

Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

File Number: D02-02-26-0058 & D07-12-26-0085

Date: July 24, 2026

Applicant: JFSA Canada (c/o: *Tim Eisner*)

Comments due date: August 28, 2026

Applicant E-mail: teisner@jfsa.com

Planner: Krishon Walker

Applicant Phone Number: 613-836-3884

Ward: 6 - Stittsville

Owner: Palladium Resort Development Limited
Partnership (c/o: *Patrick Morin*)

Ward Councillor: Glen Gower

Site Location

2775 & 2785 Palladium Drive and the unaddressed parcel on Culdaff Road

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received Zoning By-law Amendment and Site Plan Control applications to permit the development of a destination-oriented recreational facility consisting of an indoor water park, family entertainment centre, 236-room hotel, accessory restaurant and associated parking and site works.

Proposal Details

The subject site is located in Stittsville, south of Highway 417 and west of Palladium Drive. The lands comprise three vacant properties: 2775 Palladium Drive, 2785 Palladium Drive and an unaddressed parcel on the west side of Culdaff Road. Collectively, the properties have an approximate area of 5.3 hectares. The site is bounded by Ministry of Transportation lands to the north, Palladium Drive to the east, a stormwater management facility to the west and recently developed residential lands and vacant lands to the south.

The surrounding area includes large-format commercial uses north of Highway 417, the Palladium Auto Park and a future high school to the east, recently approved residential development to the south, and additional mixed industrial and commercial lands in the surrounding area. The site benefits from direct access to Highway 417 via the Palladium Drive interchange and is located in proximity to established recreational and entertainment destinations, including the Canadian Tire Centre and Bell Sensplex.

The applicant is proposing to develop a destination recreational complex consisting of an indoor water park, a 236-room hotel, an indoor family entertainment centre, an accessory restaurant and associated site infrastructure. Approximately 704 parking spaces are proposed across the Palladium Drive and Culdaff Road properties, with hotel parking primarily located on the Palladium Drive lands and visitor parking located on the Culdaff Road property. Vehicular access will be provided from Culdaff Road, with

a dedicated bus lay-by, pick-up and drop-off area, loading facilities, landscaped pedestrian connections, bicycle parking and extensive landscaping throughout the site.

The lands are designated Mixed Industrial and Minor Corridor in the Official Plan and are currently zoned Mixed Industrial (MM) under Zoning By-law 2026-50. The applicant is seeking a site-specific zoning amendment to permit the proposed recreational, hotel, restaurant and entertainment uses, together with site-specific performance standards to facilitate the development.

Related Planning Applications

N/A

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 and Housing Committee, is September 2, 2026.

Submission Requirements/Appeal Rights

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 Nos. D02-02-26-0058 & D07-12-26-0085 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.

Krishon Walker, Planner, Economic Development
Strategic Initiatives Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 5th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 24161
Krishon.Walker@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 et de réglementation du plan d'implantation

N^{os} de dossier : D02-02-26-0058 et D07-12-26-0085

Date : 24 juillet 2026

Requérant : JFSA Canada (*a/s de Tim Eisner*)

Date limite des commentaires : 28 août 2026

Courriel du requérant : teisner@jfsa.com

Urbaniste : Krishon Walker

N^o de tél. du requérant : 613-836-3884

Quartier : 6 - Stittsville

Propriétaire : Palladium Resort Development Limited Partnership (*a/s de Patrick Morin*)

Conseiller : Glen Gower

Emplacement

2775 et 2785, promenade Palladium et une parcelle sans adresse donnant sur le chemin Culdaff

Proposition du requérant

Demandes de MRZ et de RPI pour la construction d'une installation récréative constituée d'un parc aquatique couvert, d'un centre de loisirs familial, d'un hôtel de 236 chambres, d'un restaurant accessoire et de places de stationnement connexe. Divers travaux préliminaires seraient en outre effectués.

Détails de la proposition

L'emplacement visé, situé à Stittsville, se trouve au sud de l'autoroute 417 et à l'ouest de la promenade Palladium. Il s'agit de trois terrains vacants : le 2775, promenade Palladium, le 2785, promenade Palladium et une parcelle sans adresse qui s'étend du côté ouest du chemin Culdaff. Une fois regroupés, ces terrains couvrent environ 5,3 hectares. L'emplacement est délimité par des terrains du ministère des Transports au nord, la promenade Palladium à l'est, un bassin de gestion des eaux pluviales à l'ouest ainsi que des terrains résidentiels récemment aménagés et des terrains vacants au sud.

Aux alentours, on retrouve des commerces de grande superficie au nord de l'autoroute 417, le Palladium Auto Park et l'emplacement d'une future école secondaire à l'est, un lotissement résidentiel dont l'aménagement a été approuvé récemment au sud ainsi que divers terrains industriels et commerciaux dispersés dans les environs. L'emplacement jouit d'un accès direct à l'autoroute 417 par l'échangeur de la promenade Palladium et se trouve à proximité d'installations récréatives et de divertissement, dont le Centre Canadian Tire et le Sensplex Bell.

Le requérant souhaite aménager un complexe récréatif constitué d'un parc aquatique couvert, d'un hôtel de 236 chambres, d'un centre de divertissement familial intérieur, d'un restaurant accessoire et d'une infrastructure associée. Environ 704 places de stationnement seraient créées sur les terrains donnant

sur la promenade Palladium et le chemin Culdaff. Les places de stationnement de l'hôtel seraient essentiellement situées le long de la promenade Palladium et celles réservées aux visiteurs longeraient le chemin Culdaff. Les véhicules accèderont à l'emplacement depuis le chemin Culdaff. Une zone d'arrêt réservée aux autobus, une aire d'embarquement et de débarquement, des installations de chargement, des liens piétonniers paysagés, des places de stationnement pour vélos et de nombreux éléments paysagers seraient répartis sur l'emplacement.

Les terrains visés sont désignés Zone industrielle mixte et Couloir mineur dans le Plan officiel. Ils sont désignés Zone industrielle mixte (IM) dans le *Règlement de zonage 2026-50*. Le requérant souhaite obtenir une modification de zonage propre à l'emplacement afin de permettre la présence d'utilisations récréatives, d'hôtel, de restaurant et de divertissement, ainsi qu'une modification des normes fonctionnelles propres à l'emplacement.

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 2 septembre 2026.

Exigences de soumission

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 les n^{os} de dossier D02-02-26-0058 et D07-12-26-0085 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.

Krishon Walker, 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 24161
Krishon.Walker@ottawa.ca

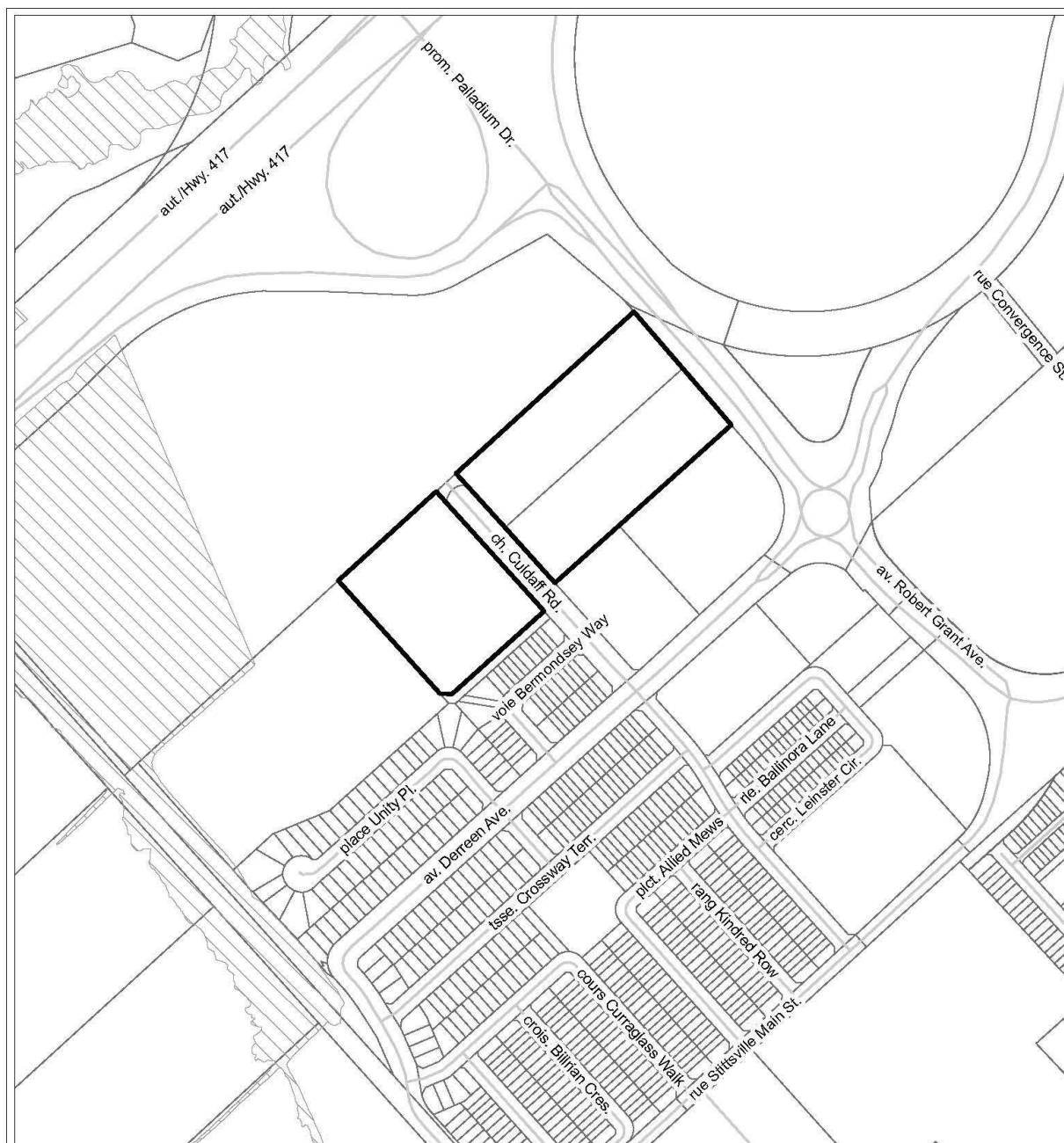
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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



D02-02-26-0058
D07-12-26-0085

26-0863-D

I:\CO\2026\ZKP\Palladium_2775_2785

©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 - 2026 / 07 / 22

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE
SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT



**2775, 2785 prom. Palladium Drive
unaddressed parcel on Culdaff Road*
/ (et une parcelle sans adresse donnant sur le chemin Culdaff)
PIN: 044873337**



Existing Flood Plain (Section 501) /
Plaine inondable (Article 501)

