

# Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision Proposal Summary

Owner: Canada Lands Company

File N°: D07-16-23-0005 & D02-02-23-0030

Applicant: Stantec Consulting Ltd. (attn: Eric Bays)

Comments due date: June 30<sup>th</sup>, 2023

Applicant Address: 300 – 1331 Clyde Avenue,  
Ottawa, Ontario

Development Review Planner: Mélanie Gervais

Ward: Ward 18 - Alta Vista

Applicant E-mail: [eric.bays@stantec.com](mailto:eric.bays@stantec.com)

Ward Councillor: Marty Carr

Applicant Phone Number: 613-220-5705

---

## Site Location

1495 Heron Road

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment and Plan of Subdivision application to convert the existing site into a new mixed-use community which includes low to mid-rise buildings and open space.

## Proposal Details

The site is located on the north side of the intersection of Heron Road and Baycrest Drive. The surrounding uses are a mix of residential and institutional uses, including the Marie-Curie Public Elementary School and the Heron Community Centre across the street. To the east of the site is low-rise residential, consisting primarily of detached dwellings. Across the street from the site, there is a planned unit development consisting of three mid-rise residential buildings that is undergoing Site Plan Control. Further, there is a large area across the street is part of the Heron Gates Area-Specific Policies, which would permit a variety of mid to high-rise development.

The subject property has an area of approximately 72,960 square metres, and was recently occupied by the federal government as a training facility until 2014, also known as the Federal Study Centre. There are twelve existing buildings on the site. The applicant is proposing to retain nine of the existing building and redevelop the site into a mixed-use community with a variety of low to mid-rise buildings.

The proposal consists of three new public streets, with one creating a second access onto Heron Road. The streets will provide access to ten blocks the applicant is looking to create. As part of the proposed zoning by-law amendment, some of these blocks would be rezoned to allow for an increase in height and a mix of uses, including residential, commercial and institutional uses.

The proposed building heights will vary by block; the block fronting Heron Road will have a height of six (6) storeys, the block on the east side of the site will have a height of four (4) storeys, and the block on the northwestern side will have nine (9) storeys. The proposed development will also provide a variety of amenity areas for the residents of the community, including public spaces and interconnected pedestrian corridors.

## Roadway Modifications

Roadway modifications may be required.

## Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Real Estate and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is August 14, 2023.

The date the associated Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is to be determined. A Zoning By-law Amendment is typically not considered by the Planning and Housing Committee until the Plan of Subdivision has received Draft Plan Approval.

## Submission Requirements

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

## 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. **D07-16-23-0005 & D02-02-23-0030** in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered 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.



**Mélanie Gervais**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-282-0508  
[melanie.gervais@ottawa.ca](mailto:melanie.gervais@ottawa.ca)

# Sommaire de la proposition de modification au Règlement de zonage et de plan de lotissement

Propriétaire : Canada Lands Company

N<sup>os</sup> de dossier : D07-16-23-0005 et D02-02-23-0030

Requérant : Stantec Consulting Ltd. (attn: Eric Bays)

Date limite des commentaires : le 30 juin 2023

Adresse du requérant : 1331, avenue Clyde, Ottawa (Ontario) — bureau 300

Urbaniste : Mélanie Gervais

Quartier : Quartier 18 — Alta Vista

Courriel du requérant : eric.bays@stantec.com

Conseiller du quartier : Marty Carr

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-220-5705

---

## Emplacement du site

1495, chemin Heron

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation concernant la transformation d'un site en une communauté polyvalente comprenant des immeubles de hauteur faible à moyenne et des espaces ouverts.

## Détails de la proposition

Le site est situé du côté nord de l'intersection du chemin Heron et de la promenade Baycrest. Les environs sont constitués d'un mélange d'utilisations résidentielles et institutionnelles, y compris l'École élémentaire publique Marie-Curie et le Centre communautaire Heron, de l'autre côté de la rue. À l'est du site, on trouve des immeubles résidentiels de faible hauteur, principalement des maisons unifamiliales. De l'autre côté de la rue, un projet d'aménagement de trois immeubles résidentiels de moyenne hauteur fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation. En outre, une vaste zone située de l'autre côté de la rue est visée par la Politique propre au secteur Heron Gates, qui autoriserait divers types d'aménagements de moyenne ou de grande hauteur.

Le bien immobilier en question couvre une superficie d'environ 72 960 mètres carrés et a été occupé par le gouvernement fédéral à titre d'installation de formation jusqu'en 2014, également connue sous le nom de Centre d'études fédéral. Le requérant propose de conserver neuf des bâtiments actuels et de réaménager le site en une communauté polyvalente comprenant différents bâtiments de hauteur faible à moyenne.

Le projet comprend l'aménagement de trois nouvelles rues publiques, dont l'une crée un deuxième débouché sur le chemin Heron. Ces rues permettront d'accéder aux dix îlots que le requérant veut créer. Dans le cadre de la modification proposée au Règlement de zonage, certains de ces îlots

devraient faire l'objet d'une nouvelle désignation de zonage afin de permettre une augmentation de la hauteur des immeubles et un mélange d'utilisations, y compris des utilisations résidentielles, commerciales et institutionnelles.

La hauteur des immeubles proposés variera d'un îlot à l'autre : l'îlot donnant sur le chemin Heron comportera des immeubles de six étages, l'îlot situé du côté est du site comprendra des immeubles de quatre étages et l'îlot situé du côté nord-ouest, des immeubles de neuf étages. Le projet prévoit également diverses zones d'agrément pour les résidents de la communauté, notamment des espaces publics et des couloirs piétonniers interreliés.

## **Modifications aux chaussées**

Des modifications de l'infrastructure routière peuvent être requises.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée au 14 août 2023

La date à laquelle la demande connexe de modification du Règlement de zonage sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, reste à déterminer. Une demande de modification du Règlement de zonage n'est généralement examinée par le Comité de la planification et du logement que lorsque le plan de lotissement a été approuvé de façon préliminaire.

## **Exigences de soumission**

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, 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.

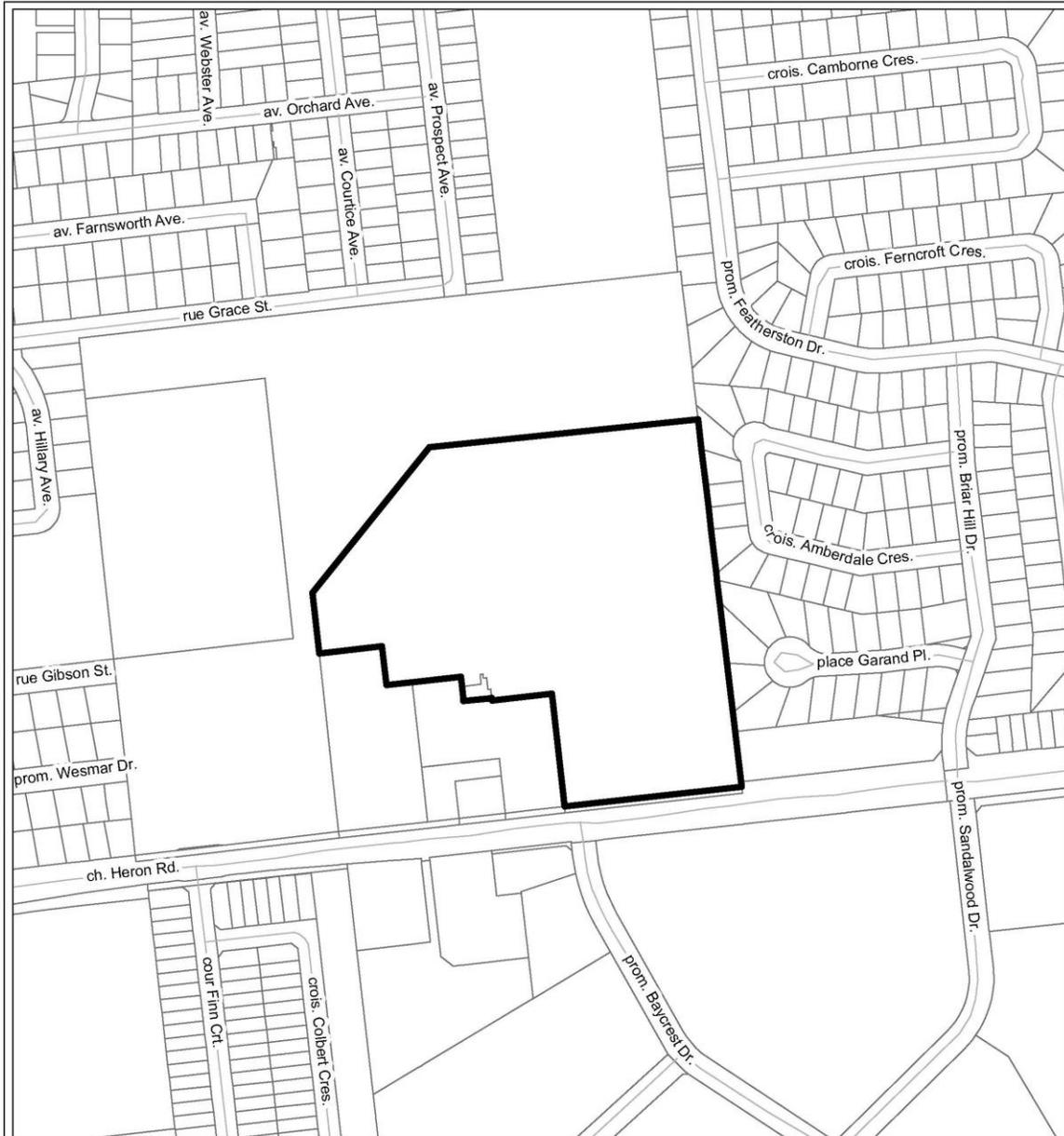
## **Restez informé et participez**

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<sup>os</sup> de dossier **D07-16-23-0005 & D02-02-23-0030** dans la ligne objet.

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

**Mélanie Gervais**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-282-0508  
[melanie.gervais@ottawa.ca](mailto:melanie.gervais@ottawa.ca)

## Location Map/Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING BY-LAW AMENDMENT / MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-23-0030	23-0364-X		
D07-16-23-0005			
I:\CO\2023\Zoning_Sub\Heron_1495			
<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 - 2023 / 04 / 26			

Street-level View/Vue au niveau de la rue

