



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

---

<b>File Number:</b> D07-12-24-0096	<b>Date:</b> September 10, 2024
<b>Applicant:</b> JFSA Canada Inc. c/o Tim Eisner	<b>Comments due date:</b> September 24, 2024
<b>Email:</b> teisner@jfsa.com	<b>Planner:</b> Siobhan Kelly
<b>Phone:</b> 613-836-3884 ext. 227	<b>Ward:</b> 10 - Gloucester-Southgate
<b>Owner:</b> 2079 Artistic Place GP Inc.	<b>Councillor:</b> Jessica Bradley

---

### Site Location

1319 Johnston Road

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a light industrial complex consisting of 8, 3-storey (17.8 metre) buildings with a cumulative gross floor area of 14,484 square metres. A surface parking lot containing 188 parking spaces is proposed along with 63 loading spaces.

### Proposal Details

The site is located north of Johnston Road and east of Bank Street. The Ottawa Central Railway corridor is immediately north of the site. The site is approximately 4.90 hectares and is irregular in shape with 15 metres of frontage along Johnston Road providing vehicle access to the site. The site is currently used for outdoor storage, vehicle and equipment storage and a greenhouse and plant nursery.

The abutting properties are zone Light Industrial (IL), Light Industrial Urban Exception 2230 (IL [2230]) and Residential First Density Zone Subzone II (R1II). North of the site is the railway corridor; east of the site is an automobile repair centre; south of the site is a car dealership and Johnston Road; and west of the site is Sawmill Creek and a landscaping company with outdoor storage.

A Site Plan Control application has been proposed to enable the construction of a light industrial complex containing 8, 3-storey (17.8 metre) buildings with a cumulative gross floor area of 14,484 square metres. A total of 188 surface parking spaces are proposed to be spread throughout the site along with 63 loading spaces and 63 bicycle parking spaces. Vehicle access is proposed via a new driveway from Johnston Road. The buildings are intended to accommodate a mix of light industrial uses. The exact uses have not yet been confirmed but will be determined through the future leasing/sale of

the units. A 30 metre landscape buffer is proposed to between the development and Sawmill Creek, which runs along the western property line.

A Phased Plan of Condominium application has been submitted concurrently to divide the development into 177 individual units with individual occupancies owning multiple units depending on their space needs.

### **Related Planning Applications**

- Plan of Condominium (D07-04-24-0015)

### **Roadway Modifications**

N/A

### **How to Provide Comments**

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

Siobhan Kelly  
Planner II  
Development Review South  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 27337  
[Siobhan.Kelly@ottawa.ca](mailto:Siobhan.Kelly@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **September 24, 2024**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.



## RÉSUMÉ DE LA PROPOSITION DE RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION COMPLEXE

**N° de dossier :** D07-12-24-0096

**Date :** 10 septembre 2024

**Requérant :** JFSA Canada Inc., a/s de Tim Eisner

**Date limite des commentaires :** 24 septembre 2024

**Courriel :** teisner@jfsa.com

**Urbaniste :** Evode Rwagasore

**Téléphone :** 613-836-3884, poste 227

**Quartier :** 10 - Gloucester-Southgate

**Propriétaire :** 2079 Artistic Place GP Inc.

**Conseillère :** Jessica Bradley

### Emplacement

1319, chemin Johnston

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la réalisation d'un complexe d'industries légères comprenant huit bâtiments de trois étages (17,8 mètres) totalisant une surface de plancher hors œuvre brute cumulée de 14 484 mètres carrés. Une aire de stationnement de surface d'une capacité de 188 véhicules ainsi que 63 places de chargement seraient aménagées.

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve au nord du chemin Johnston et à l'est de la rue Bank. Le couloir du Chemin de fer Ottawa Central passe juste au nord. Ce terrain de forme irrégulière couvre une superficie d'environ 4,90 hectares et présente une façade de 15 mètres sur le chemin Johnston, d'où les véhicules peuvent accéder. L'emplacement sert actuellement à l'entreposage extérieur, au stockage de véhicules et d'équipement ainsi qu'à des activités de serre et de pépinière.

Les propriétés voisines sont désignées Zone d'industrie légère (IL), Zone d'industrie légère, exception urbaine 2230 (IL [2230]) et Zone résidentielle de densité 1, sous-zone II (R1II). On retrouve le couloir de chemin de fer au nord de l'emplacement, un atelier de réparation automobile à l'est, un concessionnaire automobile et le chemin Johnston au sud, et le ruisseau Sawmill et une entreprise d'aménagement paysager disposant d'une aire de stockage extérieure à l'ouest.

Une demande de réglementation du plan d'implantation a été présentée en vue de permettre la construction d'un complexe d'industries légères comprenant huit bâtiments de trois étages (17,8 mètres) totalisant une surface de plancher hors œuvre brute

cumulée de 14 484 mètres carrés. Au total, 188 places de stationnement de surface seraient créées et réparties sur l'emplacement, de même que 63 places de chargement et 63 places de stationnement pour vélos. Les véhicules accéderaient à l'emplacement par l'entrée donnant actuellement sur le chemin Johnston. Les bâtiments abriteraient diverses utilisations d'industrie légère. La nature exacte de ces utilisations n'a pas encore été confirmée, mais elle sera déterminée au moment de la location ou de la vente des locaux. Une zone tampon paysagée de 30 mètres est proposée entre l'aménagement et le ruisseau Sawmill, qui coule le long de la limite de propriété ouest.

Une demande de plan de copropriété par étapes a été présentée simultanément afin de diviser le complexe en 177 locaux pouvant être loués ou vendus individuellement ou en groupe, en fonction des besoins d'espace de chaque locataire ou propriétaire.

### **Demandes connexes de planification**

- Plan de copropriété (D07-04-24-0015)

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

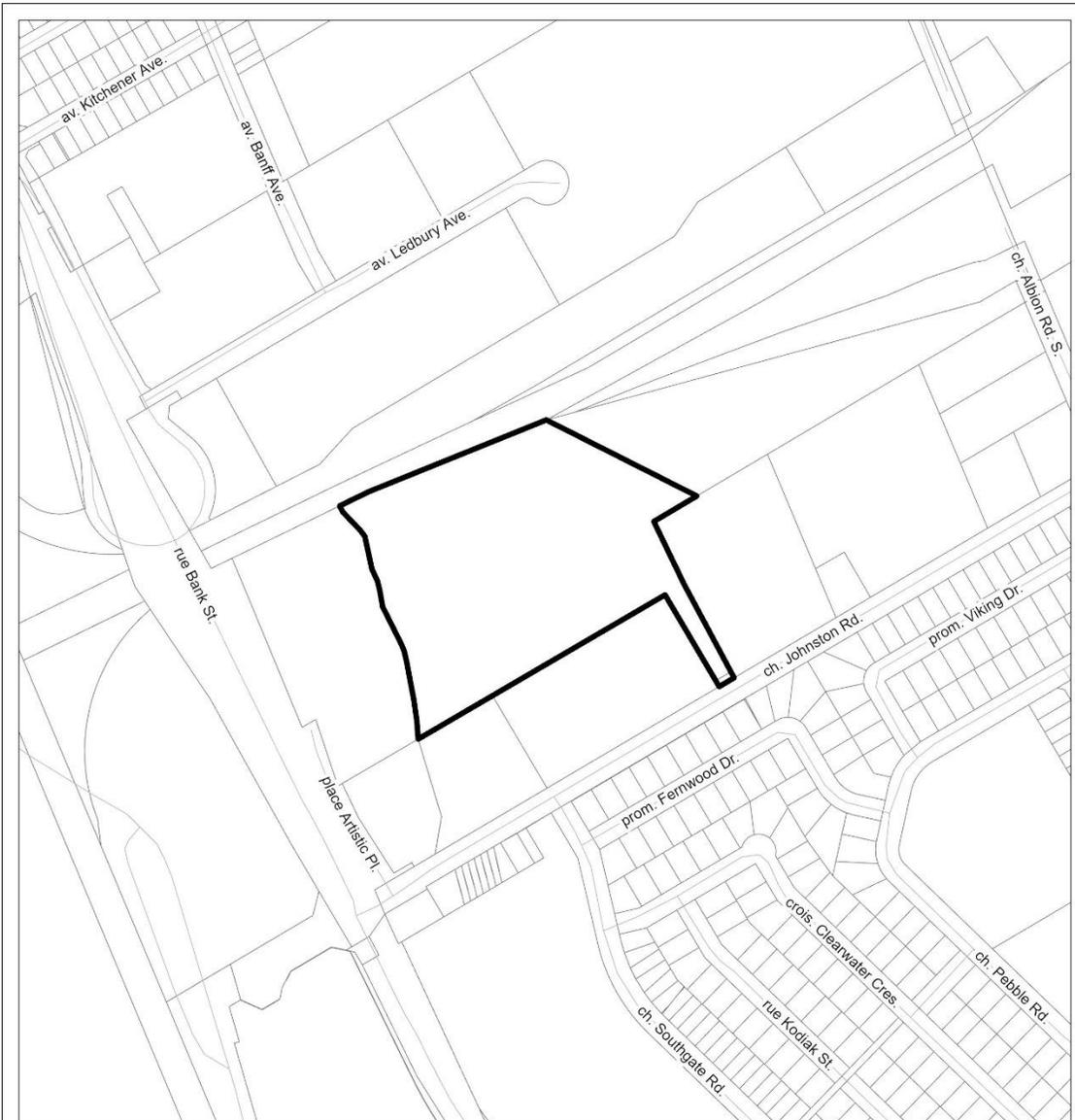
### **Soumission de commentaires**

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

Evode Rwagasore  
Urbaniste I  
Examen des demandes d'aménagement  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 16483  
[Evode.Rwagasore@ottawa.ca](mailto:Evode.Rwagasore@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **24 septembre 2024**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

## Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D07-12-24-0096	24-0986-E		<b>1319 ch. Johnston Rd.</b>
I:\CO\2024\Site\Johnston_1319			
©Parcel data is owned by Teranel 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 appartiennent à Teranel 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 - 2024 / 09 / 03			