



SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY STANDARD - RURAL

File Number: D07-12-25-0013

Date: July 21, 2025

Applicant: Scott Stinson

Comments due date: August 4, 2025

Email: sstinson@wostinson.com

Planner: Cass Sclauzero

Phone: 613-822-7400

Ward: 20 - Osgoode

Owner: Stinson Albion Inc.

Councillor: Isabelle Skalski

Site Location

5545 Albion Road

Applicant's Proposal

A Site Plan Control application to construct a 335-square-metre building containing a gas bar, convenience store and fast food restaurant with drive-through, and associated surface parking, with access to the site from Albion Road and Mitch Owens Road.

Proposal Details

The site is located at the northeast corner of the intersection of Albion Road and Mitch Owens Road.

The north half of the site is vacant and unmaintained, with grasses and other vegetation throughout. The south half of the site is surfaced in gravel and asphalt, and is largely vacant other than a small gas bar operation in the centre of the gravel and asphalt area. The gas bar consists of three above-ground fuel storage tanks and their associated pumps, overhead light fixtures, a modified shipping container serving as an office or administrative building, and a portable restroom. The extent of the gas bar area is delineated by a series of bollards around its perimeter. An additional, unmodified shipping container is located in the southeast corner of the site, adjacent to a small area of grass. An additional small, grassy area with four mature trees is located in the southwest corner of the site, directly adjacent to the intersection.

There are two active entrances on the site; one in the southwest corner with access from Albion Road, and one along the south side with access from Mitch Owens Road. A third entrance near the northwest corner, also with access off Albion Road, is partially obstructed by a concrete barrier.

A drainage ditch runs parallel to the south, west and north lot lines, with culverts under the access from Mitch Owens Road and the northernmost access from Albion Road. A

portion of the culvert between the southern access from Albion Road and the intersection appears to have been filled in.

To the north of the site is a vacant lot, surfaced in gravel and surrounded by smaller trees and vegetation. To the east and northeast are large vacant, forested lots. To the south of the site, south of Mitch Owens Road, is a large, partially-forested lot that is mostly vacant other than a fast-food truck and outdoor seating, a seasonal produce stand, and a small gravel parking area. Southeast of the site is the Albion Sun Vista land lease community. West of the site, the northwest corner of the Albion Road and Mitch Owens Road intersection is being redeveloped with a gas bar and restaurant. North of this development, opposite the north half of the subject site, are several residential lots within an older estate-lot subdivision.

Redevelopment of the subject site includes a gas bar, retail store, fast food restaurant with drive-through, and associated surface parking. The existing gas bar will be removed prior to redevelopment. The area to be redeveloped is generally limited to the south half of the site that is currently surfaced in asphalt and gravel. The development will rely on private water and wastewater systems. The new well will be located in the southwest corner of the site and the new septic system and snow storage area will occupy approximately one-third of the northern half of the site. A stormwater management swale approximately 70 metres long and 9 metres wide, parallel to Albion Road, is proposed for the north half of the site. The existing accesses to the site from Mitch Owens Road and Albion Road will be replaced by narrower accesses relocated to the eastern and northern limits of the redeveloped area.

The gas bar consists of 10 vehicle bays adjacent to Mitch Owens Road and 4 heavy vehicle bays at the rear of the development area, with both areas covered by overhead canopies. The retail store and restaurant building are proposed near the southwest corner of the site, with the drive through lane located between the building and the intersection.

Two areas of surface parking totaling 24 parking spaces, including two accessible spaces, are located immediately north and east of the building. An additional eight parking spaces, including parking for electric vehicle charging stations, are located east of the gas bar adjacent to the entrance from Mitch Owens Road. Bicycle parking is located at the southeast and northeast corners of the building. Waste management consists of partially-buried bins located within the parking area to the north of the building.

The new one-storey building containing the retail store and restaurant will be clad in light grey vertical wood siding, light grey manufactured stone and dark grey brick. Architectural features include wood-finish aluminum window screens, flat-roofed awnings finished in aluminum cladding and additional decorative screening on the roof to conceal the mechanical system. Entrances to the building are located on the east and west side of the building, with the east façade featuring extensive floor to ceiling glazing.

Tree planting along both the Mitch Owens Road and Albion Road frontages will screen the drive-through lane, waste management area, and portions of the parking areas from the street, and a sidewalk will provide direct active transportation access to the site from the Mitch Owens Road and Albion Road intersection. Additional soft landscaping areas will be installed at the north and east of the site, beside the driveways and in the parking area, and will significantly increase permeability on the site.

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 II
Development Review Rural
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 27597
cass.sclauzero@ottawa.ca

*Please provide comments by **August 4, 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 STANDARD

N° de dossier : D07-12-25-0013

Date : 21 juillet 2025

Requérant : Scott Stinson

Date d'échéance : 4 août 2025

Courriel : sstinson@wostinson.com

Urbaniste : Sarah McCormick

Téléphone : 613-822-7400

Quartier : 20 - Osgoode

Propriétaire : Stinson Albion Inc.

Conseillère : Isabelle Skalski

Emplacement

5545, chemin Albion

Proposition du requérant

Demande de réglementation du plan d'implantation pour la construction d'un immeuble de 335 mètres carrés qui comprendra un poste d'essence, un dépanneur et un restaurant avec service au volant, ainsi que des places de stationnement et des moyens donnant accès au site à partir du chemin Albion et du chemin Mitch-Owens.

Détails de la proposition

Le site est situé dans le coin nord-est de l'intersection du chemin Albion et du chemin Mitch-Owens.

La moitié nord du site est inoccupée et n'est pas entretenue : elle comprend de l'herbe et d'autres végétaux. La moitié sud du site est revêtue de gravier et d'asphalte et est essentiellement inoccupée, sauf le petit poste d'essence au centre de la zone en gravier et en asphalte. Ce poste d'essence est constitué de trois réservoirs de carburant hors sol et de leurs pompes, de lampadaires, d'un conteneur d'exposition modifié servant de bureau ou de pavillon administratif, ainsi que d'une toilette portable. La superficie du poste d'essence est délimitée par une série de bornes sur son périmètre. Un autre conteneur d'expédition non modifié est installé dans le coin sud-est du site, non loin d'une petite zone herbeuse. Une autre petite zone herbeuse ponctuée de quatre arbres matures se trouve dans le coin sud-ouest du site, qui donne directement sur l'intersection.

Il y a deux entrées actives sur ce site : une dans le coin sud-ouest, avec une voie d'accès à partir du chemin Albion, et l'autre du côté sud avec une voie d'accès depuis le chemin Mitch-Owens. Une troisième entrée non loin du coin nord-ouest, elle aussi dotée d'une voie d'accès en sortant du chemin Albion, est partiellement obstruée par des barrières de sécurité en béton.

Une tranchée de drainage est aménagée parallèlement aux lignes d'arpentage sud, ouest et nord; il y a des ponceaux sous la voie d'accès à partir du chemin Mitch-Owens et sous la voie d'accès la plus au nord depuis le chemin Albion. Une partie du ponceau situé entre la voie d'accès sud depuis le chemin Albion et l'intersection semble avoir été remblayée.

Du côté nord du site se trouve un terrain inoccupé, revêtu de gravier et entouré de petits arbres et de végétaux. À l'est et au nord-est se trouvent de vastes terrains boisés et inoccupés. Du côté sud du site, au sud du chemin Mitch-Owens, il y a un vaste terrain partiellement boisé et essentiellement vacant, hormis un camion de restauration rapide et une terrasse, un kiosque de produits agricoles et un petit terrain de stationnement en gravier. Au sud-est du site se trouve la communauté de terrains à bail Albion Sun Vista. À l'ouest du site, le coin de l'intersection du chemin Albion et du chemin Mitch-Owens est en voie d'aménagement : il sera doté d'un poste d'essence et d'un restaurant. Au nord de ce projet d'aménagement, en face de la moitié nord du site visé, il y a plusieurs lots résidentiels dans un lotissement de lots de domaine plus ancien.

Le réaménagement du site visé prévoit un poste d'essence, un établissement de vente au détail, un restaurant-minute avec service au volant et des places de stationnement en surface. Le poste d'essence existant sera enlevé avant les travaux de réaménagement. Le secteur à réaménager est généralement limité à la moitié sud du site qui est actuellement revêtue d'asphalte et de gravier. Dans ce projet d'aménagement, on fera appel à des réseaux privés d'aqueducs et d'égouts. Le nouveau puits sera situé dans le coin sud-ouest du site; le nouveau système septique et la nouvelle zone de stockage de la neige occuperont à peu près le tiers de la moitié nord du site. On propose d'aménager, pour la moitié nord du site, une rigole de gestion des eaux pluviales d'environ 70 mètres de longueur sur 9 mètres de largeur, parallèle au chemin Albion. Les voies d'accès existantes menant au site à partir du chemin Mitch-Owens et du chemin Albion seront remplacées par des voies d'accès plus étroites relocalisées à la limite est et à la limite nord du secteur réaménagé.

Le poste d'essence est constitué de 10 places pour les véhicules non loin du chemin Mitch-Owens et de 4 places pour les véhicules lourds à l'arrière du secteur à aménager; ces deux aires sont surmontées de toits. On propose d'aménager l'établissement de vente au détail et le restaurant non loin du coin sud-ouest du site; la voie menant au service au volant sera aménagée entre le bâtiment et l'intersection.

Deux aires de stationnement en surface totalisant 24 places de stationnement, dont deux espaces accessibles se trouvent immédiatement au nord et à l'est du bâtiment. Huit autres places de stationnement, dont celles qui sont prévues pour les bornes de recharges de véhicules électriques, sont implantées à l'est du poste d'essence non loin de l'entrée à la hauteur du chemin Mitch-Owens. Les places de stationnement pour les vélos sont implantées dans le coin sud-est et le coin nord-est du bâtiment. La zone de gestion des déchets comprend des bacs partiellement enfouis, implantée dans l'aire de stationnement au nord du bâtiment.

Le nouveau bâtiment d'un étage, qui comprend l'établissement de vente au détail et le restaurant, sera revêtu de clin de bois vertical gris pâle, de pierre manufacturée gris pâle et de brique gris foncé. Font partie des caractéristiques architecturales, les persiennes en faux bois d'aluminium, les auvents plats en tôle d'aluminium et un écran décoratif sur le toit pour masquer le système de ventilation. Les entrées menant au bâtiment sont implantées du côté est et du côté ouest du bâtiment; la façade est comprend un vaste vitrage sur toute la hauteur.

Les arbres plantés le long des façades du chemin Mitch-Owens et du chemin Albion masqueront la voie du service au volant, la zone de gestion des déchets et les parties des aires de stationnement à partir de la rue, et un trottoir permettra d'avoir accès, en mode de transport actif, au site à partir de l'intersection du chemin Mitch-Owens et du chemin Albion. D'autres zones de paysagement végétalisé seront aménagées au nord et à l'est du site, aux côtés des entrées de cour et dans l'aire de stationnement, ce qui augmentera considérablement la perméabilité du site.

Demandes connexes de planification

N/A

Modifications aux chaussées

N/A

Soumission de commentaires

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

Sarah McCormick
Urbaniste III
Examen des demandes d'aménagement, Rural
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
613-580-2424, poste 24487
sarah.mccormick@ottawa.ca

*S'il vous plaît fournissez vos commentaires, d'ici le **4 août 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



D07-12-25-0013

25-0733-H

I:\CO\2025\Site\Albion_5545

©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. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2025 / 06 / 11

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



5545 ch. Albion Rd.



NOT TO SCALE