



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

**File Number:** D07-12-23-0107

**Date:** May 17, 2024

**Applicant:** Egis Canada Ltd. (formerly McIntosh Perry Consulting Engineers Ltd.) c/o Bridgette Alchawa

**Comments due date:** June 14, 2024

**Email:** [bridgette.alchawa@egis-group.com](mailto:bridgette.alchawa@egis-group.com)

**Planner:** Cass Sclauzero

**Phone:** 613-778-8760

**Ward:** 11 - Beacon Hill-Cyrville

**Owner:** 4457315 CANADA INC. c/o Joe Desjardins

**Councillor:** Tim Tierney

### Site Location

1540 & 1560 Star Top Road

### Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a single-storey warehouse building with a gross floor area of 8,369 square metres. The application includes redevelopment of the exterior of the site, including a new asphalt parking lot with parking and loading spaces, an outdoor fenced storage yard, and soft landscaping.

### Proposal Details

The property is located on the west side of Star Top Road, south of Algoma Road and north of Innes Road.

The property is an irregular, T-shaped parcel of land with approximately 70 metres of frontage along Star Top Road. The South Cyrville Municipal Drain runs parallel to the north lot line, separated from the subject property by a narrow, City-owned parcel of land.

The property is owned by Boone Plumbing & Heating Supply Inc., who lease the existing buildings and outdoor areas to other light industrial uses. The site is mostly surfaced in gravel and hard-packed dirt, with a formal asphalt parking area along the north and portion of the west lot lines. The interior of the site consists of a large, legally non-conforming outdoor storage area containing bays of landscaping materials and various groupings of storage and shipping containers. One building near the site entrance at Star Top Road are to remain. Five buildings in the interior of the site are to be demolished.

The site is surrounded by other light industrial uses, including existing warehouses to the north at 1282 Algoma Road and 1500 Star Top Road, also owned and operated by Boone. The majority of the surrounding sites consist of large warehouse and/or low-rise office buildings with asphalt surface parking lots.

In addition to the warehouses on Algoma Road and Star Top Road, Boone. also rents approximately 2,800 square metres of warehouse space at a property on Kenaston Street. The new warehouse proposed for 1540 and 1560 Star Top Road will allow Boone to expand their indoor storage capacity to 8,369 square metres on a site with internal connections, via existing bridges over the municipal drain, to their other warehouses. The development also proposes to significantly reduce the legally non-conforming outdoor storage area to a fenced area within the northern portion of the site.

The warehouse building will be located in the southwest portion of the site, with truck loading bays along the eastern façade. The fenced outdoor storage area in the northern portion of the site will be largely hidden from view from the street. The two existing vehicle entrances from Star Top Road will remain and are proposed to be resurfaced in heavy-duty asphalt to accommodate the heavy truck traffic through the site. All parking spaces, including bicycle and accessible spaces, drive aisles, and loading areas will be formalized with asphalt resurfacing and line paintings.

Soft landscaping areas will be installed around the perimeter of the site, of sufficient size and soil volume along the northerly and southerly lot lines, and abutting Star Top Road, to accommodate the planting of 46 trees on-site and 39 trees off-site. Four off-site trees are proposed for the right-of-way between the two entrances off Star Top Road, with the remaining off-site trees to be riparian plantings in the City-owned parcel between the northerly lot line and the South Cyrville Municipal Drain.

### **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](https://ottawa.ca/devapps) or contact:\*

Cass Sclauzero  
Planner I  
Development Review East  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 27597  
[cass.sclauzero@ottawa.ca](mailto:cass.sclauzero@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **June 14, 2024**. 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 :** D07-12-23-0107

**Date :** 17 mai 2024

**Requérant :** Egis Canada Ltd. (autrefois  
McIntosh Perry Consulting Engineers Ltd.)  
chez Bridgette Alchawa

**Date d'échéance :** 14 juin 2024

**Courriel :** bridgette.alchawa@egis-  
group.com

**Urbaniste :** Evode Rwagasore

**Téléphone :** 613-778-8760

**Quartier :** 11 - Beacon Hill-Cyrville

**Propriétaire:** 4457315 CANADA INC. chez  
Joe Desjardins

**Conseiller :** Tim Tierney

### Emplacement

1540 et 1560, chemin Star Top

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un entrepôt de plain-pied d'une surface de plancher hors œuvre brute de 8 369 mètres carrés et de réaménager l'extérieur de l'emplacement avec la création d'une aire de stationnement asphaltée ainsi qu'une cour d'entreposage clôturée et un paysage végétalisé.

### Détails de la proposition

Le bien-fonds est situé du côté ouest du chemin Star Top, au sud du chemin Algoma et au nord du chemin Innes.

Cette parcelle irrégulière en forme de « T » présente une façade d'environ 70 mètres sur le chemin Star Top. Le drain municipal de South Cyrville est parallèle à la ligne de lot nord et est séparé du bien-fonds visé par une étroite parcelle appartenant à la Ville.

Le bien-fonds appartient à la firme Boone Plumbing & Heating Supply Inc., qui loue les bâtiments et les aires extérieures à d'autres exploitants d'industries légères.

L'emplacement est essentiellement recouvert de gravier et de terre battue, à l'exception d'une ancienne aire de stationnement asphaltée qui longe la limite nord et une partie de la limite ouest. À l'intérieur de l'emplacement, on retrouve une vaste aire de stockage extérieure légalement non conforme, occupée par des baies de matériaux d'aménagement paysager et divers regroupements de conteneurs de stockage et d'expédition. Le bâtiment situé près de l'entrée de l'emplacement, le long du chemin

Star Top, sera préservé. Cinq bâtiments situés à l'intérieur de l'emplacement seront démolis.

L'emplacement est entouré d'autres utilisations d'industrie légère, notamment des entrepôts au nord, au 1282, chemin Algoma et au 1500, chemin Star Top, que possède et exploite également la firme Boone. La plupart des terrains environnants sont occupés par de grands entrepôts ou des immeubles de bureaux assortis d'aires de stationnement de surface asphaltées.

Outre les entrepôts longeant les chemins Algoma et Star Top, Boone loue également un espace de stockage d'environ 2 800 mètres carrés à une propriété de la rue Kenaston. L'entrepôt proposé aux 1540 et 1560, chemin Star Top permettra à Boone d'augmenter sa capacité de stockage intérieur à 8 369 mètres carrés sur un emplacement disposant de liens internes créés à l'aide des ponts enjambant le drain municipal et menant à leurs autres entrepôts. L'aménagement comprendrait également une réduction significative de l'aire de stockage extérieure légalement non conforme, qui serait transformée en aire clôturée dans la partie nord de l'emplacement.

L'entrepôt sera construit dans la partie sud-ouest de l'emplacement et des quais de chargement des camions seront aménagés sur la façade côté est. L'aire de stockage extérieure clôturée, aménagée dans la partie nord de l'emplacement, sera en grande partie dissimulée de la vue depuis la rue. Les deux entrées pour véhicules donnant sur le chemin Star Top seront conservées et seraient recouvertes d'asphalte à usage intensif en prévision du passage de poids lourds sur l'emplacement. Toutes les places de stationnement, y compris celles accessibles et celles pour vélos, ainsi que les allées de circulation et les aires de chargement seront confirmées dans leur usage par des travaux d'asphaltage et de traçage de lignes.

Des zones de paysagement végétalisé seront créées sur le pourtour de l'emplacement. Leur largeur et l'épaisseur de terre seront suffisantes le long des lignes de lot nord et sud ainsi que le long du chemin Star Top pour permettre la plantation de 46 arbres sur l'emplacement et de 39 arbres à proximité. Quatre arbres hors emplacement seraient plantés dans l'emprise séparant les deux entrées du chemin Star Top. Les autres arbres hors emplacement feront l'objet de plantations en zone riveraine sur la parcelle municipale située entre la ligne de lot nord et le drain municipal de South Cyrville.

### **Demandes connexes de planification**

N/A

### **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, Est

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 16483  
evode.rwagasore@ottawa.ca

\*S'il vous plait fournissez vos commentaires, d'ici le **14 juin 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



		<b>LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION</b> <b>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT</b>	
PC2024-0015	24-0161-D		
I:\CO\2024\Site\StarTop_1540_1560			
©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 Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.			
REVISION / RÉVISION - 2024 / 02 / 09		<b>1540, 1540A, 1560 ch. Star Top Road</b>	 <small>NOT TO SCALE</small>