

Official Plan and Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-25-0024 & D02-02-25-0085

Date: December 17, 2025

Comments due date: January 14, 2026

Planner: James Ireland

Ward: 13 - Rideau-Rockcliffe

Ward Councillor: Rawlson King

Applicant: Parsons Inc. c/o Pamela Whyte

Applicant E-mail: pamela.whyte@parsons.com

Applicant Phone Number: 613-293-6405

Owner: Canada Lands Company CLC Limited
c/o Alex Turner

Site Location

550 Wanaki Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan and Zoning By-law Amendment application to permit the construction of a two-storey elementary school and associated parking lot, sports field and area allocated for future portables.

Proposal Details

The subject land is located on the east side of Wanaki Road within Wateridge Village. The site covers approximately 3.84 hectares and is currently vacant. The site is bounded by vacant lands to the north, with further lands designated for a park and natural area; Wanaki Road, vacant lands reserved for institutional uses and low-rise residential dwellings to the west; and the NRC campus to the east and south.

The proposed development is on the southern part of the site and consists of a two-storey elementary school with associated visitor and staff parking, a sports field, and an area designated for future portables occupying the south half of the site, while the northern portion will remain vacant for future development. A road modification of the existing bus lay-by is also proposed.

The site is designated Inner Urban Transect, Neighbourhood in the Official Plan. It is within the Wateridge Village Secondary Plan, High-Rise Employment designation. The land is zoned Business Park Industrial Zone, Subzone 14, with a maximum height of 50 metres (IP14 H(50)). The Official Plan and Zoning By-law amendment seek to amend the High-Rise Employment designation on Schedule A – Designation Plan to allow a school and to amend the current zone from Business Park Industrial Zone, Subzone 14 with a maximum height of 50 metres (IP14 H(50)) to Business Park Industrial Zone, Subzone 14, Urban Exception XXXX with a maximum height of 50 metres (IP14 [xxxx] H(50)) to include school as a permitted use.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is April 1, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

Pursuant to subsection 17 (24) and 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. D01-01-25-0024 & D02-02-25-0085 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.

James Ireland, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 343-999-6367
james.ireland@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).

Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

Sommaire de la proposition

Nº de dossier : D01-01-25-0024 et D02-02-25-0085

Requérant : Parsons Inc. a/s de Pamela Whyte

Courriel du requérant :

pamela.whyte@parsons.com

Nº de tél. du requérant : 613-293-6405

Propriétaire : Société immobilière du Canada
a/s de Alex Turner

Date : 17 décembre 2025

Date limite des commentaires : 14 janvier 2026

Urbaniste : Evode Rwagasore

Quartier : 13 - Rideau-Rockcliffe

Conseiller : Rawlson King

Emplacement du site

550, chemin Wanaki.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'une école primaire de deux étages ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement, d'un terrain de sports et d'une zone destinée à accueillir des salles de classe mobiles.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté est du chemin Wanaki, dans le Village des Riverains. Couvrant environ 3,84 hectares, il est actuellement vacant. Il est délimité par d'autres terrains vacants au nord et des terrains destinés à être aménagés en parc et en aire naturelle, par le chemin Wanaki, des terrains vacants réservés à l'implantation d'utilisations institutionnelles et des habitations de faible hauteur à l'ouest, et par le campus du CNRC à l'est et au sud.

L'aménagement proposé serait réalisé sur la moitié sud de l'emplacement. Il s'agirait d'une école primaire de deux étages, d'une aire de stationnement pour les visiteurs et le personnel, d'un terrain de sports ainsi que d'une zone destinée à accueillir des salles de classe mobiles. La partie nord de l'emplacement resterait vacante et pourrait faire l'objet d'un aménagement éventuel. Une modification de la voie d'arrêt pour autobus existante est également proposée.

L'emplacement porte la désignation Quartier du transect du secteur urbain intérieur dans le Plan officiel. Il est visé par le Plan secondaire du Village des Riverains par une désignation de pôle d'emploi de grande hauteur. Il est désigné Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 14, assortie d'une hauteur maximale de 50 mètres (IP14 H(50)). Les modifications du Plan officiel et du

Règlement de zonage ont pour objet de modifier la désignation de pôle d'emploi de grande hauteur à l'annexe A – Plan de désignation, afin de permettre la présence d'une école, et de faire passer le zonage de Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 14, assortie d'une hauteur maximale de 50 mètres (IP14 H(50)) à Zone de parc d'affaires et industriel, sous-zone 14, exception urbaine XXXX et assortie d'une hauteur maximale de 50 mètres (IP14 [xxxx] H(50)), également afin d'autoriser la présence d'une école.

Demandes d'aménagement connexes

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 1er avril 2026.

Exigences de soumission

Conformément au paragraphe 17 (24) et 34(19) de la Loi sur l'aménagement du territoire, dans sa version modifiée :

1. L'auteur de la demande ;
2. La personne précisée¹¹ 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 D01-01-25-0024 et D02-02-25-0085 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.

Evode Rwagasore, 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 16483

Evode.Rwagasore@ottawa.ca

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

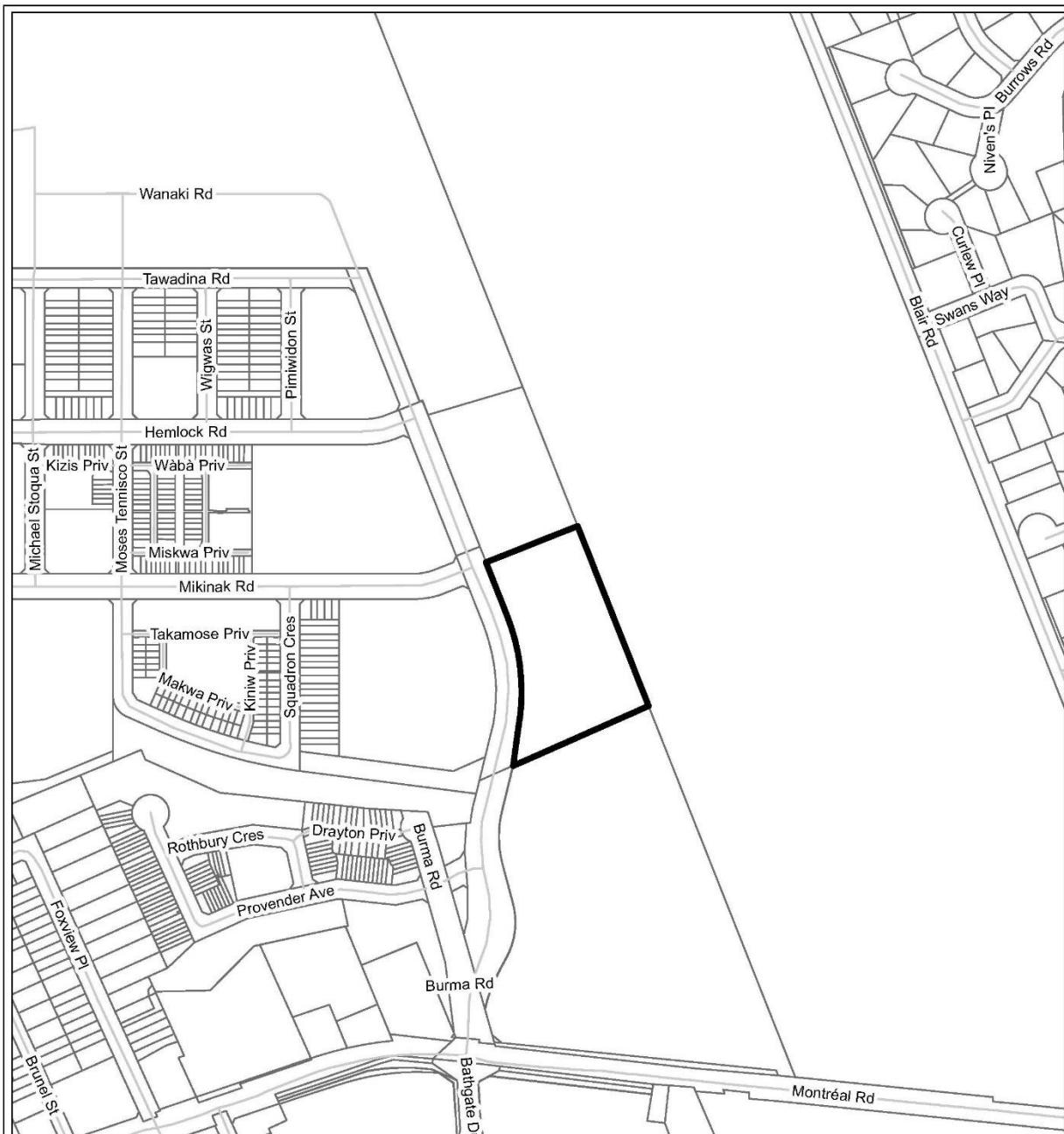
«personne précisée» S'entend :

- (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



 D02-02-25-0085 25-1591-X D01-01-25-0024 I:\COV2025\ZKP\Wanaki_550 <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 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</small> REVISION / RÉVISION - 2025 / 12 / 11	LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL <input type="checkbox"/> Part of / partie de 550 chemin Wanaki Road 
---	--

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

