

## Official Plan Amendment Proposal Summary

File Number: D01-01-25-0014

Date: March 2, 2026

Applicant: NOVATECH c/o Adam Thompson

Comments due date: March 30, 2026

Applicant E-mail: [a.thompson@novatech-eng.com](mailto:a.thompson@novatech-eng.com)

Planner: Kimberley Baldwin

Applicant Phone Number: (613) 254-9643 x 270

Ward: 9 - Knoxdale-Merivale

Owner: Zena Investment Corporation

Ward Councillor: Sean Devine

---

### Site Location

2175 Prince of Wales Drive

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment application to permit a maximum building height of 40 metres (up to 12 storeys) on the subject property.

### Proposal Details

The subject site is located on the east side of Prince of Wales Drive, the north side of Waterbend Lane, and southeast of the Prince of Wales/West Hunt Club intersection. The Rideau River, which is part of the Rideau Canal World UNESCO Heritage Site, runs along the east side of the property. On the opposite side of the Rideau River is the Ottawa International Airport.

The 3.23 hectare site is irregularly shaped and undeveloped. The site has approximately 181 metres of frontage on Prince of Wales Drive and approximately 238 metres of frontage along Waterbend lane. Adjacent land uses consist of low-rise residential uses to the south; institutional, commercial, and industrial (office) uses to the west; and, vacant land and Hunt Club Road to the north. The subject site falls within the airport operating influence area and subject to Airport Zoning Regulations in relation to the Ottawa International Airport.

In the City of Ottawa Official Plan (2022), the subject site is designated Neighbourhood in the Outer Urban Transect, a designation which permits low-rise building heights (up to four storeys). The purpose of the Official Plan amendment is to establish an Area Specific Policy to permit a maximum building height of 40 metres (up to 12 storeys). The proposal is for a future commercial development. Details of the proposed development and any transition measures will be refined through the related Zoning By-law Amendment and future Site Plan Control processes.

## Related Planning Applications

Zoning By-law Amendment Application (File No. D02-02-08-0121)

The related zoning by-law amendment application seeks to rezone the subject property from Development Reserve (DR) to a General Mixed Use (GM) to permit various commercial uses including automotive, retail, office and hotel uses; exclude residential uses; and propose a maximum permitted building height of 40 metres subject to site-specific transition provisions.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is May 6, 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<sup>[1]</sup> 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. D01-01-25-0014 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](http://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.

**Kimberley Baldwin**, Development Review Planner  
Planning, Development, and Building Services Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 23032  
[Kimberley.Baldwin@ottawa.ca](mailto:Kimberley.Baldwin@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 – Résumé de la proposition

N° de dossier : D01-01-25-0014

Date : Le 2 mars 2026

Requérant : NOVATECH a/s d'Adam Thompson

Date limite des commentaires : Le 30 mars 2026

Courriel du requérant : [a.thompson@novatech-eng.com](mailto:a.thompson@novatech-eng.com)

Urbaniste : Kimberley Baldwin

N° de tél. du requérant : 613-254-9643, poste 270

Quartier : 9 - Knoxdale-Merivale

Propriétaire : Zena Investment Corporation

Conseiller : Sean Devine

---

### Emplacement du site

2175, promenade Prince of Wales

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Plan officiel qui vise à permettre une hauteur de bâtiment maximale de 40 mètres (jusqu'à 12 étages) sur la propriété en question.

### Détails de la proposition

La propriété en question est située du côté est de la promenade Prince of Wales, au nord de la ruelle Waterbend et au sud-est de l'intersection de la promenade Prince of Wales et du chemin West Hunt Club. La rivière Rideau, qui fait partie du site du patrimoine mondial de l'UNESCO du canal Rideau, longe l'extrémité est de la propriété. Sur le côté opposé de la rivière Rideau se trouve l'Aéroport international d'Ottawa.

D'une superficie de 3,23 hectares, le bien-fonds est de forme irrégulière et non aménagé. Il possède une façade d'environ 181 mètres le long de la promenade Prince of Wales et une façade d'environ 238 mètres le long de la ruelle Waterbend. Parmi les utilisations du sol environnantes, il y a une utilisation résidentielle de faible hauteur au sud, des utilisations institutionnelles, commerciales et industrielles (bureaux) à l'ouest, et un terrain vacant et le chemin Hunt Club au nord. La propriété en question se trouve dans la zone d'influence d'exploitation de l'aéroport et est donc assujettie au Règlement de zonage des aéroports de l'Aéroport international d'Ottawa.

Dans le Plan officiel (2022) de la Ville d'Ottawa, la propriété en question est désignée dans un voisinage du Transect du secteur urbain extérieur, ce qui permet d'y aménager des bâtiments de faible hauteur (jusqu'à 4 étages). La modification du Plan officiel vise à établir une politique propre au secteur permettant une hauteur de bâtiment maximale de 40 mètres (jusqu'à 12 étages). La modification proposée vise à permettre un aménagement commercial éventuel. Les détails de l'aménagement proposé et de toute mesure de transition seraient définis dans le cadre de l'éventuel processus de demandes connexes visant la modification du *Règlement de zonage* et la réglementation du plan d'implantation.

## Demandes d'aménagement connexes

Demande de modification du *Règlement de zonage* (dossier n° D02-02-08-0121)

La demande de modification du *Règlement de zonage* connexe vise à changer le zonage de la propriété en question de « DR » (zone d'aménagement futur) à « GM » (zone d'utilisations polyvalentes générale) afin de permettre diverses utilisations commerciales, y compris des utilisations liées à l'automobile, au commerce de détail, aux bureaux et aux hôtels, en excluant toute utilisation résidentielle. La proposition permettrait une hauteur de bâtiment maximale de 40 mètres, sous réserve des dispositions transitoires propres au site.

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande de modification du Plan officiel sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 6 mai 2026.

## 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<sup>[1]</sup> 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 D01-01-25-0014 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](http://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.

**Kimberley Baldwin**, 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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Téléphone : 613-580-2424, poste 23032  
[Kimberley.Baldwin@ottawa.ca](mailto:Kimberley.Baldwin@ottawa.ca)

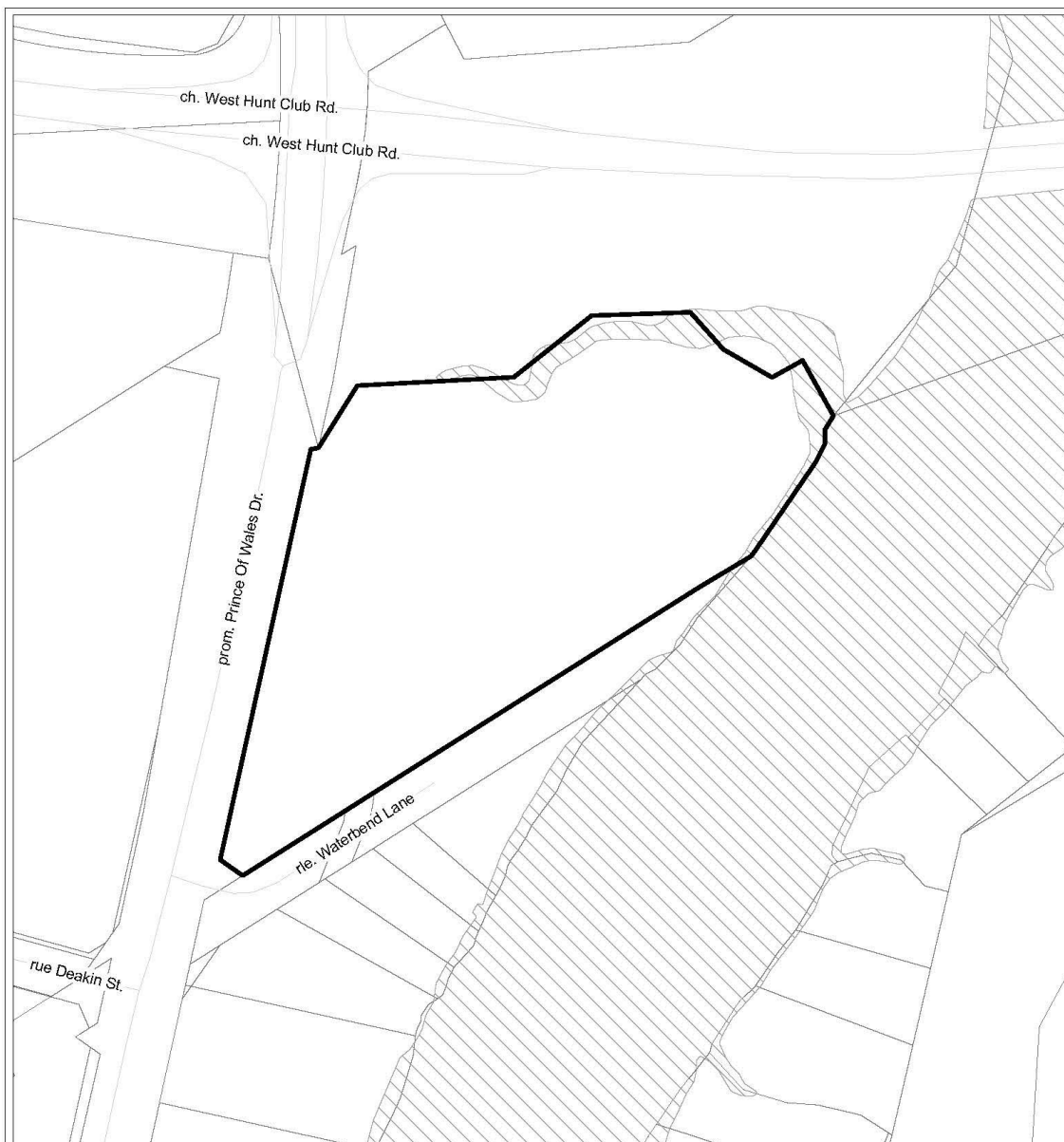
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* :

« 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/Plan de localisation



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-08-0121	26-0197-D		
D01-01-25-0014			
I:\COV2026\ZKP\Prince_of_Wales_2175			
<small>©Parcel data is owned by Teramet 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 Teramet 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 / 02 / 19		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div> <b>2175 prom. Prince of Wales Drive</b> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px dashed gray; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <div>                     Existing Flood Plain (Section 58) /                      Plaine inondable (Article 58)                 </div> </div>	