

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Castlefrank Plaza Inc. c/o Mike Kang

File N°: D02-02-26-0070

Applicant: Re:Public Urbanism c/o Mike Szilagyi

Comments due date: September 29, 2026

Applicant Address: 3e étage, 6370 rue Saint-André, Montréal QC H2S 2L2

Development Review Planner: Jillian Simpson

Ward: Ward 23 - Kanata South

Applicant E-mail:
szilagyi@republicurbanism.com

Ward Councillor: Allan Hubley

Applicant Phone Number: 613-859-6957

Site Location

484 Hazeldean Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit "Warehouse, Limited to a Self-Storage Facility" as additional use on the site, and to require no loading spaces for the proposed self-storage facility. No changes to existing buildings are proposed.

Proposal Details

The subject site is located at the southeast corner of Hazeldean Road and Castlefrank Road in Kanata (Ward 23). The rectangular site has an area of 20,233.66 square metres, with approximately 177.3 metres of frontage on Hazeldean Road and 112.9 metres on Castlefrank Road. The site is currently developed with a commercial plaza, several single-storey commercial buildings, and a gas bar. Surrounding land uses include commercial retail and service uses along Hazeldean Road, and low-rise residential neighbourhoods located to the north, south, and west.

The Zoning By-law Amendment application has been submitted to facilitate a mini self-storage facility in the basement of the existing commercial plaza, occupying approximately 1,460.6 square metres. No site alteration is contemplated as part of this proposal.

The site is currently zoned Mainstreet Zone 2, Exception 3058, Maximum Height Limit of 20 metres (MS2 [3058] H(20)) in Zoning By-law 2026-50. The proposed Zoning By-law Amendment seeks to rezone the site to MS2[XXXX], H(20). The proposed site-specific zoning exception, [XXXX], addresses the following:

- Permit the use of "Warehouse, Limited to a Self-Storage Facility" whereas the use is currently prohibited in the MS2 zone.
- Permit a cinema, recreational and athletic facility, and bar with a maximum gross floor area of 1,115 square metres, consistent with the uses established under Urban Exception 3058, whereas these uses are otherwise prohibited in the MS2 Zone.

- Permit no loading spaces for the proposed self-storage facility, whereas a minimum of one loading space for a warehouse with a gross floor area between 1,000 m² and 1,999 m² is required.

The proposal does not involve any changes to the built form of the site. All proposed uses are to be contained within the existing buildings.

Related Planning Applications

N/A

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the Planning and Housing Committee targeted to be in **Q1 of 2027**.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

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. D02-02-26-0070 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**.
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.

Jillian Simpson, MCIP RPP, Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 12190
Jillian.Simpson@ottawa.ca

For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Résumé de la proposition – Modification mineure du *Règlement de zonage*

Propriétaire : Castlefrank Plaza Inc. a/s de
Mike Kang

N° de dossier : D02-02-26-0070

Requérant : Re:Public Urbanism, a/s de
Mike Szilagyi

Date limite des commentaires : le 29 septembre 2026

Urbaniste : Jillian Simpson

Adresse du requérant : 6370, rue Saint-André,
3^e étage, Montréal (Québec) H2S 2L2

Quartier : 23 – Kanata-Sud

Conseiller du quartier : Allan Hubley

Courriel du requérant :
szilagyi@republicurbanism.com

N° de tél. du requérant : 613-859-6957

Emplacement du bien-fonds

484, chemin Hazeldean

Proposition du requérant

Demande de modification du *Règlement de zonage* visant à autoriser l'ajout d'un « entrepôt limité à une installation d'entreposage libre-service » comme utilisation supplémentaire permise sur la propriété, et à n'exiger aucune zone de chargement pour l'installation proposée. Aucun changement aux bâtiments n'est proposé.

Détails de la proposition

La propriété en question est située à l'angle sud-est de l'intersection des chemins Hazeldean et Castlefrank, à Kanata (quartier 23). D'une superficie de 20 233,66 mètres carrés, le terrain rectangulaire a une façade d'environ 177,3 mètres qui donne sur le chemin Hazeldean et une façade d'environ 112,9 mètres qui donne sur le chemin Castlefrank. Sur la propriété se trouvent actuellement un petit centre commercial, quelques bâtiments commerciaux d'un étage et un poste d'essence. Dans les environs, on retrouve des utilisations commerciales, de vente au détail et de service le long du chemin Hazeldean, ainsi que des utilisations résidentielles de faible hauteur au nord, au sud et à l'ouest.

La demande de modification du *Règlement de zonage* a été soumise pour permettre l'aménagement d'une petite installation d'entreposage libre-service dans le sous-sol du centre commercial existant, qui aurait une superficie d'environ 1 460,6 mètres carrés. Aucune modification de la propriété n'est envisagée dans le cadre de cette proposition.

La propriété se trouve actuellement dans une « zone de rue principale 2, exception 3058, avec une hauteur de bâtiment maximale permise de 20 mètres » (MS2 [3058] H[20]), selon dans le *Règlement de zonage général* n° 2026-50. La proposition actuelle vise à modifier le zonage à « MS2 [XXXX], H(20) » (zone de rue principale 2, exception XXXX, avec une hauteur de bâtiment maximale permise de 20 mètres). L'exception de zonage propre à l'emplacement proposée, [XXXX], vise à permettre ce qui suit :

- l'ajout de l'utilisation « entrepôt limité à une installation d'entreposage libre-service », puisque cette utilisation est actuellement interdite dans la zone MS2;
- un cinéma, une installation récréative et d'athlétisme et un bar d'une surface de plancher hors œuvre brute maximale de 1 115 mètres carrés, conformes aux utilisations permises en vertu de l'exception urbaine 3058, puisque ces utilisations sont actuellement interdites dans la zone MS2;
- aucune zone de chargement pour l'installation d'entreposage libre-service proposée, puisqu'au moins une zone de chargement est requise pour un entrepôt ayant une surface de plancher hors œuvre brute de 1 000 à 1 999 mètres carrés.

La proposition ne comprend aucun changement aux formes bâties sur le terrain. Toutes les utilisations proposées doivent être contenues dans les bâtiments actuels.

Demandes d'aménagement connexes

S.O.

Modifications des chaussées

S.O.

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande en temps opportun. La modification du *Règlement de zonage* sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du *Règlement de zonage*. Le conseiller ou la conseillère aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués.

Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, lors de sa réunion prévue le **Q1 de 2027**.

Appel au Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

Modification mineure du *Règlement de zonage*

Conformément au paragraphe 34 (19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée :

1. l'auteur de la demande;
2. la personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au Conseil;
3. l'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au Conseil;

4. le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au Conseil; et/ou,
5. le ministre;

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au Conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, 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 D02-02-26-0070 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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**.
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.

Jillian Simpson, MICU, UPC, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Téléphone : 613-580-2424, poste 12190
Jillian.Simpson@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1 (1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* :

« personne précisée » s'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente;
- (b) Ontario Power Generation Inc.;
- (c) Hydro One Inc.;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la *Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité* si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente;
- (i) NAV (Canada);
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la *Loi sur l'aéronautique* (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la *Loi sur les ressources en agrégats*, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la *Loi sur la protection de l'environnement*, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/Plan de localisation

