



SITE PLAN CONTROL APPLICATION SUMMARY COMPLEX

File Number: D07-12-26-0042	Date: May 15, 2026
Applicant: Q9 Planning + Design Inc. c/o Dayna Edwards	Comments due date: May 29, 2026
Email: dayna@q9planning.com	Planner: Jerrica Gilbert
Phone: 519-501-1115	Ward: 11 - Beacon Hill-Cyrville
Owner: Suncor Energy Products Partnership	Councillor: Tim Tierney

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 spaces and six bicycle parking spaces. Additional landscaping will be provided along Montreal Road. Efforts have been made to route the drive-through lanes behind the proposed buildings and structures on site to enhance the streetscape along Montreal and Shefford. Existing landscaping along the interior yards of the site will be maintained.

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

Related Planning Applications

- D02-02-26-0030 Zoning By-law Amendment (in progress)

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:*

Jerrica Gilbert, Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 16972
Jerrica.Gilbert@ottawa.ca

*Please provide comments by **May 29, 2026**. 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 : D07-12-26-0042

Date : 15 mai 2026

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

Date d'échéance : 29 mai 2026

Courriel : dayna@q9planning.com

Urbaniste : Evode Rwagasore

Téléphone : 519-501-1115

Quartier : 11 - Beacon Hill-Cyrville

Propriétaire: Suncor Energy Products Partnership

Conseiller : Tim Tierney

Emplacement

2180, chemin de Montréal, et 972, chemin Shefford

Proposition du requérant

La Ville a reçu une demande de modification du *Règlement de zonage* et de réglementation du plan d'implantation concernant l'ajout d'un restaurant avec service au volant à une station-service. La modification vise à inclure le 972, chemin Shefford, que le requérant a acquis pour réaliser son projet, à la zone AM10/MS2.

Détails de la proposition

Les terrains en question sont situés au 2180, chemin de Montréal, et au 972, chemin Shefford, et couvrent une superficie d'environ 0,6 ha. Le 2180, chemin de Montréal, se trouve à l'intersection sud-ouest entre le chemin de Montréal et le chemin Shefford. L'emplacement est occupé par une station-service Petro-Canada avec six pompes à essence, un dépanneur et un lave-auto. Une entrée donne sur le chemin de Montréal et une autre, sur le chemin Shefford. Le 972, chemin Shefford, est adjacent au 2180, chemin de Montréal, au sud, et a été acquis par le requérant afin de procéder au réaménagement partiel de la station-service. L'utilisation des terrains environnants comprend des aménagements commerciaux à l'est et à l'ouest du site, le long du couloir du chemin de Montréal, ainsi que des zones résidentielles de faible hauteur au sud du site et de l'autre côté du chemin de Montréal, au nord-ouest. Au nord-est du site, en descendant le chemin Shefford, se trouvent le parc industriel du chemin Shefford ainsi que le Richcraft Sensplex and Sportsfield. Le site se trouve également à proximité de la bretelle d'accès du chemin de Montréal vers l'autoroute 174 et de la nouvelle station de train léger Chemin-de-Montréal.

Le lave-auto et l'enceinte de confinement (l'endroit où se trouvent les réservoirs souterrains pour l'essence et le diesel) resteront à leur emplacement actuel. Les pompes à essence et le dépanneur seront déplacés afin de permettre la construction d'un restaurant avec service au volant (qui devrait être un A&W) à même le dépanneur. L'acquisition du 972, chemin Shefford, permettra de modifier le tracé de la voie d'accès au lave-auto et offrira un espace supplémentaire pour l'aménagement paysager et la création de zones tampons entre le site et les habitations situées au sud. Une clôture de planches de deux mètres est proposée le long de la limite de propriété du 972, chemin Shefford.

Le requérant construira un nouveau trottoir le long de la façade donnant sur le chemin Shefford. Des liaisons piétonnes sont prévues sur l'ensemble du site afin de relier les trottoirs du chemin de Montréal et du chemin Shefford au nouveau restaurant et au dépanneur. Le site comptera 15 places de stationnement pour véhicules et six places de stationnement pour vélos. Des aménagements paysagers supplémentaires seront réalisés le long du chemin de Montréal. Des efforts ont été déployés pour faire passer les voies de service au volant derrière les bâtiments et les structures proposés sur le site afin d'améliorer le paysage urbain le long du chemin de Montréal et du chemin Shefford. L'aménagement paysager des cours intérieures du site sera conservé.

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. Le projet exige que la désignation de zonage de la partie du site précédemment occupée par le 972, chemin Shefford, passe de zone 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 désignation de zonage de la partie du site précédemment occupée par le 972, rue Shefford, doit passer de zone de quartier 3, sous-zone B (N3B), à zone d'artère principale, sous-zone 2 (MS2), en vertu du Règlement de zonage 2008-250. Le requérant demande également les dérogations propres au site suivantes aux deux règlements de zonage.

Demandes connexes de planification

D02-02-26-0030 Modification du *Règlement de zonage* (en cours)

Modifications aux chaussées

S.O.

Soumission de commentaires

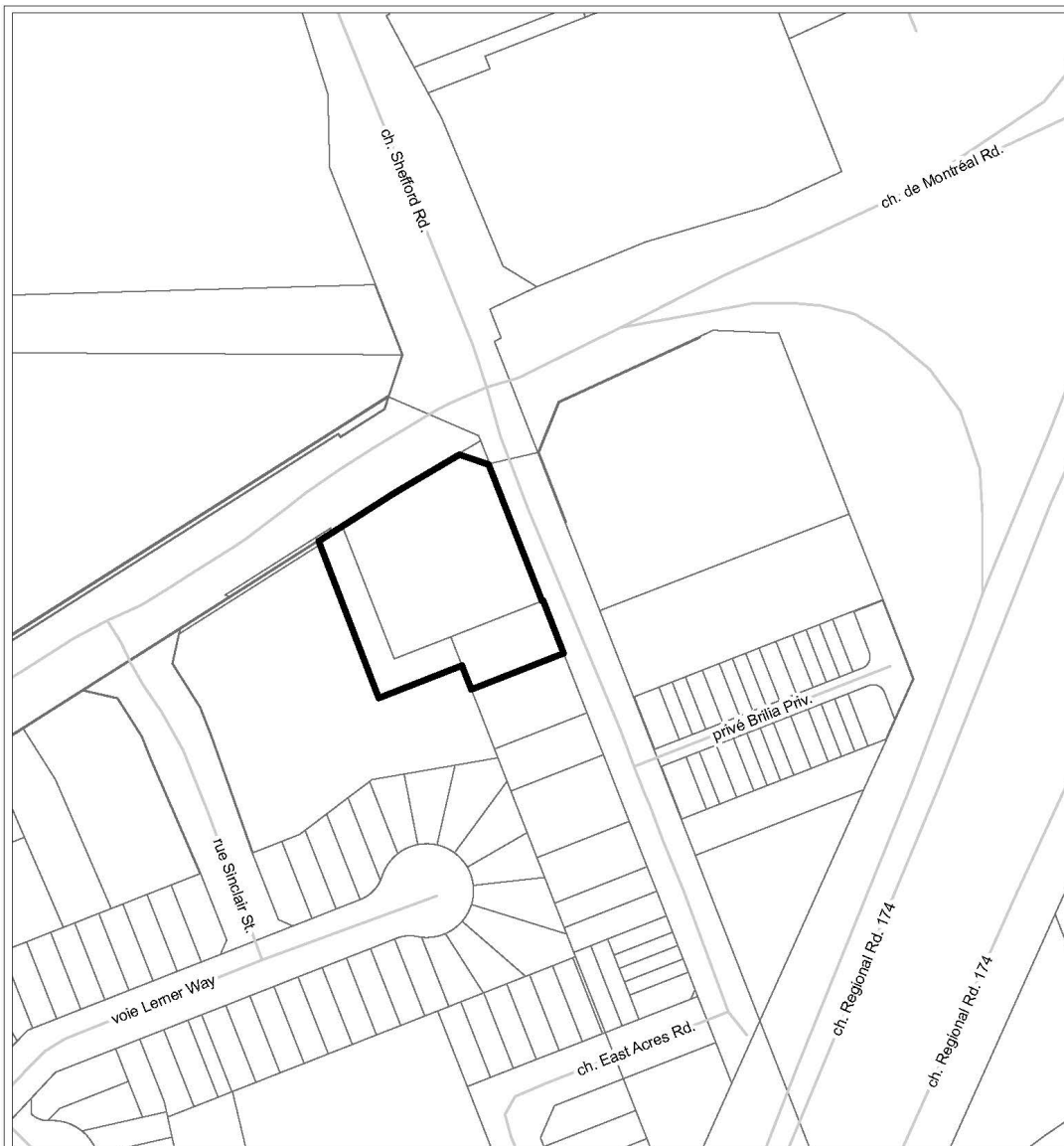
Pour obtenir des renseignements supplémentaires ou faire part de vos commentaires, veuillez consulter Ottawa.ca/demdam ou communiquer avec* :

Evode Rwagasore
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

*S'il vous plait fournissez vos commentaires, d'ici le **29 mai 2026**. 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 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\ZKP\Montreal_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. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>			
REVISION / RÉVISION - 2026 / 04 / 30			