

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-25-0102

Date: April 27, 2026

City-initiated Amendment

Comments due date: May 25, 2026

Planner: Taavi Siitam

Ward: 16 – River and 17 – Capital

Ward Councillors: Riley Brockington & Shawn Menard

Site Location

This Zoning By-law Amendment affects the lands within the Confederation Heights Secondary Plan area, as shown in the attached Location Map, and is generally bounded by Riverside Drive (to the north), Vincent Massey and Hog's Back Park (to the west), Data Centre Road and Sawmill Creek (to the east), and Brookfield Road (to the south).

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has undertaken a City-initiated Zoning By-law amendment to implement key land use objectives of the Confederation Height Secondary Plan, a concurrent Official Plan Amendment (D01-01-25-0006) to introduce a planning and design policy framework for the area's redevelopment.

Proposal Details

Description of Area and Surroundings

Affected lands are within 118 hectares comprising the concurrent Confederation Heights Secondary Plan. The area is located between the nation's downtown core and the Ottawa International Airport. It is generally bounded by Riverside Drive (to the north), Vincent Massey and Hog's Back Park (to the west), Data Centre Road and Sawmill Creek (to the east), Brookfield Road (to the south), It will boast three rapid transit routes: the O-Train Trillium Line (including Mooney's Bay station), the Bus Transitway (including Heron BRT station), and the future Baseline-Heron Road Bus Rapid Transit Line (including two stops).

Land uses are historically defined by several, large buildings distributed over vast, open spaces and a network of vehicular routes and interchanges designed for the use of employees and visitors to Confederation Heights Federal Employment Campus.

Purpose of Zoning By-law Amendment

The City of Ottawa has completed a Secondary Planning study to provide a new mixed-use residential vision and goals for the area. Policies will guide how growth, intensification and public investments will occur with future development on private and public properties and required infrastructure investments on public lands. New policies are proposed to direct key urban planning

and design elements and their considerations, including land use, built form, heritage, public realm, green space, transportation and active transportation.

The purpose of this Zoning By-law amendment is to provide zoning to support the implementation of Secondary Plan (concurrent application for an Official Plan Amendment D01-01-25-0006). The Zoning By-law amendment proposes to rezone:

- H2 exception zones, part of a FAC4 Zone, part of a GRN Zone, and the REC2 Zone to H2 SXXX Zone to permit uses and performance standards that allow for low- to high-rise buildings to support a new compact, transit-oriented, mixed-use community;
- Part of the H2 [2179] zone to an EP zone to protect environmental attributes.

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 **June 17, 2026**.

Submission Requirements

Pursuant to subsection 34(19) of the Planning Act, as amended:

1. The applicant;
2. A specified personⁱⁱⁱ 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. D02-02-25-0102 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.

Taavi Siitam, Planner, Policy and Community Planning
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 3rd Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 27788
taavi.siitam@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 : D02-02-25-0102

Date : 27 avril 2026

Amendement proposé par la ville

Date limite des commentaires : 25 mai 2026

Urbaniste : Taavi Siitam

Quartier : 16 & 17

Conseiller : Riley Brockington & Shawn Menard

Emplacement du site

Cette modification du plan officiel concerne les terrains du secteur indiqué sur la carte de situation ci-jointe. Le secteur du plan secondaire des Buttes de la Confédération est délimité par la promenade Riverside, le chemin Data Centre et le chemin Brookfield, et est traversé par l'avenue Bronson et le chemin Heron.

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a entrepris, de sa propre initiative, une modification du Règlement de zonage ayant pour objet de mettre en œuvre les principaux objectifs d'utilisation du sol du Plan secondaire des Buttes de la Confédération, ainsi qu'une modification simultanée du Plan officiel (D01-01-25-0006) visant à instaurer un cadre stratégique de planification et de conception pour le réaménagement de ce secteur.

Détails de la proposition

Description du secteur et des environs

Le secteur visé par le plan couvre 118 hectares et se situe entre centre-ville et l'Aéroport international d'Ottawa. Il est délimité par la promenade Riverside (au nord), le parc Vincent Massey et le parc Hog's Back (à l'ouest), le chemin Data Centre et le ruisseau Sawmill (à l'est), et le chemin Brookfield (au sud). Il sera desservi par trois lignes de transport en commun rapide : la ligne Trillium de l'O-Train (incluant la station Mooney's Bay), le réseau de transport en commun par autobus (incluant la station Heron du TBR) et la future ligne de transport en commun rapide par autobus du chemin Baseline-Heron (incluant deux arrêts).

Historiquement, l'utilisation du territoire du secteur visé par le plan est caractérisée par plusieurs grands bâtiments répartis sur de vastes espaces ouverts et par un réseau de voies de circulation et d'échangeurs conçu pour les employés et les visiteurs du Campus d'emploi fédéral de Confederation Heights. Le secteur comprend cinq édifices patrimoniaux fédéraux, dont le 1500, avenue Bronson. Le secteur visé par le plan n'inclut pas le parc Vincent Massey de la Commission de la capitale nationale (CCN) ni le parc Hog's Back à l'ouest, mais tient compte de leur impact en tant que destinations et considère les sentiers de la CCN en ce qui concerne le transport actif.

Objet de la modification du Règlement de zonage

La Ville d'Ottawa a réalisé une étude de planification secondaire visant à définir une nouvelle vision et de nouveaux objectifs en matière d'urbanisme polyvalent et résidentiel pour le secteur. Les politiques ainsi établies définiront les modalités de croissance, de densification et d'investissements publics dans le cadre des futurs aménagements sur les terrains privés et publics, ainsi que les investissements nécessaires en infrastructures sur les terrains publics. De nouvelles politiques sont proposées pour encadrer les principaux éléments d'urbanisme et de conception, ainsi que les considérations qui s'y rapportent, notamment l'utilisation du sol, la forme bâtie, le patrimoine, le domaine public, les espaces verts, les transports et les modes de transport actifs.

Cette modification du Règlement de zonage a pour objectif de mettre en place un zonage permettant la mise en œuvre du plan secondaire (demande simultanée de modification du Plan officiel D01-01-25-0006). La modification du Règlement de zonage aura pour effet de modifier les désignations suivantes :

- les zones d'exception H2, une partie d'une zone FAC4, une partie d'une zone GRN et la zone REC2, qui passeraient à Zone H2 SXXX, afin de permettre des utilisations et des normes fonctionnelles compatibles avec des immeubles de faible à grande hauteur, favorables à la création d'un nouveau secteur regroupé, axé sur le transport en commun et polyvalent;
- une partie de la zone H2 [2179], qui passerait à Zone EP, afin de protéger certaines caractéristiques environnementales.

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 17 juin 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 le n° de dossier D02-02-25-0102 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.

Ryan Dubé, urbaniste, politiques d'urbanisme et l'aménagement des collectivités,
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 27788
Taavi.Siitam@ottawa.ca

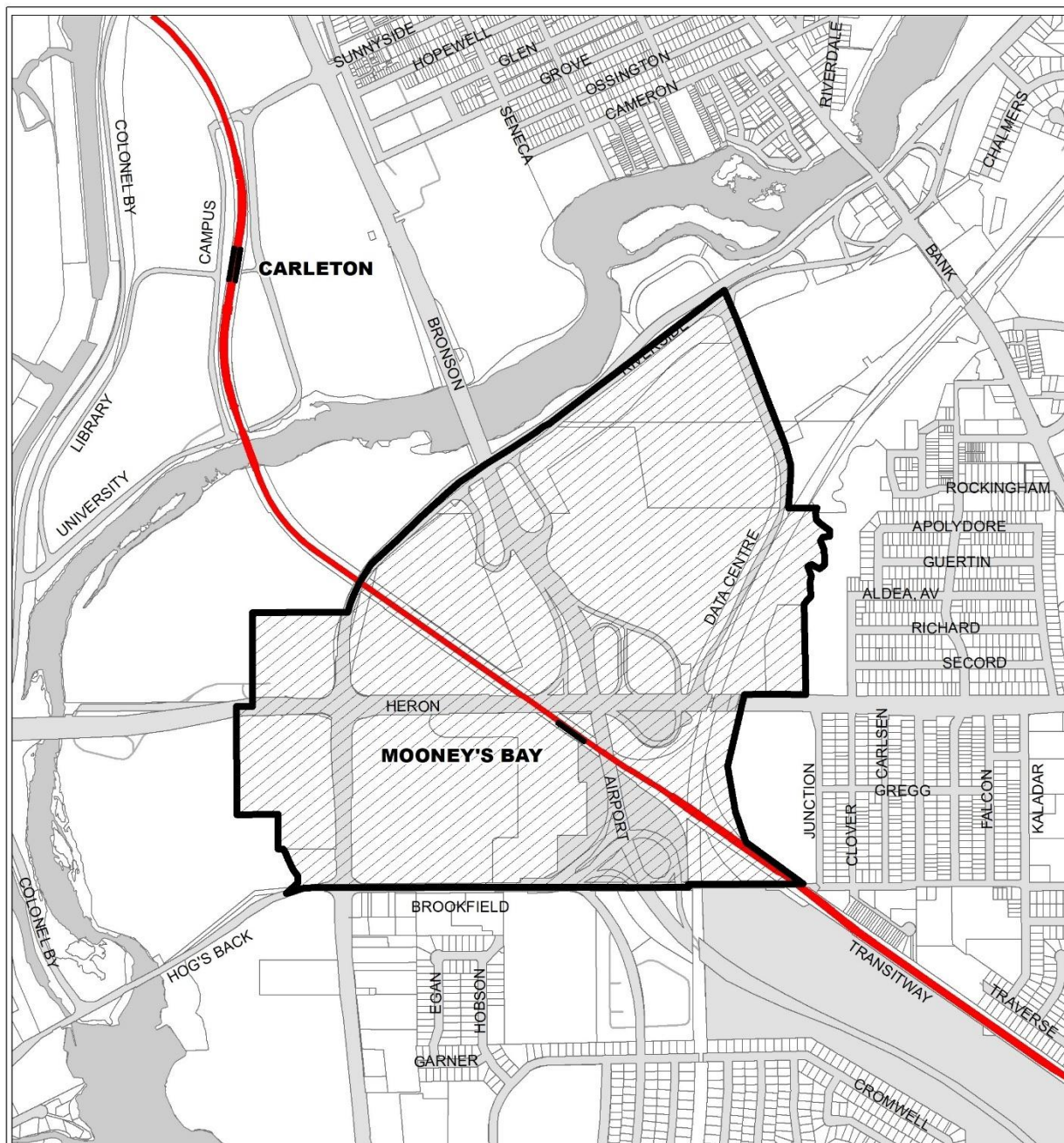
i) À titre indicatif, voici le libellé du paragraphe 1(1) :

«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 OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D01-01-25-0006 D02-02-25-0102	2025-1612-A	CONFEDERATION HEIGHTS SECONDARY PLAN - STUDY AREA / PLAN SECONDAIRE DE CONFEDERATION HEIGHTS - ZONE D'ÉTUDE /	
I:\CO\2025\OPA\Confederation HeightsSP <small>©Parcel data is owned by Teranel 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 Teranel Entreprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>		O-Train	
REVISION / RÉVISION - 2026 / 03 / 03		NOT TO SCALE	