

Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Suncor Energy Products Partnership c/o
Patrick Brunelle

File N°: D02-02-26-0030

Applicant: Dayna Edwards, Q9 Planning +
Design Inc.

Comments due date: May 29, 2026

Development Review Planner: Jerrica Gilbert

Applicant Address: 24 Kirkstall Ave Ottawa K2G
3M5

Ward: Ward 11 - Beacon Hill-Cyrville

Ward Councillor: Tim Tierney

Applicant E-mail: dayna@q9planning.com

Applicant Phone Number: 519-501-1115

Site Location

2180 Montreal Road and 972 Shefford Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to permit the redevelopment of the existing gas station. A drive-through restaurant will be added to the site. The requested rezoning is to expand the AM10 / MS2 zone to cover 972 Shefford Road, as the applicant has acquired this property to facilitate the development.

Proposal Details

The subject lands are located at 2180 Montreal Road and 972 Shefford Road and are approximately 0.6 ha in size. 2180 Montreal Road is located at the southwest intersection of Montreal Road and Shefford Road. The property is currently occupied by a Petro Canada gas station, with six gas pumps, a convenience store, and a drive-through car wash. There is one existing access to Montreal Road and one existing access to Shefford Road. 972 Shefford Road abuts 2180 Montreal Road to the south and has been acquired by the applicant for the purpose of the gas station's partial redevelopment. Surrounding land uses include commercial developments to the east and west of the site along the Montreal Road corridor as well as low-rise residential uses to the south of the site and across Montreal Road to the north-west. North-east of the site travelling down Shefford is the Shefford industrial park and the Richcraft Sensplex and Sportsfield. The site is also close to the Montreal Road on-ramp to Highway 174 and the new Montreal Road LRT station.

The existing carwash and "tank nest" (the excavated underground area that holds the underground storage tanks for the gasoline and diesel) will remain in their current locations on the site. The fuel pumps and convenience store will be moved to facilitate a drive-through restaurant (planned to be an A&W) located within the same building as the convenience store. The property added to the site from 972 Shefford will allow the rerouting of the existing drive-through for the car wash and provide

additional space for landscaping and buffers from the residential uses to the south of the site. A two-metre board fence is proposed along the 972 Shefford property line.

A new sidewalk will be built by the applicant along the Shefford Road frontage. Pedestrian connections are proposed throughout the site between the Montreal Road and Shefford Road sidewalks to the new restaurant and convenience store. The site will contain a total of 15 vehicular parking and six bicycle parking spaces.

Due to the timing of this application, both the old Zoning By-law 2008-250 and the new Zoning By-law 2026-50 applies. The proposed development requires that the portion of the site previously occupied by 972 Shefford be rezoned from the Residential Second Density Subzone N zone (R2N) to the Arterial Mainstreet Subzone 10 zone (AM10) under Zoning By-law 2008-250. Likewise, the portion of the site previously occupied by 972 Shefford needs to be rezoned from the Neighbourhood 3 Subzone B zone (N2B) to the Mainstreet Subzone 2 zone (MS2) under Zoning By-law 2008-250. There is an urban exception applied to the AM10/MS2 zone that speaks to the minimum lot area for an automobile dealership, which isn't applicable to this application.

The applicant is also requesting the following site-specific exceptions to both Zoning By-laws.

Amendments being considered for Zoning By-law 2008-250:

- Permit 0% of the frontage with a 3 m setback from the front and exterior side yards (Section 185(10)(b)(i)); and,
- Permit a west elevation façade opening of 0% and an east elevation façade opening of 14.2% (S185(10)(h)).

Amendments being considered for Zoning By-law 2026-50:

- Permit a minimum building height of 4.6 m whereas, 6.0 m is required (Section 905(13)(a)); and,
- Drive-through queueing lane to be located within a yard abutting a residential zone (Section 308(5)).

Related Planning Applications

- Site Plan Control D07-12-26-0042 (In progress)

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the Planning and Housing Committee targeted to be on July 8, 2026.

Appeal to the Ontario Land Tribunal

Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 34 (19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified person^[1] who, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
3. A public body that, before the amendment was adopted, made oral submissions at a public meeting or written submissions to council;
4. The registered owner of any land to which the plan would apply, if, before the amendment was adopted, the owner made oral submissions at a public meeting or written submissions to council; and/or,
5. The Minister;

may appeal City Council's decision to the Ontario Land Tribunal by filing a notice of appeal to the amendment with the Clerk of the City of Ottawa. Such appeal must identify in writing, which parts of the decision (all or parts thereof) are being appealed and the reasons for doing so.

No person or public body shall be added as a party to the hearing of the appeal unless, before the by-law was passed, the person or public body made oral submissions at a public meeting or written submissions to council or, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to add the person or public body as a party.

Request to Post This Summary

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed development, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

Stay Informed and Involved

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-26-0030 & D07-12-26-0042 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **ottawa.ca/devapps**.
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Jerrica Gilbert, Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1

For your reference, subsection 1(1) of the *Planning Act* states:

“specified person” means

- a. a corporation operating an electric utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- b. Ontario Power Generation Inc.,
- c. Hydro One Inc.,
- d. a company operating a natural gas utility in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- e. a company operating an oil or natural gas pipeline in the local municipality or planning area to which the relevant planning matter would apply,
- f. a person required to prepare a risk and safety management plan in respect of an operation under Ontario Regulation 211/01 (Propane Storage and Handling) made under the Technical Standards and Safety Act, 2000, if any part of the distance established as the hazard distance applicable to the operation and referenced in the risk and safety management plan is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- g. a company operating a railway line any part of which is located within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- h. a company operating as a telecommunication infrastructure provider in the area to which the relevant planning matter would apply,
- i. NAV Canada,
- j. the owner or operator of an airport as defined in subsection 3 (1) of the Aeronautics Act (Canada) if a zoning regulation under section 5.4 of that Act has been made with respect to lands adjacent to or in the vicinity of the airport and if any part of those lands is within the area to which the relevant planning matter would apply,
- k. a licensee or permittee in respect of a site, as those terms are defined in subsection 1 (1) of the Aggregate Resources Act, if any part of the site is within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply,
- l. the holder of an environmental compliance approval to engage in an activity mentioned in subsection 9 (1) of the Environmental Protection Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the holder of the approval intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act,
- m. a person who has registered an activity on the Environmental Activity and Sector Registry that would, but for being prescribed for the purposes of subsection 20.21 (1) of the Environmental Protection Act, require an environmental compliance approval in accordance with subsection 9 (1) of that Act if any of the lands on which the activity is undertaken are within an area of employment and are within 300 metres of any part of the area to which the relevant planning matter would apply, but only if the person intends to appeal the relevant decision or conditions, as the case may be, on the basis of inconsistency with land use compatibility policies in any policy statements issued under section 3 of this Act, or
- n. the owner of any land described in clause (k), (l) or (m).

Modification du Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : Suncor Energy Products
Partnership

N° de dossier : D02-02-26-0030

Requérant : Q9 Planning + Design Inc. c/o Dayna
Edwards

Date limite des commentaires : 29 mai 2026

Courriel du requérant : dayna@q9planning.com

Urbaniste : Jerrica Gilbert

N° de tél. du requérant : 519-501-1115

Quartier : 11 - Beacon Hill-Cyrville

Conseiller du quartier : Tim Tierney

Emplacement

2180 chemin de Montréal et 972, chemin Shefford

Proposition du requérant

Demandes de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation pour le réaménagement du poste d'essence. Un restaurant avec service au volant sera ajouté. La zone AM10 / MS2 sera étendue pour couvrir le 972, chemin Shefford, car le requérant a acquis ce terrain pour mener son projet.

Détails de la proposition

Les biens-fonds visés, situés au 2180 chemin de Montréal et au 972, chemin Shefford, couvrent environ 0,6 ha. Le 2180, chemin de Montréal se trouve à l'angle sud-ouest du chemin de Montréal et du chemin Shefford. Ce terrain est occupé par un poste d'essence Pétro-Canada équipé de six pompes, un dépanneur et un lave-auto automatisé. Un accès donne sur le chemin de Montréal et un autre sur le chemin Shefford. Le 972, chemin Shefford est contigu au 2180, chemin de Montréal au sud et a été acheté par le requérant en vue du réaménagement partiel du poste d'essence. Aux alentours, on retrouve des aménagements commerciaux à l'est et à l'ouest, le long du chemin de Montréal, ainsi que des habitations au sud de l'emplacement et de l'autre côté du chemin de Montréal au nord-ouest. Au nord-est, en descendant le chemin Shefford, se trouvent le parc industriel Shefford ainsi que le Sensplex et le terrain de sports Richcraft. L'emplacement est également situé à proximité de la bretelle d'accès du chemin de Montréal menant à l'autoroute 174 et de la nouvelle station de TLR du chemin de Montréal.

Le lave-auto et le « puits de stockage » (la zone souterraine creusée abritant les réservoirs de stockage souterrains d'essence et de diesel) resteront à leur emplacement actuel. Les pompes à essence et le dépanneur seront déplacés afin de permettre l'aménagement d'un restaurant avec service au volant (probablement un A&W) dans le même bâtiment que le dépanneur. La propriété annexée au site à partir du 972, chemin Shefford permettra de modifier le tracé du service au volant existant du lave-auto et offrira un espace supplémentaire pour l'aménagement paysager et la création de zones tampons devant les habitations situées au sud. Une clôture en planches de deux mètres de haut serait érigée le long de la limite de propriété du 972, chemin Shefford.

Le requérant prévoit construire un nouveau trottoir sur la façade du chemin Shefford. Des liens piétonniers sont prévus sur l'ensemble du site, reliant les trottoirs du chemin de Montréal et du chemin Shefford au nouveau restaurant et au dépanneur. Le site comptera au total 15 places de stationnement pour véhicules et six places pour les vélos.

Compte tenu de la date de dépôt de cette demande, tant l'ancien *Règlement de zonage 2008-250* que le nouveau *Règlement de zonage 2026-50* s'appliquent. L'aménagement proposé nécessite que la désignation de la partie de l'emplacement occupée par le 972, chemin Shefford passe de Zone résidentielle de densité 2, sous-zone N (R2N) à Zone d'artère principale, sous-zone 10 (AM10) en vertu du *Règlement de zonage 2008-250*. De même, la partie de l'emplacement précédemment occupée par le 972, chemin Shefford verra sa désignation passer de Zone de quartier 3, sous-zone B (N2B) à Zone de rue principale, sous-zone 2 (MS2) en vertu du *Règlement de zonage 2008-250*. Une exception urbaine s'appliquant au zonage AM10/MS2 concerne la superficie minimale de lot pour un concessionnaire automobile, une utilisation sans rapport avec cette demande.

Le requérant sollicite également les exceptions propres à l'emplacement suivantes aux deux règlements de zonage.

Modifications devant concerner le *Règlement de zonage 2008-250* :

- autoriser un retrait de 3 m sur 0 % de la façade depuis les cours avant et latérale extérieure (Section 185(10)(b)(i)); and,
 - autoriser l'absence d'ouvertures sur la façade ouest et des ouvertures représentant 14,2 % sur la façade est (S185(10)(h)).

Modifications devant concerner le *Règlement de zonage 2026-50* :

- autoriser une hauteur de bâtiment minimale de 4,6 m au lieu des 6,0 m requis (paragraphe 905(13)(a)); et
- aménagement de la file d'attente du service au volant dans une cour contiguë à une zone résidentielle (paragraphe 308(5)).

Demandes d'aménagement connexes

- Réglementation du plan d'implantation D07-12-26-0042 (en cours)

Modifications aux chaussées

S.O

Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 15 juillet 2026. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude par le Comité et le Conseil.

Appel au Tribunal foncier de l'Ontario

Modification du Règlement de zonage

Conformément au paragraphe 34 (19) de la Loi sur l'aménagement du territoire, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée^[1] qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
3. L'organisme public qui, avant l'adoption de la modification, a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil.
4. Le propriétaire inscrit de tout terrain auquel le plan s'appliquerait si, avant l'adoption de la modification, le propriétaire a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou des observations écrites au conseil ; et/ou,
5. Le ministre.

sont les seules entités qui peuvent en appeler de la décision du Conseil devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), en transmettant un avis d'appel à la greffière de la Ville d'Ottawa. L'avis d'appel doit être formulé par écrit et préciser la ou les parties de la décision visées par l'appel (la décision au complet ou certains aspects seulement) ainsi que les motifs de l'appel.

Aucune personne ni aucun organisme public ne doit être joint en tant que partie à l'audition de l'appel sauf si, avant l'adoption de la modification, la personne ou l'organisme public a présenté des observations orales lors d'une réunion publique ou présenté des observations écrites au conseil ou qu'il existe, de l'avis du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, des motifs raisonnables de le faire.

Demande d'affichage du présent résumé

Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-26-0030 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **ottawa.ca/demdam**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

Evode Rwagasore

Examen des demandes d'aménagement

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 16483

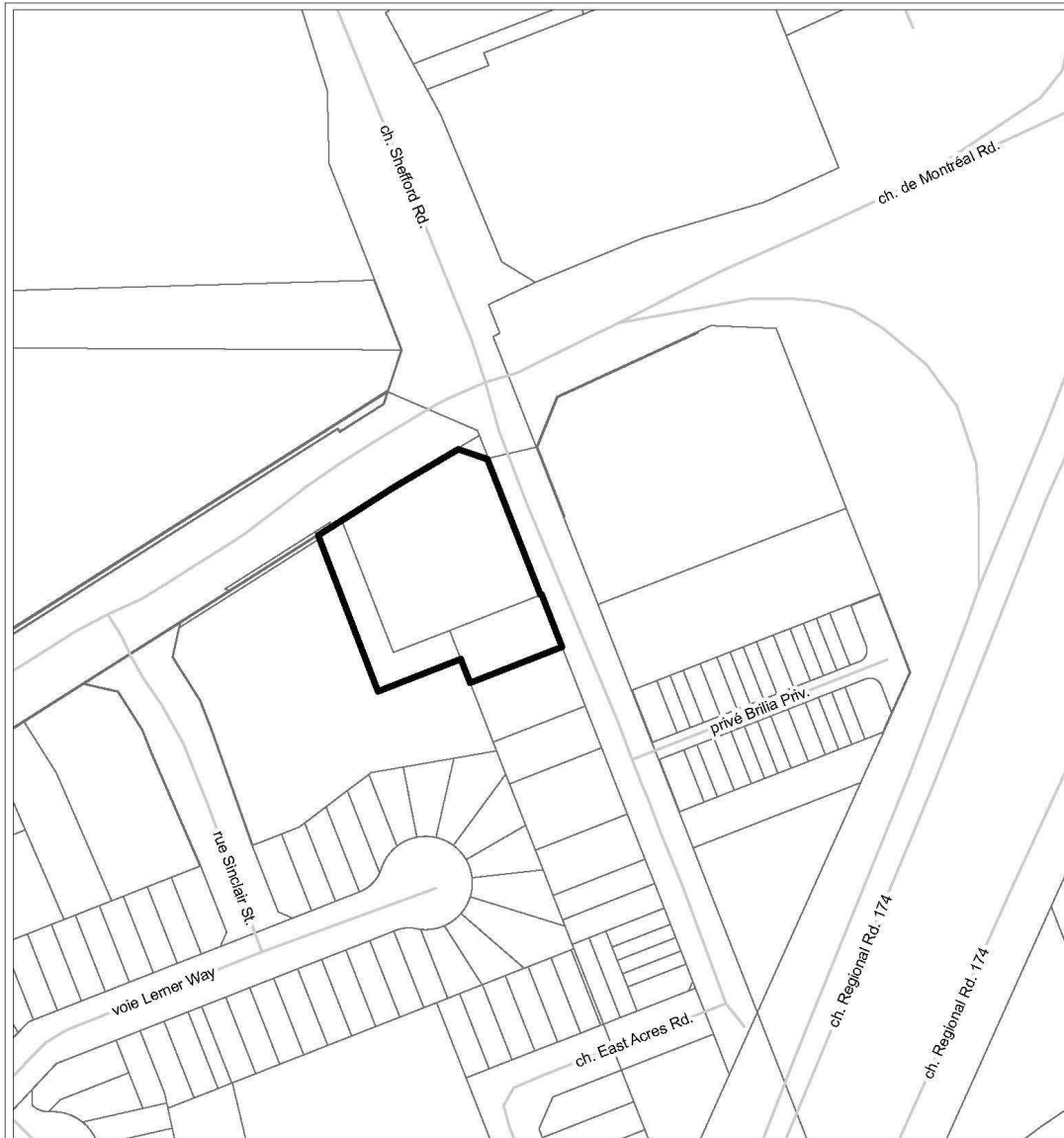
Evode.rawagasore@ottawa.ca

i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«personne précisée» S'entend :

- (a) la personne morale exploitant un service d'électricité dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (b) Ontario Power Generation Inc. ;
- (c) Hydro One Inc ;
- (d) la société exploitant un service de gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (e) la société exploitant un oléoduc ou un pipeline pour gaz naturel dans la municipalité locale ou la zone d'aménagement visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (f) la personne tenue de préparer un plan de gestion des risques et de la sécurité à l'égard d'une installation en application du Règlement de l'Ontario 211/01 (Propane Storage and Handling) pris en vertu de la Loi de 2000 sur les normes techniques et la sécurité si une partie de la distance qui est établie comme la distance de danger applicable à l'installation et qui est mentionnée dans le plan de gestion des risques et de la sécurité se trouve dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (g) la société qui exploite une ligne ferroviaire dont une partie est située dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (h) la société exerçant les activités de fournisseur d'infrastructures de télécommunications dans la zone visée par la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (i) NAV (Canada) ;
- (j) le propriétaire ou l'exploitant d'un aéroport, au sens de la définition donnée à ce terme au paragraphe 3 (1) de la Loi sur l'aéronautique (Canada), si un règlement de zonage pris en vertu de l'article 5.4 de cette loi a été pris à l'égard de terrains adjacents à l'aéroport ou situés dans les environs de celui-ci, et si toute partie de ces terrains se trouve dans la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (k) un titulaire de permis ou un titulaire de licence à l'égard d'un emplacement, au sens des définitions données à ces termes au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les ressources en agrégats, si toute partie de l'emplacement se trouve dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente ;
- (l) le titulaire d'une autorisation environnementale pour exercer une activité visée au paragraphe 9 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si le titulaire de l'autorisation compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (m) une personne qui a enregistré une activité au Registre environnemental des activités et des secteurs qui nécessiterait, n'eût été du fait qu'elle est prescrite pour l'application du paragraphe 20.21 (1) de la Loi sur la protection de l'environnement, une autorisation environnementale conformément au paragraphe 9 (1) de cette loi, si l'un ou l'autre des terrains sur lesquels l'activité est entreprise se trouve dans une zone d'emploi et dans un rayon de 300 mètres de toute partie de la zone à laquelle s'appliquerait la question d'aménagement du territoire pertinente, mais uniquement si la personne compte interjeter appel de la décision ou des conditions pertinentes, selon le cas, pour cause d'incompatibilité avec des politiques sur la compatibilité de l'utilisation du sol contenues dans les déclarations de principe faites en vertu de l'article 3 de la présente loi ;
- (n) le propriétaire d'un terrain visé à l'alinéa k), l) ou m).

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT	
D02-02-26-0030	26-0498-D		2180 ch. Montreal Road 972 ch. Shefford Road
I:\C\2026\ZKPMontreal_2180_Shefford_972			
<small>©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.</small>			
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 04 / 30			