

Site Plan Control Application Summary Complex

File Number: D07-12-24-0122	Date: January 17, 2025
Applicant: James Webb	Comments due date: January 31, 2025
Email: jwebb@webbplanning.ca	Planner: Lucy Ramirez
Phone: 905-527-7526	Ward: 1 - Orléans East-Cumberland
Owner: TSL Dairy LP	Councillor: Matthew Luloff

Site Location

1015 and 1045 Dairy Drive

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a group of occupancies consisting of four low-rise buildings, two self-storage buildings (A and B) and two industrial buildings (C and D). The total proposed GFA is 27,314 square metres for the self-storage buildings and 1,474 square meters for the industrial buildings.

Proposal Details

The property is located on the east side of Dairy Drive, north of Old Montreal Road and south of Regional Road 174, in the Cardinal Creek Business Park.

The surrounding parcels of land are zoned heavy industrial, light industrial, environmental protection, residential, and future urban development. To the west is a food producer for institutions and community meals; to the north is a dairy processing cooperative; to the east is a general contractor and Cardinal Creek; and to the south are residential uses, land reserved for future urban development and Cardinal Creek. The subject property is zoned Light Industrial, Subzone 4, 21-metre height limit (IL4 H (21)).

The subject property is a 25,476 square metres (2.5 hectare), rectangular-shaped parcel of land with frontage along Old Montreal Road, an arterial road, and Dairy Drive, a local road. The site is vacant with soft landscaping and trees throughout, 44 protected trees were identified, the owner is proposing to remove 28 trees. There is a grade

change of approximately 3.6-metres to 6-metres from Old Montreal Road to the rear of the site.

The applicant is proposing to develop the site with four buildings:

- A. Building A, on the southern portion of the site, is a 2-storey self-storage building with a Gross Floor Area (GFA) of 12,878 square meters. Building A appears as a 1-storey building from Old Montreal Road, the second storey is gradually exposed as you move north. Building A has loading spaces and bay doors on the façades facing the public roads. Vehicular parking is located across the bay doors facing Old Montreal Road.
- B. Building B, on the northern portion of the site, is a 4-storey self-storage building with a Gross Floor Area (GFA) of 14,436 square meters. The building faces south with loading spaces and bay doors facing the interior of the site, vehicular parking is along the south and west sides of the building.
- C. Building C is located between Buildings A and B and is a one-storey industrial building with 4 units and a Gross Floor Area (GFA) of 564 square meters. It is centrally located on the site and surrounded by the other three buildings, with vehicle parking spaces on all sides.
- D. Building D, located next to Dairy Drive, is a one-storey industrial building with 8 units and a Gross Floor Area (GFA) of 910 square meters. This building faces the interior of the site with vehicle parking spaces along the unit entrances.

Two site accesses are proposed, a right-in / right-out access along Old Montreal Road and one full-movement access along Dairy Drive. A total of 89 vehicle parking spaces, including 3 barrier-free spaces, and 26 bicycle parking spaces are proposed. A landscape buffer is provided around the entirety of the site, two snow storage areas are provided on the southern part of the site, one in the southwest corner and another in the southeast corner. Sidewalks and pedestrian crossings provide pedestrian connections between the buildings on-site.

Related Planning Applications

In the future, a minor variance application will be filed with the Committee of Adjustment to: (1) reduce the amount of parking required, and (2) eliminate the oversized loading space requirement.

Roadway Modifications

The site is proposed to have an access along Old Montreal Road, which will be restricted to a right-in/right-out via the extension of a centerline median along Old Montreal Road. The roadway modification has been shown conceptually as part of the site plan and will go through the Road Modification Approval process.

How to Provide Comments

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

Lucy Ramirez
Development Review East
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 23808
Lucy.Ramirez@ottawa.ca

*Please provide comments by **January 31, 2025**. Comments received after this date will be accepted, however, may not be reflected in the staff report.

Résumé de la proposition du plan d'implantation Complexe

N° de dossier : Insert D07-12-24-0122

Date : 17 janvier 2025

Requérant : James Webb

Date d'échéance : 31 janvier 2025

Courriel : jwebb@webbplanning.ca

Urbaniste : Lucy Ramirez

Téléphone : 905-527-7526

Quartier : 1 - Orléans-Est-Cumberland

Propriétaire: TSL Dairy LP

Conseiller : Matthew Luloff

Emplacement

1015 et 1045, promenade Dairy

Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation devant permettre la construction d'un groupe de quatre bâtiments de faible hauteur, soit deux bâtiments d'entreposage libre-service (A et B) et deux bâtiments industriels (C et D). La SHOB totale proposée est de 27 314 mètres carrés pour les bâtiments d'entreposage libre-service et de 1 474 mètres carrés pour ce qui concerne les bâtiments industriels.

Détails de la proposition

Le bien-fonds se trouve du côté est de la promenade Dairy, au nord du chemin Old Montreal et au sud de la route régionale 174, dans le parc d'affaires du ruisseau Cardinal.

Les parcelles voisines sont désignées Zone d'industrie lourde, Zone d'industrie légère, Zone de protection de l'environnement, Zone résidentielle et Zone d'aménagement urbain futur. On retrouve à l'ouest un producteur d'aliments pour institutions et repas communautaires, au nord une coopérative de produits laitiers, à l'est un entrepreneur général et le ruisseau Cardinal et au sud des habitations, un terrain réservé à un aménagement urbain futur ainsi que le ruisseau Cardinal. La propriété visée est désignée Zone d'industrie légère, sous-zone 4, limite de hauteur de 21 mètres (IL4 H (21)).

Ce terrain rectangulaire de 25 476 mètres carrés (2,5 hectares) présente des façades sur le chemin Old Montreal, une artère, et la promenade Dairy, une route locale. L'emplacement est inoccupé à l'exception de quelques éléments de paysagement végétalisé et d'arbres épars. Quarante-quatre arbres protégés ont été désignés et le propriétaire propose d'en abattre 28. On observe un dénivelé d'environ 3,6 mètres à 6 mètres entre le chemin Old Montreal et l'arrière de la propriété.

Le requérant propose de construire quatre bâtiments sur cet emplacement :

- A. Le bâtiment A, sur la partie sud de l'emplacement, sera un bâtiment d'entreposage libre-service de deux étages d'une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de 12 878 mètres carrés. Le bâtiment A paraîtra de plain-pied depuis le chemin Old Montreal, le second étage étant graduellement apparent en se déplaçant vers le nord. Le bâtiment disposera d'espaces de chargement et de portes de chargement sur les façades donnant sur une voie publique. Le stationnement pour véhicule sera situé de l'autre côté de ces portes de chargement, face au chemin Old Montreal.
- B. Le bâtiment B, sur la partie nord de l'emplacement, sera un bâtiment d'entreposage libre-service de quatre étages d'une SHOB de 14 436 mètres carrés. Il donnera du côté sud et disposera d'espaces de chargement et de portes de chargement donnant sur l'intérieur de l'emplacement, ainsi que d'une aire de stationnement pour véhicule sur ses façades sud et ouest.
- C. Le bâtiment C sera situé entre les bâtiments A et B. Il s'agira d'un bâtiment industriel de plain-pied abritant quatre locaux et couvrant une SHOB de 564 mètres carrés. Il occupera le centre de l'emplacement et sera entouré des trois autres bâtiments et de places de stationnement pour véhicules sur toutes ses façades.
- D. Le bâtiment D longera la promenade Dairy. Il s'agira d'un bâtiment industriel de plain-pied abritant huit locaux et couvrant une SHOB de 910 mètres carrés. Il donnera sur l'intérieur de l'emplacement et disposera de places de stationnement pour véhicules près des entrées des locaux.

Deux accès à l'emplacement seraient aménagés : un accès en entrée et sortie en virage à droite sur le chemin Old Montreal et un accès toutes directions sur la promenade Dairy. Au total, 89 places de stationnement pour véhicules, dont trois sans obstacle, et 26 places de stationnement pour vélos seraient créées. Une zone-tampon paysagée est prévue sur tout le pourtour de l'emplacement. Deux aires d'entreposage de la neige seront aménagées dans la partie sud de l'emplacement, une dans l'angle

sud-ouest et l'autre dans l'angle sud-est. Des trottoirs et des passages pour piétons seront construits pour permettre les déplacements à pied entre les bâtiments.

Demandes connexes de planification

Il est prévu de présenter une demande de dérogation mineure au Comité de dérogation, afin (1) de réduire le nombre requis de places de stationnement et (2) de supprimer l'exigence de place de chargement surdimensionnée.

Modifications aux chaussées

L'emplacement disposerait d'un accès sur le chemin Old Montreal, qui sera limité aux déplacements en entrée et sortie en virage à droite via le prolongement d'une ligne médiane longeant le chemin Old Montreal. Cette modification de la chaussée a été illustrée conceptuellement dans le cadre de la demande de plan d'implantation et sera soumise au processus d'approbation de modification aux chaussées.

Soumission de commentaires

Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Lucy Ramirez

Urbaniste

Examen des demandes d'aménagement, Est

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 23808

Lucy.Ramirez@ottawa.ca

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **31 janvier 2025**. 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	
D07-12-24-0122	24-1228-R	 1015 & 1045 prom. Dairy Drive	 <small>NOT TO SCALE</small>
I:\CO\2024\Site\Dairy_1015_1045			
<small>© Parcel data is owned by Terreneau 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 appartiennent à Terreneau Enterprises 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 - 2024 / 10 / 31			

Street-level Vue/Vue au niveau de la rue



Figure 1: Aerial view of massing in context, Source: Urban Design Brief Proposed Self-Storage Facilities, prepared by EspositoArchitects, dated September 18, 2024.

Figure 2 : Vue aérienne de la volumétrie en contexte. Source : mémoire sur l'esthétique urbaine, installations d'entreposage libre-service proposées, préparé par EspositoArchitects, daté du 18 septembre 2024.