

## Minor Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: Colonnade Bridgeport

File N°: D02-02-26-0059

Applicant: Greg Winters

Comments due date: August 14, 2026

Applicant Address: 240 Michael Cowpland Dr

Development Review Planner: Tracey Scaramozzino

Applicant E-mail: G.Winters@novatech-eng.com

Ward: Ward 18 - Alta Vista

Applicant Phone Number: 613-261-4990

Ward Councillor: Marty Carr

---

### Site Location

25 Pickering Place, 700, 720, 740, 745 Bannermount Avenue, 1320 Avenue K

### Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment (Minor) application to request a height increase of 5 metres to permit towers of 65-metres (20-storeys) and 95-metres (30-storeys).

### Proposal Details

The site is located north and east of the Ottawa Train Station, south of Tremblay Road with an office building and surface parking lots, and west of industrial lands and Belfast Road.

All of the lands are subject to a registered plan of subdivision (D07-16-20-0020) for the redevelopment of these parcels into a high-rise, mixed-use development with the gradual build-out of 7 towers, and a new municipal park at 1330 Avenue K. Each parcel will be subject to site plan control applications. The parcels at 700 and 720 Bannermount Avenue have already received site plan approval for 2 mixed-use buildings and are currently in the early stages of construction for the foundation. The remaining parcels are vacant.

This application has been submitted to request an increase in height of 5-metres for each of the parcels that were previously approved by a major zoning amendment (D02-02-22-0048) that had set maximum tower heights in Scheudle 468 of 60-metres (20-storeys) and 90-metres (30-storeys). The requested maximum heights of 65- and 95-metres is for an increased height for the 1-floor commercial space and for the enclosed roof-top amenity space.

## Related Planning Applications

D07-16-20-0020, D02-02-22-0048, D07-12-24-0077

## Roadway Modifications

N/A

## Timelines and Approval Authority

The City will process the application in a timely manner. The Zoning By-law Amendment will be considered under the City's new Staff delegated authority for Minor Zoning By-law Amendments. The Councillor will have the discretion to remove delegated authority.

Should delegated authority be removed by the Councillor, the application will be considered by the Planning and Housing Committee targeted in August 2026.

## Appeal to the Ontario Land Tribunal

### Minor Zoning By-law Amendment

Pursuant to subsection 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 the address (25 Pickering, Bannermount, Avenue K) 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.

**Tracey Scaramozzino**, 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. 12545  
[tracey.scaramozzino@ottawa.ca](mailto:tracey.scaramozzino@ottawa.ca)

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 mineure du Règlement de zonage

Propriétaire : Colonnade Bridgeport

N° de dossier : D02-02-26-0059

Requérant : Greg Winters

Date limite des commentaires : 14 août, 2026

Adresse du requérant : 240, promenade Michael-Cowpland

Urbaniste : Tracey Scaramozzino

Courriel du requérant : G.Winters@novatech-eng.com

Quartier : 18 – Alta Vista

Conseillère du quartier : Marty Carr

N° de tél. du requérant : 613-261-4990

---

### Emplacement

25, place Pickering, 700, 720, 740 et 745, avenue Bannermount, 1320, Avenue K

### Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification (mineure) du Règlement de zonage pour obtenir une augmentation de hauteur de 5 mètres et ainsi permettre la construction de tours de 65 mètres (20 étages) et de 95 mètres (30 étages).

### Détails de la proposition

L'emplacement se trouve au nord et à l'est de la gare ferroviaire d'Ottawa, au sud du chemin Tremblay, où l'on retrouve un immeuble de bureaux et des aires de stationnement de surface, et à l'ouest de terrains industriels et du chemin Belfast.

Tous ces biens-fonds sont visés par un plan de lotissement enregistré (D07-16-20-0020) en vue du réaménagement de ces parcelles, qui seront occupées par un aménagement polyvalent de grande hauteur, avec la construction par étapes de sept tours et l'aménagement d'un parc municipal au 1330, avenue K. Chaque parcelle devra faire l'objet de demandes de réglementation du plan d'implantation. Les parcelles situées aux 700 et 720, avenue Bannermount ont déjà fait l'objet d'approbation du plan d'implantation pour la construction de deux immeubles polyvalents, dont les fondations sont en cours de réalisation. Les autres parcelles sont vacantes.

Cette demande a été présentée en vue d'obtenir une augmentation de hauteur de 5 mètres sur chacune des parcelles, qui ont déjà fait l'objet d'approbations dans le cadre d'une modification de zonage majeure (D02-02-22-0048) ayant établi les hauteurs maximales à 60 mètres (20 étages) et à 90 mètres (30 étages) dans l'annexe 468. Les hauteurs maximales sollicitées de 65 et 95 mètres permettraient l'aménagement de l'étage de locaux commerciaux et de l'aire d'agrément encloisonnée sur le toit.

## Demandes d'aménagement connexes

S D07-16-20-0020, D02-02-22-0048, D07-12-24-0077

## Modifications aux chaussées

S. O.

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande en temps opportun. La modification du Règlement de zonage sera examinée dans le cadre des nouveaux pouvoirs délégués au personnel de la Ville d'Ottawa pour les demandes de modification mineure du Règlement de zonage. Le conseiller ou la conseillère aura toute latitude pour retirer ces pouvoirs délégués.

Le cas échéant, la demande sera examinée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, lors de sa réunion prévue en août 2026.

## Appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire

### Modification mineure du Règlement de zonage

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<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 l'adresse (25, place Pickering, avenue Bannermount, avenue K) 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.

**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<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 16483  
[evode.rwagasore@ottawa.ca](mailto: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

