



## Site Plan Control Application Summary Complex

---

**File Number:** D07-12-21-0205  
**Applicant:** Jennifer Murray, VP Land Development, Avenue 31 Capital Inc.  
**Email:** [jmurray@ave31.com](mailto:jmurray@ave31.com)  
**Phone:** 613-799-2422  
**Owner:** Thunder Road Developments (2019) Inc.; Exit 96 Developments Inc.

**Date:** May 6, 2022  
**Comments due date:** June 3, 2022  
**Planner:** Jeff Ostafichuk  
**Ward:** Ward 19 Cumberland  
**Councillor:** Katherine Kitts

---

### Site Location

6150 Thunder Rd & 5368 Boundary Rd

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application has been received to construct five light industrial buildings, intending to serve users in distribution, light industrial, logistics, and warehousing sectors.

### Proposal Details

The lands are situated immediately south of the Highway 417/Boundary Road interchange on Thunder Road, and west of an established and designated rural employment area anchored by Amazon's distribution warehouse at 5371 Boundary Road.

The properties have a combined lot area of approximately 17.6 hectares with approximately 425 meters of frontage on Thunder Road and 56 metres on Boundary Road. The subject lands are partially tree covered. The lands are bisected by an unnamed watercourse that traverses the property in an east-west direction, towards the north end of 6150 Thunder Road. This water course divides the property into two distinct portions. The north portion which is 2.41 hectares in size, fronts onto Thunder Road, contains a residence and is directly adjacent to a series of residences also fronting on Thunder Road. The southern parcel is 15.34 ha in size with frontage on both Thunder Road and Boundary Road. It is directly across Boundary Road from a warehouse distribution facility (Amazon).

Areas 1 and 3, would accommodate five (5) warehouse facilities having a combined overall footprint of 40,595 m<sup>2</sup>, heights ranging from 6.1m to 7.3m, 52 oversized truck docks, and parking for 363 vehicles (plus 12 barrier free spaces). An open storage area is planned to be situated in the centre of the four larger buildings, which allows for screening from Thunder Road and adjacent properties – this location will also contain water storage cisterns for firefighting purposes. The site's central stormwater detention

pond and waste treatment facility would be situated north of the developed area here, serving as an overall catchment/ management centre for the entire site.

Area 2, the second area of the site will be severed under a concurrent consent application currently being processed by the City. The specific development intended for this site is not finalized at this time.

### **Related Planning Applications**

Official Plan Amendment: File # D01-01-20-0025

Zoning By-law Amendment File # D02-02-20-0130

### **How to Provide Comments**

For additional information or to provide your comments go through [Ottawa.ca/devapps](http://Ottawa.ca/devapps) or contact:\*

Jeff Ostafichuk  
Planner  
Development Review, Rural  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 31329  
[jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca](mailto:jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **June 3, 2022**



## Résumé de la proposition de réglementation du plan d'implantation Complexe

**N° de dossier :** D07-12-21-0205  
**Requérant :** Jennifer Murray, VP Land  
Development, Avenue 31 Capital Inc.  
**Courriel :** jmurray@ave31.com  
**Téléphone :** 613-799-2422  
**Propriétaire :** Thunder Road  
Developments (2019) Inc.; Exit 96  
Developments Inc.

**Date :** 6 mai 2022  
**Date limite des commentaires:** 3 juin  
2022  
**Urbaniste :** Jeff Ostafichuk  
**Quartier :** 19 - Cumberland  
**Conseillère :** Catherine Kitts

### Emplacement

6150, chemin Thunder et 5368, chemin Boundary

### Proposition du requérant

Une demande de réglementation du plan d'implantation a été reçue en vue de permettre la construction de cinq bâtiments d'industrie légère, destinés à servir à des utilisateurs des secteurs de la distribution, de l'industrie légère, de la logistique et de l'entreposage.

### Détails de la proposition

Les terrains visés se trouvent immédiatement au sud de l'échangeur entre l'autoroute 417 et le chemin Boundary, situé sur le chemin Thunder, et à l'ouest d'un secteur d'emploi établi et désigné rural, occupé principalement par l'entrepôt de distribution d'Amazon situé au 5371, chemin Boundary.

Ces terrains d'une superficie combinée d'environ 17,6 hectares présentent des façades d'environ 425 mètres sur le chemin Thunder et de 56 mètres sur le chemin Boundary. Partiellement boisés, ils sont séparés par un cours d'eau sans appellation qui traverse la propriété dans un axe est-ouest, jusqu'à l'extrémité nord du 6150, chemin Thunder. Ce cours d'eau divise la propriété en deux parties distinctes. La partie nord, d'une superficie de 2,41 hectares, donne sur le chemin Thunder; elle est occupée par une résidence et est directement adjacente à une série d'habitations donnant également sur le chemin Thunder. La parcelle au sud, d'une superficie de 15,34 ha, donne à la fois sur le chemin Thunder et sur le chemin Boundary. Un entrepôt de distribution (Amazon) se trouve directement en face, de l'autre côté du chemin Boundary.

Les secteurs 1 et 3 seraient occupés par cinq (5) entrepôts d'une superficie au sol totale combinée de 40 595 m<sup>2</sup>, des hauteurs variant de 6,1 m à 7,3 m, et qui disposeraient de 52 quais pour camions surdimensionnés et d'un parc de stationnement d'une capacité de 363 véhicules (autre 12 places sans obstacle). Une aire de stockage

extérieure serait aménagée au centre des quatre plus grands bâtiments, ce qui permettra de la dissimuler depuis le chemin Thunder et les propriétés adjacentes – cette aire sera également occupée par des citernes de stockage d'eau pour la lutte contre les incendies. Le bassin central de rétention des eaux pluviales et l'installation de traitement des déchets seraient aménagés au nord de la zone aménagée de l'emplacement, et serviraient de bassin récepteur et de gestion pour l'ensemble de l'emplacement.

Le secteur 2, le second secteur de l'emplacement, sera disjoint dans le cadre d'une demande d'autorisation simultanée, actuellement traitée par la Ville. Les détails précis de l'aménagement prévu à cet endroit ne sont pas encore finalisés.

### **Demandes connexes de planification**

Modification du Plan officiel : dossier n° D01-01-20-0025

Modification du Règlement de zonage : dossier n° D02-02-20-0130

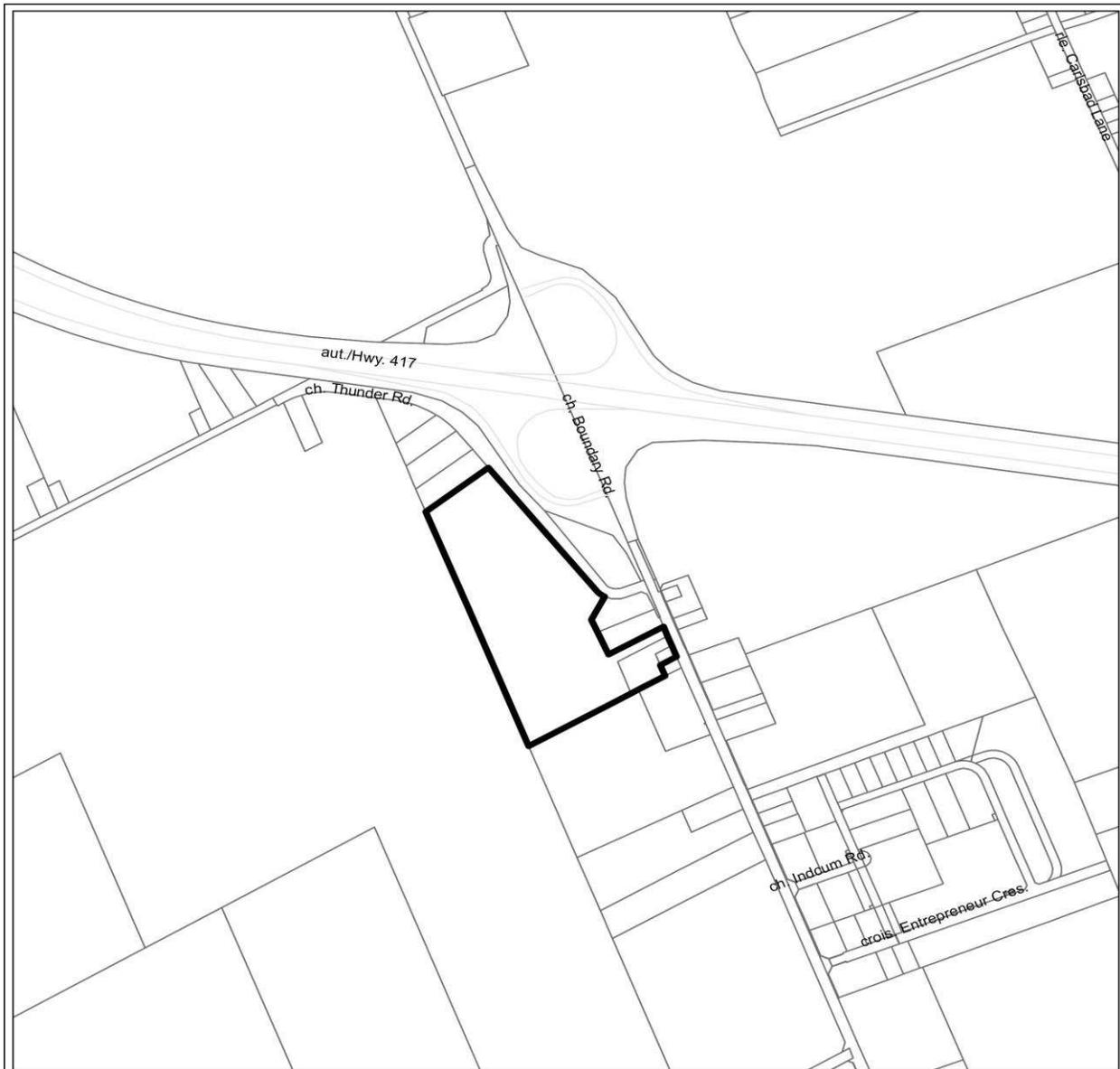
### **Soumission de commentaires**

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter [Ottawa.ca/demdam](http://Ottawa.ca/demdam) ou communiquer avec\* :

Jeff Ostafichuk  
Urbaniste  
Examen des demandes d'aménagement, Rural  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 31329  
[jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca](mailto:jeffrey.ostafichuk@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **03 juin 2022**.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
D07-12-21-0205	22-0221-Y		
I:\CO\2022\Site\Thunder6150			
<small>©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>		<b>6150 chemin Thunder Road</b> <b>5368 chemin Boundary Road</b>	
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 03 / 16		NOT TO SCALE	