

Minor Zoning By-law Amendment & Heritage Permit Application Summary

Owner: Canada Lands Company

File N°: D02-02-26-0064/ D09-04-26-0041

Applicant: Eric Bays

Comments due date: September 9, 2026

Applicant Address: 300-1331 Clyde Avenue

Development Review Planner: James Ireland

Applicant E-mail: eric.bays@stantec.com

Ward: Ward 18 - Alta Vista

Applicant Phone Number: 613-724-4080

Ward Councillor: Marty Carr

Site Location

1495, 1485, and 1461 Heron Road.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa received a Minor Zoning By-law Amendment and a Heritage Permit application. The Minor Zoning By-law amendment seeks to extend zoning boundaries to reflect a land swap between Canada Lands Company and the Ottawa Catholic School Board, remove the holding provisions, and amend Exception 2990 to facilitate the development of the revised concept plan. The Heritage Permit application includes a request to demolish two designated buildings on the property and approve a concept plan for the redevelopment of the site.

Proposal Details

The subject site is located north side of Heron Road at the intersection of Heron Road and Baycrest Drive in Alta Vista. The site contains the Campanile Campus, also known as the former Federal Study Centre, an institutional campus constructed in the 1960s.

In 2023, Canada Lands Company submitted a Zoning By-law Amendment application to rezone the site to facilitate its redevelopment as a mixed-use development. City Council approved the Zoning By-law Amendment application in October 2024 and designated the site under Part IV of the Ontario Heritage Act for its design and cultural heritage value. Following this approval, the federal government announced the creation of Build Canada Homes, a new federal agency tasked with constructing affordable housing. The federal government selected the subject site as one of Build Canada Homes' development sites and Canada Lands Company and Build Canada Homes have since refined the concept plan.

The revised concept plan features a private ring road, retention and adaptive reuse of most of the existing buildings on site, demolition of buildings C and K, relocation of the stacked townhouses from the northwest corner of the site to the interior of the campus, and refinements to building footprints and orientation. The revised concept plan includes a range of building heights from 3 to 9 storeys as per the approved Zoning By-law Amendment. At full build out, the revised concept plan will yield 1100

dwelling units, 40% of which will be affordable, which is consistent with the previous demonstration plan from 2024.

The subject Minor Zoning By-law Amendment application seeks to amend the following site-specific provisions in Urban Exception 2990 based on the revised concept plan:

- Remove the requirement for a stepback of 2.5 m after the 4th storey;
- Remove the maximum building width and length for mid-rise buildings;
- Permit additional vertically attached dwelling units; and
- Permit development on a lot that does not abut a public street.

The application also seeks to extend zoning boundaries to reflect a land transfer between Canada Lands Company (CLC) and the Ottawa Catholic School Board (OCSB). The Committee of Adjustment approved a series of consent applications in February 2026 to facilitate this land swap. The proposed Minor Zoning By-law Amendment seeks to rezone a portion of 1485 Heron Road from Institutional (INZ) to Neighbourhood Mixed-Use (NMU) Urban Exception 2290 Schedule 502 and a portion of 1461 Heron Road will be rezoned from Mainstreet Corridor (CM2) Urban Exception 2990 Schedule 502 to Neighbourhood Mixed-Use (NMU) Urban Exception 2290 Schedule 502, to reflect this transfer.

Lastly, the Minor Zoning By-law Amendment seeks to remove the holding provisions in Urban Exception 2990 and 2991 to facilitate the redevelopment of the site. These holding provisions were added as part of the previous Zoning By-law Amendment approved by City Council in October 2024 to address parkland dedication, heritage conservation, and municipal servicing capacity.

The Heritage Permit application seeks permission to demolish two of the ten designated buildings on the site. In addition, the application seeks approval of the concept plan under the Ontario Heritage Act which includes the site layout and conservation approach for the remaining buildings on site including full conservation, façade retention and additions to existing buildings.

Related Planning Applications

- D02-02-23-0030 – Major Zoning By-law Amendment
- D08-01-25/B-00304 & D08-01-25/B-00305 D08-02-25/A-00288 – Consent and Minor Variance
- D09-04-26-0041 – Heritage Permit

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.

The Heritage Permit application requires City Council approval after consultation with the Built Heritage Committee. A report related to this application is expected to be considered by the Built Heritage Committee at its meeting of September 15, 2026. For more information on how to participate in this meeting please contact Christopher Zwierzchowski, Built Heritage Committee Coordinator at Christopher.Zwierzchowski@ottawa.ca.

Appeals

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 No. D02-02-26-0064 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.
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.

James Ireland

Development Review Planner
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
1495Heron@ottawa.ca

Lesley Collins

Manager, Heritage Planning
Planning, Development and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
1495Heron@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).

Demande de modification mineure du Règlement de zonage et de permis patrimonial – Résumé

Propriétaire : Société immobilière du Canada

N° de dossier : D02-02-26-0064

Requérant : Eric Bays

Date limite des commentaires : 9 septembre 2026

Adresse du requérant : 1331, avenue Clyde,
bureau 300

Urbaniste : James Ireland

Courriel du requérant : eric.bays@stantec.com

Quartier : 18 – Alta Vista

N° de tél. du requérant : 613-724-4080

Conseiller du quartier : Marty Carr

Emplacement du site

1495, chemin Heron, 1485, chemin Heron et 1461, chemin Heron

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification mineure du Règlement de zonage et de permis patrimonial. La demande de modification mineure du Règlement de zonage vise à prolonger les limites de zonage pour tenir compte d'un échange de terrains entre la SIC et l'Ottawa Catholic School Board, à supprimer les dispositions relatives à l'aménagement différé et à modifier l'exception 2990 afin de faciliter l'aménagement selon le plan conceptuel révisé. La demande de permis patrimonial comprend une demande pour démolir deux bâtiments désignés présents sur la propriété et obtenir l'approbation du plan conceptuel pour le réaménagement du site.

Détails de la proposition

Le bien-fonds visé se trouve du côté nord du chemin Heron, à l'angle de la promenade Baycrest, dans le secteur Alta Vista. Il est occupé par le Campus Campanile, également appelé Centre d'études fédéral, un campus institutionnel construit dans les années 1960.

En 2023, la Société immobilière du Canada a présenté une demande de modification du Règlement de zonage afin d'attribuer au bien-fonds une désignation permettant son réaménagement polyvalent. Le Conseil municipal a approuvé cette demande de modification du Règlement de zonage en octobre 2024 et a désigné l'emplacement en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, en raison de sa valeur conceptuelle et de son importance comme patrimoine culturel. À la suite de cette approbation, le gouvernement fédéral a annoncé le lancement de Maisons Canada, une nouvelle agence ayant pour mission de construire des logements abordables. Le gouvernement fédéral a choisi le bien-fonds en question pour l'un de ses projets Maisons Canada. La Société immobilière du Canada et Maisons Canada ont depuis affiné le plan conceptuel.

Ainsi, le plan conceptuel révisé prévoit la création d'une rocade privée, la conservation et la réutilisation adaptative de la plupart des bâtiments présents sur place, la démolition des bâtiments C et K, le déplacement des habitations en rangée superposées situées à l'angle nord-ouest du site vers l'intérieur du campus, ainsi que des ajustements à l'empreinte au sol et à l'orientation des bâtiments. Ce plan révisé fait état de hauteurs de bâtiments allant de trois à neuf étages, conformément à la modification du Règlement de zonage approuvée. Une fois le projet entièrement réalisé, le plan conceptuel révisé permettra de créer environ 1 100 logements, dont 40 pour cent seront abordables, ce qui est conforme au précédent plan de démonstration datant de 2024.

La modification mineure du Règlement de zonage sollicitée vise à modifier les dispositions propres à l'emplacement suivantes de l'exception urbaine 2990, conformément au plan conceptuel révisé :

- supprimer l'exigence d'une marge de recul de 2,5 m au-dessus du 4^e étage;
- supprimer la largeur et la longueur maximales de bâtiment dans les cas des immeubles de hauteur moyenne;
- autoriser davantage de logements joints verticalement; et
- autoriser les aménagements sur les lots ne donnant pas sur une voie publique.

La demande a également pour objet de prolonger les limites de zonage afin de tenir compte d'un échange de terrains entre la Société immobilière du Canada (SIC) et l'Ottawa Catholic School Board (OCSB). Le Comité de dérogation a approuvé en février 2026 une série de demandes d'autorisation devant faciliter cet échange de terrains. La demande de modification mineure du Règlement de zonage a pour objet de faire passer la désignation d'une partie du 1485, chemin Heron de Zone institutionnelle (INZ) à Zone polyvalente de quartier (NMU), exception urbaine 2290, annexe 502, et d'une partie du 1461, chemin Heron de Zone de couloir mineur (CM2), exception urbaine 2990, annexe 502 à Zone polyvalente de quartier (NMU), exception urbaine 2290, annexe 502, afin de tenir compte de cet échange.

Enfin, la modification mineure du Règlement de zonage permettrait de supprimer les dispositions d'aménagement différé des exceptions urbaines 2990 et 2991, afin de permettre le réaménagement de l'emplacement. Ces dispositions d'aménagement différé avaient été ajoutées dans le cadre d'une précédente modification du Règlement de zonage approuvée par le Conseil municipal en octobre 2024, afin de tenir compte de l'affectation de terrains à la création de parcs, de la conservation du patrimoine et de la capacité municipale en matière de viabilisation.

La demande de permis patrimonial vise à obtenir l'autorisation de démolir deux des dix bâtiments désignés présents sur le site. La demande vise également à faire approuver le plan conceptuel en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, qui comprend la configuration du site et l'approche adoptée pour conserver les autres bâtiments présents sur le site, y compris la conservation complète, la conservation de la façade et des ajouts aux bâtiments existants.

Demandes d'aménagement connexes

- D02-02-23-0030 – modification majeure du Règlement de zonage
- D08-01-25/B-00304 et D08-01-25/B-00305 D08-02-25/A-00288 – demandes d'autorisation et de dérogation mineure
- D09-04-26-0041 – permis patrimonial

Modifications aux chaussées

S.O

Calendrier et pouvoir d'approbation

La Ville traitera la demande dans les meilleurs délais. La demande de 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. 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.

La demande de permis patrimonial doit être approuvée par le Conseil municipal, qui consultera d'abord le Comité du patrimoine bâti. Un rapport lié à cette demande devrait être examiné par le Comité du patrimoine bâti lors de sa réunion du 15 septembre 2026. Pour obtenir de plus amples renseignements sur la façon de prendre part à cette réunion, veuillez communiquer avec Christopher Zwierzchowski, coordonnateur du Comité du patrimoine bâti, à l'adresse Christopher.Zwierzchowski@ottawa.ca.

Appel au Tribunal foncier de l'Ontario

Modification 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^[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 D02-02-26-0064/ D09-04-26-0041 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**.
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.

Evide 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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
1495Heron@ottawa.ca

Anne Fitzpatrick
Urbaniste III, Direction de la planification du patrimoine
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
1495Heron@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



