildings. The site is 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 station.

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.

A four-phase redevelopment of the site is proposed which will see the addition of 4 new mixed use buildings, parking lot modifications and landscaping. The large shopping centre footprint is proposed to be divided into smaller footprints over time, allowing for pedestrian connections into the site as well as amenity areas between the buildings. Building heights on the site will range between 9 and 26 storeys. Surface parking will service the commercial uses while underground parking will serve the residential uses. A total of 800 residential units are proposed. No increase in the total amount of commercial space is expected.

The Official Plan Amendment seeks to amend Volume 2 of the Official Plan by adding site specific policies that will address the future land use and density of the site. Such a secondary planning process is necessary in order to set out the future direction for the site and address strategic issues regarding the phasing of redevelopment, land use, access, parking, amenity areas. The Zoning By-law Amendment seeks to rezone the lands to accommodate the proposed redevelopment.

The *Planning Rationale* submitted in support of the applications provides more details concerning the requested amendments.

## Related Planning Applications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is March 8, 2016.

## 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, the person or public body is not entitled to appeal the 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, 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.

## 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 or File No. D02-02-15-0087 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
3. Should you have questions, please contact me. My contact information is below.

**Melissa Jort-Conway**, Development Review Planner  
Planning and Growth Management  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 16187  
Fax: 613-580-6006  
[melissa.jort-conway@ottawa.ca](mailto:melissa.jort-conway@ottawa.ca)

## Modification au Plan officiel et au Règlement de zonage – Sommaire de la proposition

Propriétaire : Elmvale Acres Shopping Centre c/o RioCan Management Inc.

N° de dossier : D01-01-15-0019 / D02-02-15-0087

Requérante : Stephanie Morris c/o Holzman Consultants Inc.

Date de soumission : le 10 décembre 2015

Adresse de la requérante : 1076, croissant Castle Hill

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

Courriel de la requérante : s.morris@holzmanconsultants.com

Quartier : 18 – Alta Vista

Conseiller du quartier : Jean Cloutier

N° de tél. de la requérante : 613-894-2565

---

### Emplacement du site

1910, boulevard St-Laurent

### Proposition de la requérante

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage en vue de permettre le réaménagement du terrain d'un centre commercial. La proposition comprend l'ajout de 800 logements résidentiels sur le terrain dans 4 nouveaux bâtiments polyvalents; une redistribution de l'espace commercial sur la propriété; l'ajout d'espace vert aménagé; des liens piétonniers et des installations qui servent au transport en commun.

### Détails de la proposition

La propriété en question, connue sous le nom du centre commercial Elmvale Acres (Elmvale Acres Shopping Centre), est délimitée par le chemin Smyth au nord, le boulevard St-Laurent à l'est et l'avenue Othello à l'ouest.

La propriété a une superficie de 52 620 mètres carrés (5,2 hectares). Il existe présentement sur le terrain un grand bâtiment servant de centre commercial et deux autres bâtiments autonomes. La propriété est occupée par un nombre de détaillants-locataires, une grande épicerie et une succursale de la Bibliothèque publique d'Ottawa. Dans les deux bâtiments autonomes se trouvent des restaurants et des magasins de détail. Une petite section du boulevard St-Laurent qui longe la limite est de la propriété constitue une voie rapide réservée aux autobus qui circulent en direction sud.

Autour de la propriété se trouvent des bâtiments résidentiels de hauteur moyenne et élevée à l'est et au sud, et des maisons unifamiliales à l'ouest dans le voisinage de Elmvale / Riverview. Un terrain vacant et une clinique médicale se trouvent du côté nord du chemin Smyth.

On propose le réaménagement de la propriété en quatre étapes en y ajoutant quatre nouveaux bâtiments polyvalents, des modifications au terrain de stationnement et un aménagement paysager. On propose de diviser l'empreinte actuelle du centre commercial en plus petites empreintes au fil du temps, en aménageant des liens piétonniers sur la propriété ainsi que des aires d'agrément entre les bâtiments. Les bâtiments sur la propriété auront entre 9 et 26 étages. Un stationnement en surface desservira les bâtiments commerciaux tandis qu'un stationnement souterrain desservira les utilisations résidentielles. On propose au total l'aménagement de 800 logements résidentiels. Aucune augmentation de l'espace commercial total n'est prévue.

La modification au Plan officiel consiste à changer le volume 2 du Plan officiel en y ajoutant des politiques propres à la propriété qui visent à gérer les futures utilisations du terrain et la densité de la propriété. Un tel processus de planification secondaire est nécessaire afin d'établir l'orientation future de la propriété et de gérer les enjeux stratégiques concernant les étapes du réaménagement, l'utilisation du terrain, l'accès, le stationnement et les aires d'agrément. La modification au Règlement de zonage vise à changer le zonage du terrain afin de permettre le réaménagement proposé.

La *Justification de l'aménagement* soumise en appui aux demandes fournit davantage de détails concernant les modifications demandées.

## Demandes d'aménagement connexes

s.o.

## 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 fixée au 8 mars 2016.

## 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, 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, 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.

## 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 n° D01-01-15-0019 ou n° D02-02-15-0087 dans la ligne d'objet.
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 avez des questions, veuillez communiquer avec moi. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.

**Melissa Jort-Conway**, urbaniste responsable des demandes d'aménagement

Urbanisme et Gestion de la croissance

Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Téléphone : 613-580-2424, poste 16187

Télécopieur : 613-580-6006

[melissa.jort-conway@ottawa.ca](mailto:melissa.jort-conway@ottawa.ca)

## Location Map / Plan de localisation



<b>PLANNING AND GROWTH URBANISME MANAGEMENT ET GESTION DE LA CROISSANCE</b>		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE</b>
D02-02-15-0087	15-2012-X	<b>1910 boulevard St. Laurent boulevard</b>
D01-01-15-0019		
I:\CO\2015\Zoning\St_Laurent_1910		
<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 Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>		
REVISION / RÉVISION - 2015 / 12 / 17		NOT TO SCALE

