SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY
REVISION - COMPLEX

File Number: D07-12-25-0175	**Date:** February 6, 2026
Applicant: Matthew Blasioli	**Comments due date:** February 20, 2026
Email: mblasioli@ave31.com	**Planner:** Jaime Mallory
Phone: 613-355-5591	**Ward:** 10 - Gloucester-Southgate
Owner: National Capital Business Park Inc.	**Councillor:** Jessica Bradley

Site Location
4055 Russell Road.

Applicant's Proposal
The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to construct two new industrial buildings, with total gross floor areas of 19,190 m^2 and 25,327m^2.

Proposal Details
The subject site municipally known as 4055 Russell Road and is located in the National Capital Business Park, immediately north west of the Highway 417/Hunt Club Road interchange.

The area impacted by the development is approximately 133,100 square metres and is currently undeveloped, vacant lands. To the north and east of the site are two industrial buildings, each containing a varying mix of general warehousing and accessed from Logistics Private, a local road off Russell Road. Further north of the site are the unused rail infrastructure/corridors and the Hydro One Hawthorne Transformer. To the east and south of the site is a watercourse and further, the Highway 417/Hunt Club Road interchange and to the west of the site, is an extensive industrial park.

The Site Plan Control application approved in 2022 (D07-12-21-0069) intended to construct three industrial buildings, containing a mix of general warehousing, associated office and administrative spaces, shipping docks with supporting visitor/employee parking spaces, and bicycle parking. Site Plan approval was conditioned on the Owner returning to amend the Site Plan Agreement, for the lands known as Phase 2. At the time of approval, Phase 2 was to construct a 59,323 square metre industrial building. The current Site Plan Revision – Complex application is to construct two industrial buildings, with 19,190 square metres and 25,327 square metres. The revision will also include additional employee and bicycle parking spaces, centralized truck and trailer parking and tenant storage areas. Each building will also include loading docks.

Related Planning Applications
N/A.

Roadway Modifications
N/A.

How to Provide Comments
For additional information or to provide your comments go through Ottawa.ca/devapps or contact:*

Jaime Mallory
Planner
Development Review South
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 70476
jaime.mallory@ottawa.ca

*Please provide comments by **February 20, 2026**. 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
RÉVISION – COMPLEXE

Nº de dossier : D07-12-25-0175	**Date :** 6 février 2026
Requérant : Matthew Blasioli	**Date d'échéance :** 20 février 2026
Courriel : mblasioli@ave31.com	**Urbaniste :** Evode Rwagasore
Téléphone : 613-355-5591	**Quartier :** 10 - Gloucester-Southgate
Propriétaire: National Capital Business Park Inc.	**Select One :** Jessica Bradley

Emplacement
4055, chemin Russell.

Proposition du requérant
La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction de deux bâtiments industriels couvrant au total une superficie hors œuvre brute de 19 190 m^2 et 25 327 m^2.

Détails de la proposition
Le bien-fonds visé, situé au 4055, chemin Russell, se trouve dans le parc d'affaires de la Capitale nationale, tout juste au nord-ouest de l'échangeur de l'autoroute 417 et du chemin Hunt Club.

Le secteur de cet aménagement, d'une superficie d'environ 133 100 mètres carrés, est actuellement vacant et non aménagé. Au nord et à l'est, on peut apercevoir deux bâtiments industriels abritant des locaux d'entreposage général, qui sont accessibles par la voie privée Logistics, une voie locale qui donne sur le chemin Russell. Plus au nord, on retrouve des infrastructures et des couloirs ferroviaires inutilisés ainsi que le transformateur Hawthorne d'Hydro One. Un cours d'eau coule à l'est et au sud de l'emplacement et, plus loin, on observe l'échangeur de l'autoroute 417 et du chemin Hunt Club. À l'ouest, on retrouve un vaste parc industriel.

La demande de réglementation du plan d'implantation approuvée en 2022 (D07-12-21-0069) avait pour objet de permettre la construction de trois bâtiments industriels abritant divers espaces d'entreposage général, des bureaux et des locaux administratifs connexes, des quais de chargement, des places de stationnement pour les véhicules des visiteurs et des employés ainsi que des places de stationnement pour vélos.

L'approbation du plan d'implantation était subordonnée à la condition que le propriétaire modifie l'entente de plan d'implantation visant les terrains constituant la Phase 2 du

projet. Au moment de l'approbation, il était prévu que cette Phase 2 consiste à construire un bâtiment industriel de 59 323 mètres carrés. La demande de révision complexe du plan d'implantation vise à permettre la construction de deux bâtiments industriels de 19 190 mètres carrés et 25 327 mètres carrés. La révision concernera également des places de stationnement supplémentaires pour les employés et les vélos, une aire de stationnement centralisée pour les camions et les remorques, ainsi que des aires de stockage pour les locataires. Chaque bâtiment disposera en outre de quais de chargement.

Demandes connexes de planification
S.O.

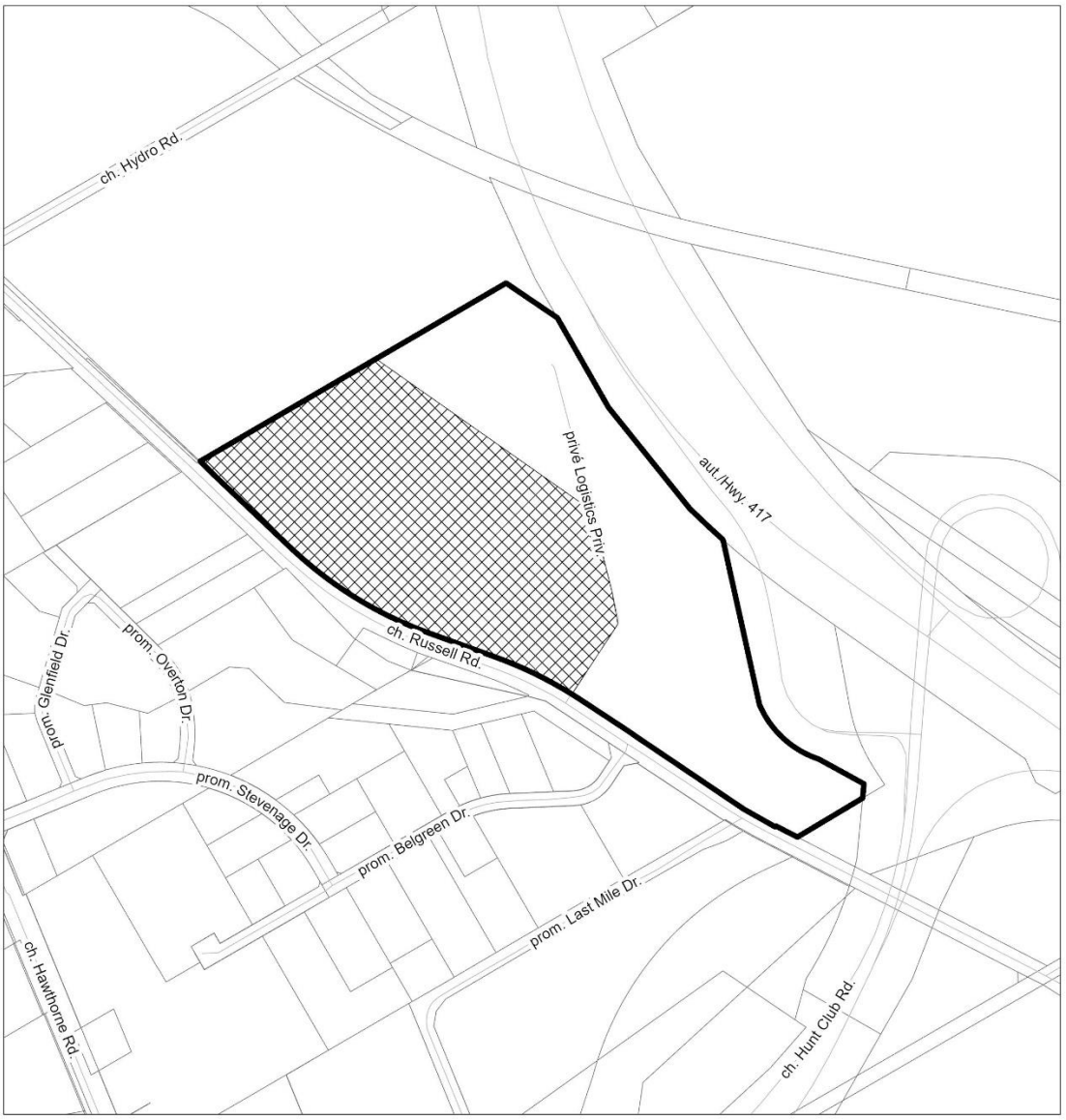
Modifications aux chaussées
S.O.

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

Evode Rwagasore
Urbaniste
110, avenue Laurier Ouest, 4e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 16483
evode.rwagasore@ottawa.ca

*S'il vous plait fournissez vos commentaires, d'ici le **20 février 2026**. 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



Ottawa

D07-12-25-0175	26-0088-R
I:\CO\2026\Site\Russell_4055	

©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 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

REVISION / RÉVISION - 2026 / 01 / 26

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT

4055 ch. Russell Rd.

Area of Development /
Domaine de développement

NOT TO SCALE

110 Laurier Avenue West, Ottawa ON K1P 1J1 Mail code: 01-14
110, av. Laurier Ouest, Ottawa (Ontario) K1P 1J1 Courrier interne : 01-14

Visit us: Ottawa.ca/planning
Visitez-nous : Ottawa.ca/urbanisme