



## SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

---

**File Number:** D07-12-24-0119

**Date:** November 27, 2024

**Applicant:** Madelen Fellows

**Comments due date:** December 11, 2024

**Email:** [mfellows@jlrichard.ca](mailto:mfellows@jlrichard.ca)

**Planner:** Steve Belan

**Phone:** 343-803-4548

**Ward:** 19 - Orléans South-Navan

**Owner:** H & H Gas Orleans Inc.

**Councillor:** Catherine Kitts

---

### Site Location

Block 16, 2983 Navan Road

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to construct a gas bar and a single-storey commercial building with 602 sqm of GFA. An on-site pathway will connect this development to other proposed sites within the new subdivision: Blocks 14, 15, and 17.

### Proposal Details

The subject lands at 2983 Navan Road, including Blocks 14, 15, 16, and 17, are located within the Chapel Hill South Neighbourhood of Orléans, south of the Orléans Village – Chateauneuf neighbourhood and west of Mer Bleue Road. Block 16 is designated as a commercial block, situated at the Brian Coburn Boulevard and Navan Road intersection as a corner lot, with frontages on both arterial roads.

The subject site is a vacant, irregularly shaped block. Block 16 comprises approximately 0.75 hectares of the total 5.5 hectares of vacant lands. It is currently zoned General Mixed-Use (GM) with Special Exception (GM[2546] H[14.5]), permitting car wash and gas bar uses. To the north of the site are the OC Transitway Chapel Hill Station and the Chapel Hill South Park and Ride. To the west of Block 16 is the intersection of Navan Road and Brian Coburn Boulevard at a roundabout, with open spaces beyond. Across Navan Road to the south are a few low-rise commercial and residential buildings and Caivan's Rhythm Subdivision. Abutting east of Block 16 are Blocks 15, 12, and 11, with Block 15 being a related development application proposed as a residential mixed-use block with apartment dwellings.

The applicant is proposing to accommodate a new development of a gas bar and a single-story commercial building. The gas bar is positioned in front of the commercial building to ensure a clear flow of vehicles and seamless access from the roads. The proposed commercial building stands 5.5 meters high and includes a convenience

store, a McDonald's drive-through restaurant, a cannabis store, and a car wash. The retail building will cover 686.2 square meters, and the car wash will occupy 112.9 square meters, totalling approximately 800 square meters on-site. The proposal provides 61 vehicle parking spaces, including 2 Type A accessible spaces, and 4 bicycle parking spaces.

Block 16 has entrances off both Navan Road and Brian Coburn Boulevard, creating connections to the Park and Ride facility, the multi-use pathway on Brian Coburn Boulevard, and the road network. The on-site pedestrian walkway is designated around the commercial building, connecting to a pedestrian path at the rear of the site that leads to the other blocks in the new subdivision.

### **Related Planning Applications**

D02-02-21-0090 (Zoning By-law Amendment)

D07-16-21-0027 (Plan of Subdivision)

### **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:\*

Steve Belan  
Planner II  
Development Review East  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
613-580-2424, ext. 27591  
[Steve.Belan@ottawa.ca](mailto:Steve.Belan@ottawa.ca)

\*Please provide comments by **December 11, 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 :** D07-12-24-0119

**Date :** 27 novembre 2024

**Requérant :** Madelen Fellows

**Date limite des commentaires :** 11 décembre 2024

**Courriel :** [mfellows@jlrichard.ca](mailto:mfellows@jlrichard.ca)

**Urbaniste :** Steve Belan

**Téléphone :** 343-803-4548

**Quartier :** 19 - Orléans-Sud-Navan

**Propriétaire :** H & H Gas Orleans Inc.

**Conseillère :** Catherine Kitts

### Emplacement

Îlot 16, 2983, chemin Navan

### Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation en vue de construire un poste d'essence et un bâtiment commercial de plain-pied totalisant une SHOB de 602 m<sup>2</sup>. Un sentier reliera ce site aux autres îlots (14, 15 et 17) de ce nouveau lotissement.

### Détails de la proposition

Le terrain visé, situé au 2983, chemin Navan et englobant les îlots 14, 15, 16 et 17, se trouve dans le secteur Orléans-Chapel Hill Sud, au sud d'Orléans – secteur Châteauneuf et à l'ouest du chemin Mer Bleue. L'îlot 16, de nature commerciale, est un terrain d'angle situé à l'angle du boulevard Brian-Coburn et du chemin Navan. Il présente des façades sur ces deux artères.

L'emplacement est un îlot vacant de forme irrégulière. L'îlot 16 représente environ 0,75 hectare de ce terrain vacant totalisant 5,5 hectares. Il est actuellement désigné Zone polyvalente générale (GM), assortie d'une exception spéciale (GM[2546] H[14.5]) permettant la présence d'un lave-auto et d'un poste d'essence. On retrouve au nord la station Chapel Hill du Transitway d'OC Transpo et le parc-o-bus de Chapel Hill Sud. À l'ouest de l'îlot 16, on peut apercevoir l'intersection, en forme de carrefour giratoire, du chemin Navan et du boulevard Brian-Coburn, et des espaces ouverts au-delà. De l'autre côté du chemin Navan au sud, on retrouve quelques immeubles commerciaux et résidentiels de faible hauteur ainsi que le lotissement Rhythm de la firme Caivan. Les îlots 15, 12 et 11 jouxtent l'îlot 16 à l'est. L'îlot 15 fait l'objet d'une demande connexe d'aménagement et serait à vocation résidentielle (immeubles résidentiels) et polyvalente.

Le requérant souhaite créer un nouvel aménagement comprenant un poste d'essence et un bâtiment commercial de plain-pied. Le poste d'essence serait situé face au bâtiment commercial afin de permettre un débit de circulation clair et un accès fluide depuis les voies de circulation. Le bâtiment commercial s'élèverait à 5,5 mètres et abriterait un dépanneur un restaurant McDonald avec service au volant, un magasin de cannabis ainsi qu'un lave-auto. Il couvrirait une superficie de 686,2 mètres carrés et le lave-auto s'étendrait sur 112,9 mètres carrés, pour un total d'environ 800 mètres carrés. Le projet comprend la création de 61 places de stationnement pour véhicules, dont deux places accessibles de type A, et quatre places de stationnement pour vélos.

L'îlot 16 disposera d'entrées donnant sur le chemin Navan et le boulevard Brian-Coburn, ce qui créera des liens vers le parc-o-bus, le sentier polyvalent longeant le boulevard Brian-Coburn et le réseau routier. Le passage pour piétons traversant l'emplacement contournera le bâtiment commercial et reliera un sentier piétonnier à l'arrière de l'emplacement, qui mène aux autres îlots de ce nouveau lotissement.

### **Demandes connexes de planification**

D02-02-21-0090 (modification du Règlement de zonage)

D07-16-21-0027 (plan de lotissement)

### **Modifications aux chaussées**

S.O.

### **Soumission de commentaires**

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

Steve Belan  
Urbaniste II  
Examen des demandes d'aménagement, Est  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
613-580-2424, poste 27591  
[Steve.Belan@ottawa.ca](mailto:Steve.Belan@ottawa.ca)

\*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **11 décembre 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	
D07-12-24-0119	24-1167-R		<b>2983 ch. Navan Rd. (2130 boul. Brian Coburn Blvd.)</b> <b>Blocks/ilots 16, Plan 4M-XXXX</b>
I:\CO\2024\Site\Navan_2983			
©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 / 10 / 17			