

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0036

Date: July 16, 2025

Applicant: Dmytro Hrechkosii

Comments due date: August 13, 2025

Applicant E-mail: dmytro.hrechkosii@taggart.ca

Planner: Nishant Dave

Applicant Phone Number: 613-223-4532

Ward: 6 - Stittsville

Owner: Davidson Co-Tenancy

Ward Councillor: Glen Gower

Site Location

The site is located at 1650 Shea Road.

Applicant's Proposal

The proposed development includes 118 back-to-back townhomes, arranged in blocks of six, eight, ten and twelve units. This development can be accessed from three separate entrances: two from Shea Road and one from Cosanti Drive. These access points will transition into private laneways serving the development.

Proposal Details

The subject property is located southwest of the intersection Fernbank Road and Shea Road, one block south from Fernbank Road. The site is an irregular shaped parcel with an area of 2.08 hectares and is currently vacant. The site has approximately 270 metres of frontage along Shea Road. Surrounding land uses include the Hydro Corridor immediately to the west, a series of residential subdivisions and a future commercial block to the north, EdenWylde subdivision immediately to the south and rural properties to the east, located outside the urban boundary.

The proposed development includes 118 back-to-back townhomes, arranged in blocks of six, eight, ten and twelve units. This development can be accessed from three separate entrances: two from Shea Road and one from Cosanti Drive. These access points will transition into private laneways serving the development. The site is currently zoned Residential Fourth Density, Subzone Z, Urban Exception 2415 (R4Z [2415]). The proposed Zoning By-law Amendment seeks relief from the following provisions through a new site-specific zoning exception:

- Increase the number of attached dwellings for townhomes from ten to 12; and
- Increase the number of townhomes in a row from five to six

Related Planning Applications

- Plan of Condominium – D07-04-23-0004

- Site Plan Control – D07-12-23-0032

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning, Development and Building Services Department is September 3, 2025.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 17 (24) 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. D02-02-25-0036 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

Nishant Dave, 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. 26955
nishant.dave@ottawa.ca

i) 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).

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-25-0036

Date : 16 juillet 2025

Requérant : Dmytro Hrechkosii

Date limite des commentaires : 13 août 2025

Courriel du requérant :
dmytro.hrechkosii@taggart.ca

Urbaniste : Nishant Dave

N° de tél. du requérant : 613-223-4532

Quartier : 6 - Stittsville

Propriétaire : Davidson Co-Tenancy

Conseiller : Glen Gower

Emplacement

L'emplacement se trouve au 1650, chemin Shea.

Proposition du requérant

L'aménagement comprendrait 118 habitations en rangée dos à dos, disposées en îlots de six, huit, dix et douze logements. On y accéderait par trois entrées privées distinctes : deux donnant sur le chemin Shea et une donnant sur la promenade Cosanti. Ces entrées déboucheront sur des allées privées desservant l'ensemble.

Détails de la proposition

La propriété visée se trouve au sud-ouest de l'intersection des chemins Fernbank et Shea, à un pâté de maisons au sud du chemin Fernbank. Cette parcelle de forme irrégulière et d'une superficie de 2,08 hectares est actuellement vacante. Elle présente une façade d'environ 270 mètres sur le chemin Shea. Aux alentours, on retrouve le couloir de transport de l'électricité immédiatement à l'ouest, une série de lotissements résidentiels ainsi qu'un futur îlot commercial au nord, le lotissement EdenWylde immédiatement au sud et des propriétés rurales à l'est, à l'extérieur de la limite du secteur urbain.

L'aménagement proposé serait constitué de 118 habitations en rangée dos à dos, disposées en îlots de six, huit, dix et douze logements. On pourrait accéder à l'emplacement par trois entrées privées distinctes : deux donnant sur le chemin Shea et une donnant sur la promenade Cosanti. Ces points d'accès déboucheront sur des allées privées desservant l'ensemble résidentiel. L'emplacement est actuellement désigné Zone résidentielle de densité 4, sous-zone Z, exception urbaine 2415 (R4Z [2415]). La modification proposée au Règlement de zonage vise à déroger aux dispositions suivantes au moyen d'une nouvelle exception de zonage propre à l'emplacement :

- Augmenter de 10 à 12 le nombre de logements reliés des habitations en rangée; et
- Augmenter de cinq à six le nombre d'habitations formant une rangée

Demandes d'aménagement connexes

- Plan de copropriété – D07-04-23-0004
- Réglementation du plan d'implantation – D07-12-23-0032

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 Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment de la Ville, est fixée au 3 septembre 2025.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) 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 D02-02-25-0036 dans la ligne objet.

- a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.

Nishant Dave, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 26955
nishant.dave@ottawa.ca

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

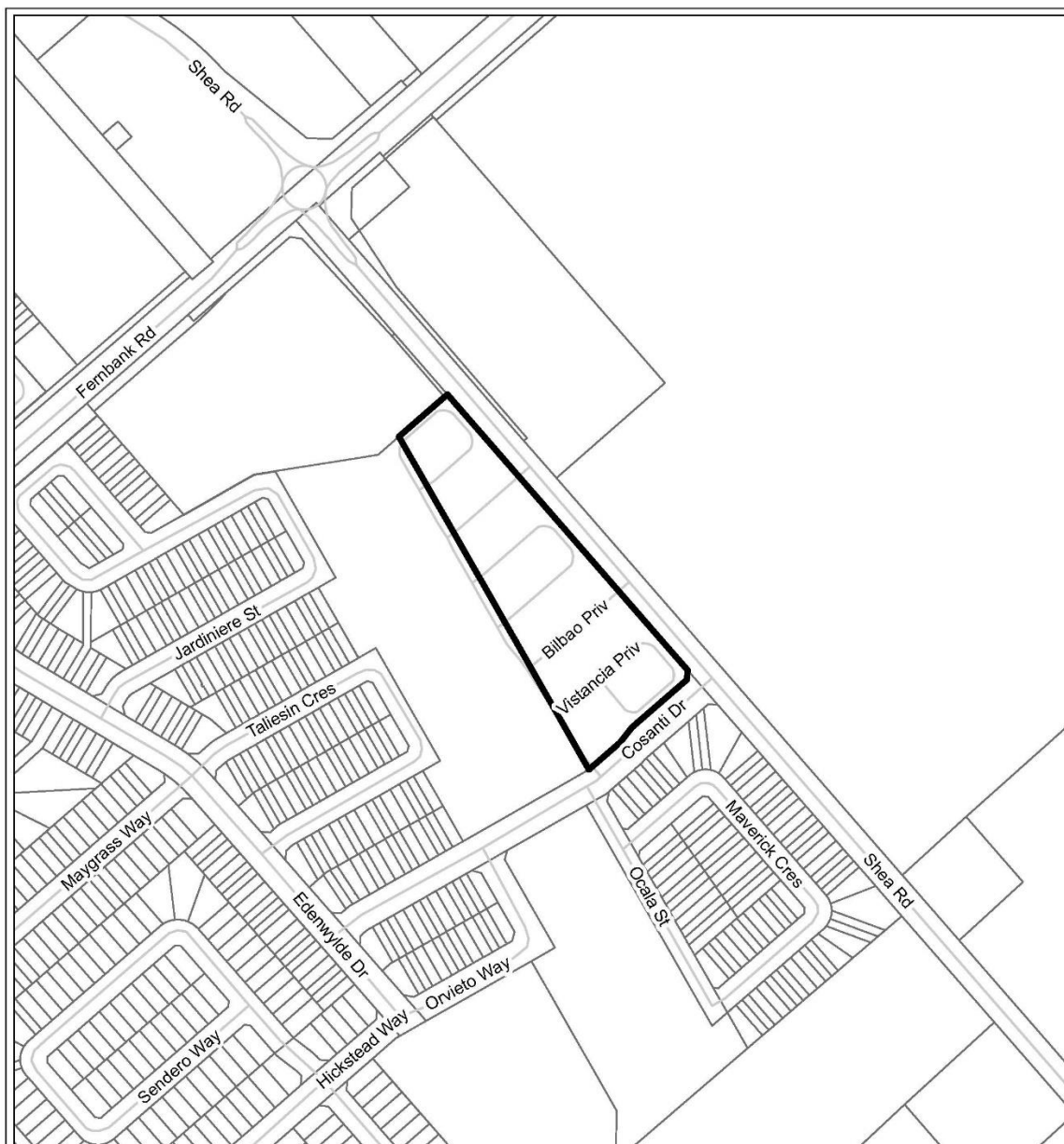
«personne précisée» S'entend :

- (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	
D02-02-25-0036	25-0871-X	 1650 chemin Shea Road	
I:\CO\2025\ZKP\Shea_1650			
©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 / 07 / 08			

