



Lifting of a Holding Symbol & Site Plan Control Application Summary

File Number: D07-07-22-0005 & D07-12-22-0088

Applicant: Novatech (c/o Robert Tran)

Email: r.tran@novatech-eng.com

Phone: 613-254-9643

Owner: U-Haul Co. (c/o David Pollock)

Date: June 7, 2022

Comments due date: July 5, 2022

Planner: Colette Gorni

Ward: 23 – Kanata South

Councillor: Allan Hubley

Site Location:

30 Frank Nighbor Place

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Lifting of a Holding Symbol and Site Plan Control applications to allow for a 5-storey self-storage facility with an associated automobile rental establishment, a 1-storey warehouse, two outdoor enclosed storage buildings and 101 surface parking spaces.

Proposal Details

The subject site is a vacant, irregularly shaped parcel with an area of approximately 3.8 hectares. The topography of the subject site is generally flat but slopes downwards towards the Carp River. It is located at the western extent of Frank Nighbor Place and is accessed by an existing drive aisle that is shared with Camp Mart's (20 Frank Nighbor Place) secondary access/egress. Surrounding land uses include undeveloped land and a stormwater pond to the north past Highway 417; commercial land uses including Camp Mart and Home Depot situated to the east; a vacant block of land immediately to the south as well as a recreational and athletic facility further south; and open space owned by the City of Ottawa and the Carp River to the west.

Site Plan Control

The proposed development includes the construction of a new self-storage facility with an associated rental establishment, which consists of four buildings. Building 'A' is a five-storey self-storage building with a gross floor area (GFA) of 16,917 square metres located in the southern portion of the site. Buildings 'B' and 'C' are both outdoor enclosed storage buildings with a GFA of 218 square metres each; both buildings are located in the north-west corner of the site. Building 'D' is a one-storey warehouse building with a GFA of 1554 square metres located in the north-east corner of the site. A total of 101 vehicle parking spaces, including two barrier-free spaces, and 10 bicycle parking spaces are provided. The site will be accessed by an existing drive aisle off of Frank Nighbor Place, which is shared by 20 Frank Nighbor Place, which will be extended as part of the proposed development.

Lifting of the Holding By-law

The subject lands are zoned IL6[1414] H(30)-h (Light Industrial, Urban Exception 1414, Height 30 metres, Holding Zone), O1[1932]-h (Parks and Open Space Zone, Urban Exception 1932, Holding Zone), and O1 (Open Space Zone).

The holding symbol for the lands zoned IL6[1414] H(30)-h was put in place to restrict the development of a retail and shopping centre until the following criteria was met:

- City approval of the detailed design for the roadway modifications described in Exhibit 61 to the Ontario Municipal Board hearing regarding 15 Frank Nighbor Place and 737 and 777 Silver Seven Road, File numbers PL051066, PL060317 and PL060318
- conveyance to the City of all necessary road widenings to accommodate the roadway modifications noted above
- entering into a registered cost sharing agreement to construct the roadway modifications noted above between the owners of 15 Frank Nighbor Place, 20 Frank Nighbor Place, 720 Silver Seven Road, 737 Silver Seven Road and 777 Silver Seven Road and a copy provided to the City.
- provision to the City of an implementation plan including a construction schedule for the roadway modifications noted above.
- provision of a performance deposit to the City for the roadway modifications noted above.

The holding symbol for the lands zoned O1[1932]-h was put in place to restrict development until the following criteria was met:

- The Minister of the Environment will have approved the Carp River, Pool Creek and Feedmill Creek Restoration Class EA;
- The Kanata West Landowners Group, or the City, will have commenced Phase I of the Carp River restoration works;
- Mississippi Valley Conservation Authority will have issued a permit under Section 28 of the Conservation Authorities Act for the placement and removal of fill in accordance with the Carp River Restoration Plan and the EA;
- Filling of the property and an as-built survey will have been completed to demonstrate that the area is entirely removed from the flood plain; and,
- At all times, the flood storage capacity of the corridor will be maintained at or above existing conditions.

The Lifting of both Holding Symbols are required to permit the proposed development.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date upon which a recommendation on the Lifting of a Holding Symbol application is to be rendered by the Planning, Infrastructure and Economic Development Department, via delegated authority, is July 16, 2022.

How to Provide Comments:

For additional information or to provide your comments contact*:

Colette Gorni
Planner I
Development Review, West
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 21239
Colette.Gorni@ottawa.ca

*Please provide comments by **July 5, 2022**

Résumé des demandes de suppression de symboles d'aménagement différé et de réglementation du plan d'implantation

N^{os} de dossier : D07-07-22-0005 et D07-12-22-0088

Date: 7 juin 2022

Requérant : Novatech (att. : Robert Tran)

Date d'échéance: 5 juillet 2022

Courriel : r.tran@novatech-eng.com

Urbaniste : Colette Gorni

Téléphone : 613-254-9643

Quartier : 23 – Kanata-Sud

Propriétaire : U-Haul Co. (att. : David Pollock)

Conseiller : Allan Hubley

Emplacement

30, place Frank Nighbor

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de suppression de symboles d'aménagement différé et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre l'aménagement d'un entrepôt en libre-service de cinq étages associé à une agence de location d'automobiles, d'un entrepôt de plain-pied, de deux bâtiments de stockage extérieur clôturés et de 101 places de stationnement de surface.

Détails de la proposition

L'emplacement visé est une parcelle inoccupée de forme irrégulière couvrant une superficie d'environ 3,8 hectares. Sa topographie est globalement plate malgré la présence de pentes descendant vers la rivière Carp. Situé dans le prolongement ouest de la place Frank Nighbor, on y accède par une voie secondaire partagée avec le Camp Mart (20, place Frank Nighbor). Aux alentours, on retrouve un terrain non aménagé et un bassin de rétention des eaux pluviales au nord, de l'autre côté de l'autoroute 417, des commerces dont un Camp Mart et un Home Depot situés à l'est, un îlot vacant immédiatement au sud ainsi qu'une installation récréative et sportive plus au sud, et un espace ouvert appartenant à la Ville d'Ottawa ainsi que la rivière Carp à l'ouest.

Réglementation du plan d'implantation

L'aménagement proposé comprend la construction d'une installation d'entreposage libre-service associée à une agence de location d'automobiles, composée de quatre bâtiments. Le bâtiment « A » est un entrepôt en libre-service d'une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de 16 917 mètres carrés construit dans la partie sud de l'emplacement. Les bâtiments « B » et « C » sont deux installations de stockage extérieur clôturées d'une SHOB de 218 mètres carrés chacun; ces deux bâtiments se trouvent à l'angle nord-ouest de l'emplacement. Le bâtiment « D » est un entrepôt de plain-pied d'une SHOB de 1 554 mètres carrés situé à l'angle nord-est de

l'emplacement. Au total, 101 places de stationnement pour véhicules, dont deux sans obstacle, et 10 places de stationnement pour vélos sont prévues. L'emplacement sera accessible par une allée donnant sur la place Frank Nighbor, qui est partagée avec le 20, place Frank Nighbor et qui sera prolongée dans le cadre de ce projet.

Levée du règlement d'utilisation différée

L'emplacement est désigné IL6[1414] H(30)-h (Zone d'industrie légère, exception urbaine 1414, hauteur de 30 mètres, zone d'aménagement différé), O1[1932]-h (Zone de parc et d'espace vert, exception urbaine 1932, zone d'aménagement différé) et O1 (Zone de parc et d'espace vert).

Le symbole d'aménagement différé applicable aux terrains désignés IL6[1414] H(30)-h a été mis en place pour empêcher l'aménagement d'un centre commercial jusqu'à ce que les critères suivants soient respectés :

- l'approbation par la Ville de la conception détaillée des modifications au tracé de la chaussée décrites dans la pièce 61 présentée à l'audience de la Commission des affaires municipales de l'Ontario dans l'affaire concernant le 15, place Frank-Nighbor et les 737 et 777, chemin Silver Seven (dossiers n^{os} PL051066, PL060317 et PL060318);
- la cession à la Ville des emprises requises en vue des travaux d'élargissement de la chaussée nécessaires pour permettre les modifications précitées;
- la conclusion par les propriétaires du 15, place Frank Nighbor, du 20, place Frank Nighbor, du 720, chemin Silver Seven, du 737, chemin Silver Seven et du 777, chemin Silver Seven d'une entente enregistrée de partage du coût des travaux de construction pour effectuer les modifications précitées, et la présentation d'une copie de ladite entente à la Ville;
- la présentation à la Ville d'un plan de mise en œuvre comprenant un échéancier des travaux de construction pour effectuer les modifications précitées;
- la présentation d'une garantie de bonne exécution des modifications précitées à la Ville.

Le symbole d'aménagement différé applicable aux terrains désignés O1[1932]-h a été mis en place pour empêcher tout aménagement jusqu'à ce que les critères suivants :

- que le ministre de l'Environnement ait approuvé l'ÉE de portée générale sur la restauration de la rivière Carp, du ruisseau Pool et du ruisseau Feedmill;
- que le Groupe de propriétaires de Kanata-Ouest, ou la Ville, ait entamé la Phase I des travaux de restauration de la rivière Carp;
- que l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Mississippi délivre un permis, en vertu de l'article 28 de la Loi sur les offices de protection de la nature, autorisant l'ajout ou l'enlèvement de remblai conformément au Plan de restauration de la rivière Carp et à l'ÉE;
- le remplissage de la propriété et un levé définitif sont réalisés afin de démontrer que le secteur est entièrement retiré de la plaine inondable; et

- en tout temps, que la capacité de stockage d'eau du couloir soit maintenue selon les conditions actuelles ou sous de meilleures conditions.

La suppression des deux symboles d'aménagement différé est requise pour permettre l'aménagement proposé.

Demandes connexes de planification

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique fera, par pouvoir délégué, une recommandation relativement à la demande, est fixée au **16 juillet 2022**.

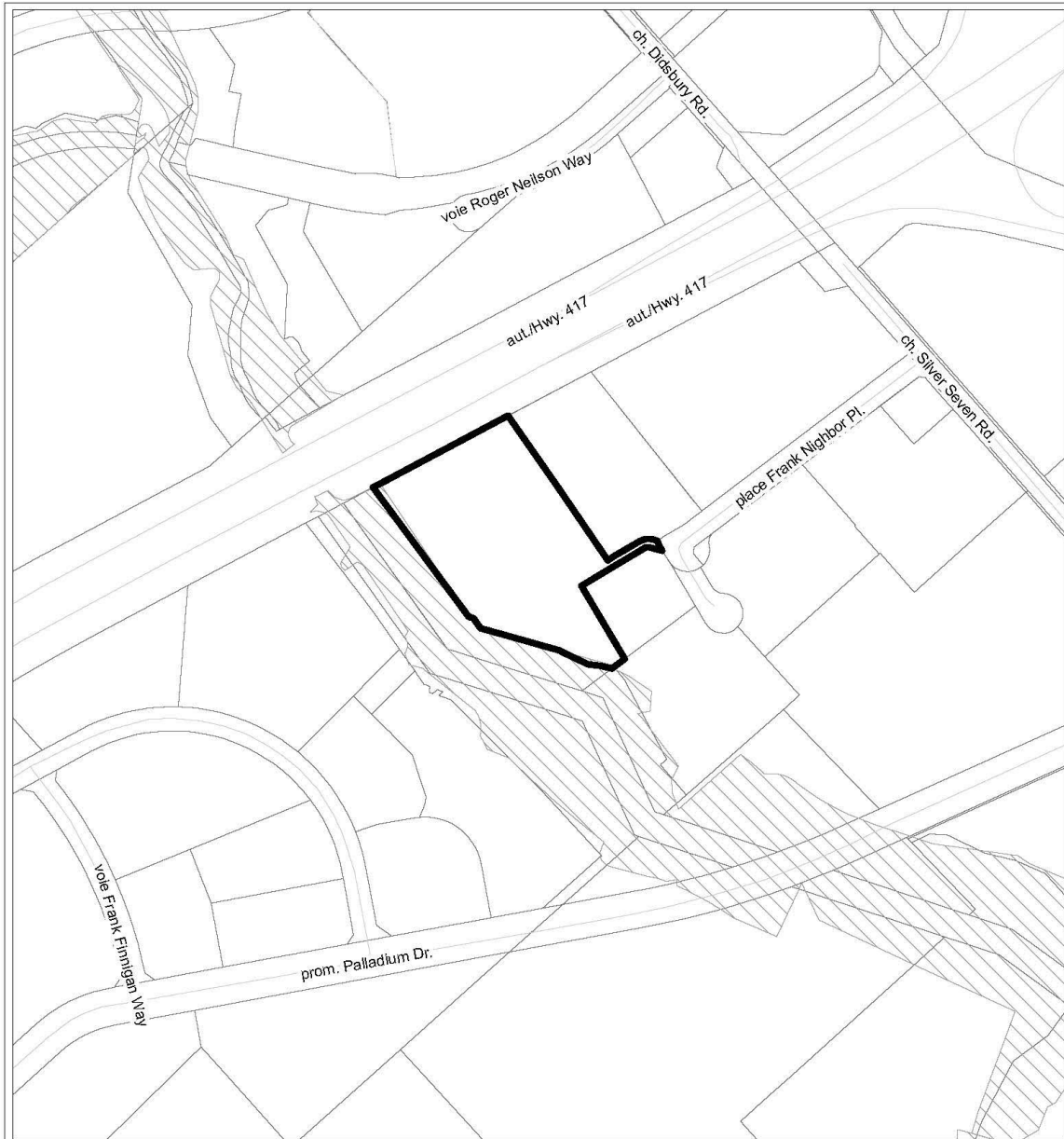
Soumission de commentaires




Pour obtenir plus d'information ou faire part de vos commentaires, veuillez communiquer avec* :

Evode Rwagasore
Urbaniste I
Examen des projets d'aménagement, Ouest
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

*S'il vous plait fournissez vos commentaires, d'ici le **5 juillet 2022**.

LOCATION MAP



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE LIFTING OF HOLDING SYMBOL / SYMBOLE DE LA LEVÉE DES DISPOSITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-07-22-0005			22-0521-D
D07-12-22-0088			
I:\CO\2022\Zoning\FrankNighbor_30			
©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 - 2022 / 05 / 27			
			30 pl. Frank Nighbor Place
			Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
			