



SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY STANDARD - NON-RURAL

File Number: D07-12-24-0131

Date: March 5, 2025

Applicant: Oz Kemal & Andrew
Hanaford

Comments due date: March 19, 2025

Email: okemal@mhbcplan.com &
ahannaford@mhbcplan.com

Planner: Zoha Rashid

Phone: 905-639-8686

Ward: 19 - Orléans South-Navan

Owner: CP REIT ONTARIO
PROPERTIES LIMITED c/o Choice
Properties REIT

Councillor: Catherine Kitts

Site Location

4270 Innes Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to construct a single-storey building containing a Chick-fil-A restaurant, along with an associated drive-through facility, outdoor patio, and surface parking areas. The proposed Gross Floor Area (GFA) for the restaurant is 461.94 square meters.

Proposal Details

The subject site is located on the south side of Innes Road, approximately 110 metres west of Lanthier Drive, within the Portobello South neighbourhood of the Orléans community. It has approximately 174 metres of frontage along Innes Road, an arterial road with road cut restrictions.

The subject site is rectangular-shaped and is approximately 6.43 hectares in size. The site is currently zoned Arterial Mainstreet with Special Exception, and a height limit of 18.5 metres (AM[210] H(18.5)). A Real Canadian Super Store occupies the southern portion of the site, while a Mobil fuel station is located at the northwest corner. The rest of the site consists of surface parking, complemented by soft landscaping and mature trees.

The surrounding parcels of land are zoned Arterial Mainstreet and General Mixed-Use. To the north-east of the subject lands, there is a single-storey building with Harvey's and Swiss Chalet, followed by low-rise residential areas, medical office buildings, and single-detached dwellings. East of the site, a mix of low-rise buildings and commercial plazas with retail, restaurant, and vehicle services are located, with additional low-rise

buildings further along Lanthier Drive. South of the site, agricultural fields and vacant land are followed by Vanguard Drive, Hydro One's transformer station, and a residential neighbourhood. To the west, vacant land and Noella Leclair Way are present, along with partially vacant land and commercial plazas containing retail, restaurant, and service businesses.

The applicant is proposing a development on the northern portion of the site, currently used as a surface parking area. It will include a single-storey Chick-fil-A restaurant with a drive-through facility, outdoor patio, and surface parking, occupying approximately 4,741.81 square meters of land. The proposed building is located in the eastern part of the development, with an outdoor patio to the northeast. Two separate drive-through aisles will start from the southwest corner of the development, running along the boundary to the west side of the restaurant, providing 18 stacking spaces in the east aisle and 19 in the west aisle.

The proposed development contains two surface parking areas, providing a total of 46 vehicular parking spaces (2 of which are accessible parking spaces) and 6 bicycle parking spaces. The primary parking area is positioned to the west of the building surrounded by the drive-through aisles, offering 36 parking spaces. The secondary parking area, positioned northeast of the building and adjacent to the outdoor patio, offers 10 spaces.

Pedestrian circulations are proposed on the north and south sides for both the north and south sides of the building. The northern pathway connects to the sidewalk along Innes Road, while the southern pathway runs along the internal road, providing access to other on-site facilities. Pedestrian crossings connect the parking areas to the restaurant across the drive-through aisles. The existing surface parking will be removed, while the existing vehicular access off the major drive aisle through multiple connections will be retained. A landscape buffer is provided along Innes Road, and south and west boundaries.

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:*

Zoha Rashid
Planner I
110 Laurier Avenue West, 4th floor
Ottawa, ON K1P 1J1
613-580-2424, ext. 29566

zoha.rashid@ottawa.ca

*Please provide comments by **March 19, 2025**. 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 STANDARD – SECTEUR NON RURAL

N° de dossier : D07-12-24-0131

Date : 5 mars 2025

Requérant : Oz Kemal et Andrew Hanaford

Date d'échéance : 19 mars 2025

Courriel : okemal@mhbcplan.com et
ahannaford@mhbcplan.com

Urbaniste : Evode Rwagasore

Téléphone : 905-639-8686

Quartier : 19 - Orléans-Sud-Navan

Propriétaire: CP REIT ONTARIO
PROPERTIES LIMITED, a/s de Choice
Properties REIT

Conseillère : Catherine Kitts

Emplacement

4270, chemin Innes

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre la construction d'un bâtiment de plain-pied abritant un restaurant Chick-fil-A, assorti d'un service au volant, d'une terrasse et d'aires de stationnement de surface. La SHOB du restaurant serait de 461,94 m².

Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve du côté sud du chemin Innes, à environ 110 mètres à l'ouest de la promenade Lanthier, dans le secteur Portobello-Sud à Orléans. Il présente une façade d'environ 174 mètres sur le chemin Innes, une artère assujettie à des restrictions en matière de terrassement.

Ce terrain rectangulaire couvre une superficie d'environ 6,43 hectares. Il est actuellement désigné Zone d'artère principale, assortie d'une exception spéciale et d'une limite de hauteur de 18,5 mètres (AM[210] H(18.5)). Un magasin Real Canadian Superstore occupe la partie sud de l'emplacement, tandis qu'une station-service Mobil se trouve à l'angle nord-ouest. Sur le reste de l'emplacement, on retrouve une aire de stationnement de surface, des éléments de paysagement végétalisé et des arbres à maturité.

Les parcelles voisines sont désignées Zone d'artère principale et Zone polyvalente générale. Au nord-est, on peut apercevoir un bâtiment de plain-pied abritant un restaurant Harvey's et un restaurant Swiss Chalet, au-delà duquel on retrouve des

secteurs résidentiels de faible hauteur, des immeubles abritant des cabinets médicaux ainsi que des habitations isolées. À l'est, on retrouve des bâtiments de faible hauteur, des centres commerciaux, un restaurant, divers services liés à l'automobile ainsi que d'autres bâtiments de faible hauteur plus loin sur la promenade Lanthier. Des champs agricoles et un terrain vacant s'étendent au sud, au-delà desquels on peut voir la promenade Vanguard, un poste de transformation d'Hydro One et un secteur résidentiel. À l'ouest, on retrouve un terrain vacant et la voie Noella Leclair, ainsi qu'un terrain partiellement vacant et des centres commerciaux abritant des commerces de vente au détail, des restaurants et des entreprises de services.

Le requérant souhaite aménager la partie nord de l'emplacement, qui sert actuellement d'aire de stationnement de surface. Le projet comprend l'installation d'un restaurant de plain-pied Chick-fil-A assorti d'un service au volant, d'une terrasse et d'aires de stationnement de surface, qui occuperont environ 4 741,81 mètres carrés. Le bâtiment proposé serait construit sur la partie située à l'est et la terrasse serait aménagée au nord-est. Deux allées distinctes de service au volant partant de l'angle sud-ouest de l'aménagement et aboutissant du côté ouest du restaurant permettront des files d'attente de 18 places dans l'aile est et de 19 places dans l'aile ouest.

L'aménagement comprendra deux aires de stationnement de surface d'une capacité totale de 46 véhicules (dont deux accessibles) et de six vélos. L'aire de stationnement principale, d'une capacité de 36 véhicules, sera créée à l'ouest du bâtiment et sera entourée des deux allées de service au volant. La seconde aire de stationnement, aménagée au nord-est du bâtiment et adjacente à la terrasse, pourra accueillir dix véhicules.

Les piétons pourraient circuler des côtés nord et sud du bâtiment. Le passage piétonnier situé du côté nord reliera le trottoir du chemin Innes, tandis que celui situé du côté sud longera la rue interne et donnera accès aux autres installations sur place. Des passages pour piétons relieront les aires de stationnement au restaurant en traversant les allées de service au volant. L'aire de stationnement existante sera supprimée, tandis que l'accès automobile menant à la principale allée de circulation par diverses voies sera conservé. Une zone tampon paysagée sera aménagée le long du chemin Road, aux limites sud et ouest.

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

*Veuillez faire part de vos commentaires d'ici le **19 mars 2025**. Les commentaires reçus après cette date seront acceptés, mais pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.

