

NATIONAL CAPITAL COMMISSION
COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE

Canada Lands Company (CLC) Confederation Heights
Master Plan Final Draft and Public Services and
Procurement Canada (PSPC) Confederation Heights
Disposals to CLC

Projet Final du Plan Directeur des Buttes de la
Confédération de la Société Immobilière du Canada (SIC) et
Aliénations de terrains aux Buttes de la Confédération de
Services Publics et Approvisionnement Canada (SPAC) à SIC

Board of Directors: Federal Land use and Transaction
Approval

Conseil d'administration: Approbation fédérale
d'utilisation du sol et de transaction

June 23, 2026

Le 23 juin 2026




Agenda

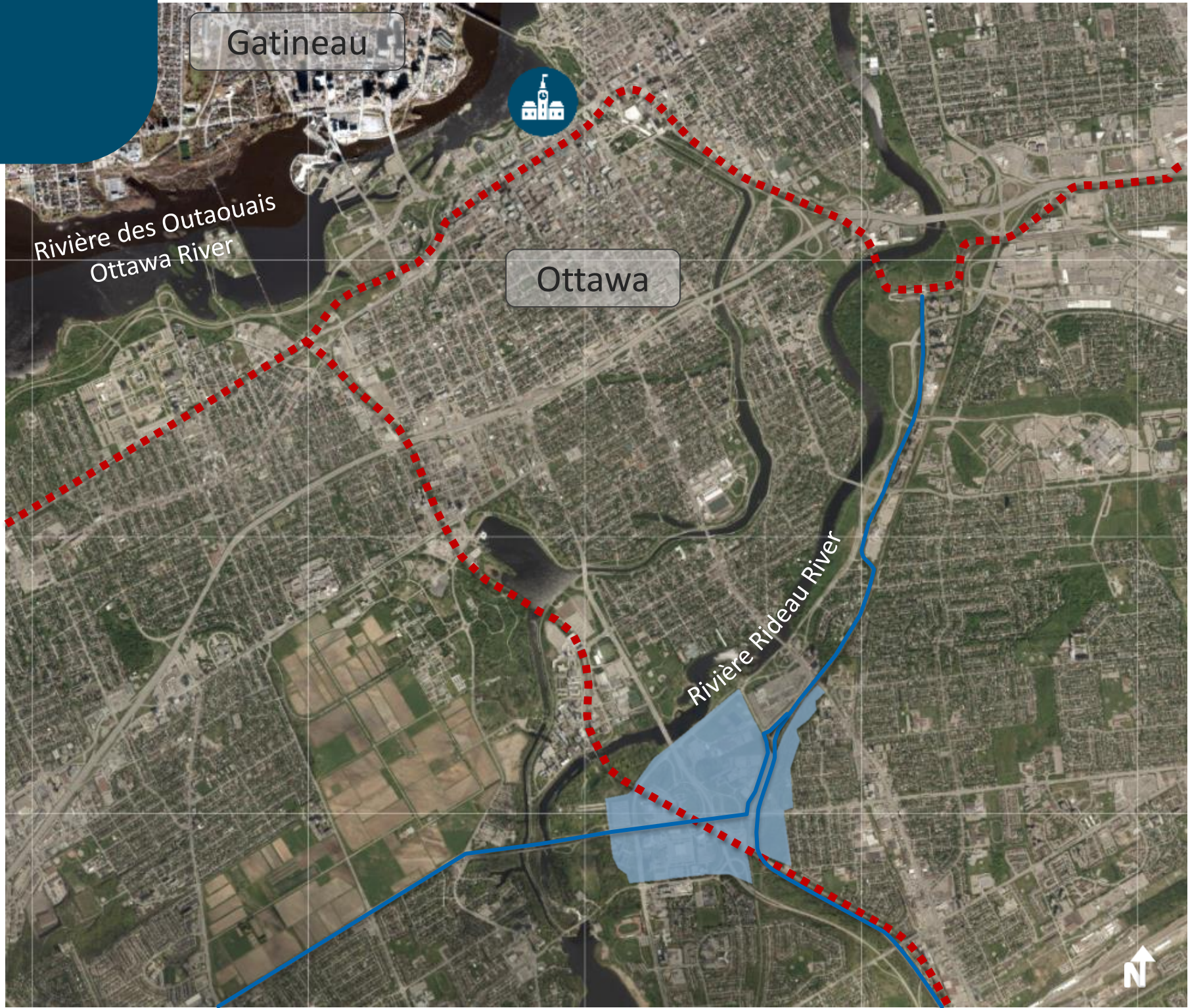
- Proposal Context
- Land Use Approval: CLC's Confederation Heights Master Plan (CHMP)
- Transaction Approval: PSPC Disposals
- Staff Analysis
- Timeline and Next Steps
- Recommendations

Ordre du Jour

- Contexte de la proposition
- Approbation d'utilisation du sol: Plan directeur des Buttes de la Confédération (PDBC) de la SIC
- Approbation de transaction: Aliénations de SPAC
- Analyse du personnel
- Échéancier et prochaines étapes
- Recommandations

Location Plan Plan de localisation

-  Confederation Heights
Buttes de la Confédération
-  Parliament Hill
Colline du Parlement
-  O-Train
O-Train
-  Transitway
Le Transitway



Site | Site



Parc Vincent
Massey Park

Parc Hog's
Back
Park

Parc Mooney's
Bay Park

Av. Bronson Ave.

Prom. Riverside Dr.

Ch. Heron Rd.



Ch. Brookfield Rd.

Ch. Data Centre Rd.

Prom. Airport Parkway



Site | Site

-  Intervention Area
Zone d'intervention
-  Study Area
Zone d'étude



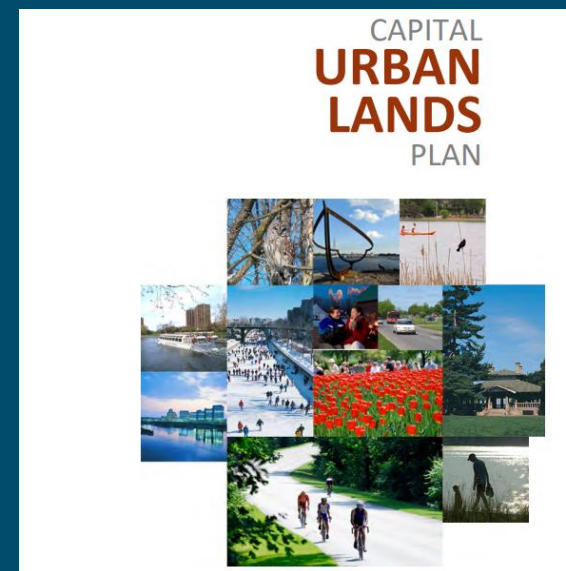
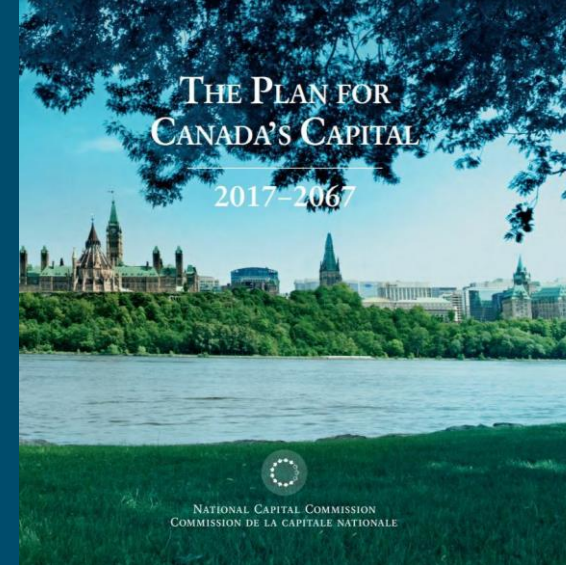
Federal Plans, Policies and Priorities

NCC Plans:

- Plan for Canada's Capital, 2017-2067 (2017)
- Capital Urban Lands Plan (2015)
- Confederation Heights Sector Plan (2000)

Government Plans and Priorities:

- Budget 2023 – Federal Real Property Portfolio Optimization (50% office portfolio reduction over ten years)
- Budget 2024: Building Homes on Public Lands
- Budget 2025: Supercharging Home Building – Build Canada Homes
- Canada's Housing Plan (2024) – Canada Public Land Bank
- PSPC 2024 to 2025 Departmental Plan (2024)
- PSPC Office Long-Term Plan (2022)



Cadre de planification fédérale

NCC Plans:

- Plan de la Capitale du Canada, 2017-2067 (2017)
- Plan des Terrains Urbains de la capitale (2015)
- Plan du secteur des Buttes de la Confédération (2000)

Plans et Priorités du gouvernement:

- Budget 2023 – Optimisation du portefeuille des biens immobiliers fédéraux (réduction de 50 % du portefeuille de locaux à bureaux sur les dix prochaines années)
- Budget 2024: Construire des logements sur des terrains publics
- Budget 2025: Dynamiser la construction de logements – Maisons Canada
- Plan du Canada sur le logement (2024) – Banque de terrains publics du Canada
- Plan ministériel de SPAC pour 2024 à 2025 (2024)
- Plan à long terme des locaux à bureaux de SPAC (2022)

NCC Approval Scope

Master Plan:

Approval is scoped to the capital interests only:

1. Heritage,
2. Federal land and accommodation
3. Regional contribution and capital building, and
4. Mobility network integration

Disposals:

Transaction approval of 7 land parcels, including 2 Federal Heritage Buildings:

1. 1500 Bronson Av.
2. 875 Heron Rd

Plan Directeur:

L'approbation porte exclusivement sur les intérêts de la capitale:

1. Patrimoine,
2. Terrains et installations fédéraux
3. Contribution régionale et construction d'infrastructures, et
4. Intégration du réseau de mobilité

Aliénations:

Approbation de la transaction de 7 parcelles de terrain, dont 2 bâtiments fédéraux du patrimoine:

1. 1500, avenue Bronson
2. 875, chemin Heron

MASTER PLAN PLAN DIRECTEUR

PARC
VINCENT MASSEY
PARK

Heron Road

Data Centre Road

RUISSEAU
SAWMILL
CREEK

PARC
HERON
PARK

PARC
HOG'S BACK

Inside Drive

Key Plan Metrics

Project Data	
Gross Intervention Area	~93 ha. (excl. Capital Parks, arterial R.O.Ws, Sawmill Creek)
Net Developable Area	~49 ha.
Total Area of currently remaining Federal Lands	~38 ha.
Planned long-term Federal Accommodation	~9 ha.
Minimum Housing Density	150 housing units / net hectare
People and Jobs Density	300 / gross hectare
Building Heights	3 to 40 storeys
Unit Size	minimum 10% large units
Affordable Housing	20% affordable
Sustainability metrics	<ul style="list-style-type: none"> • Net zero carbon community • >70% sustainable mobility modes

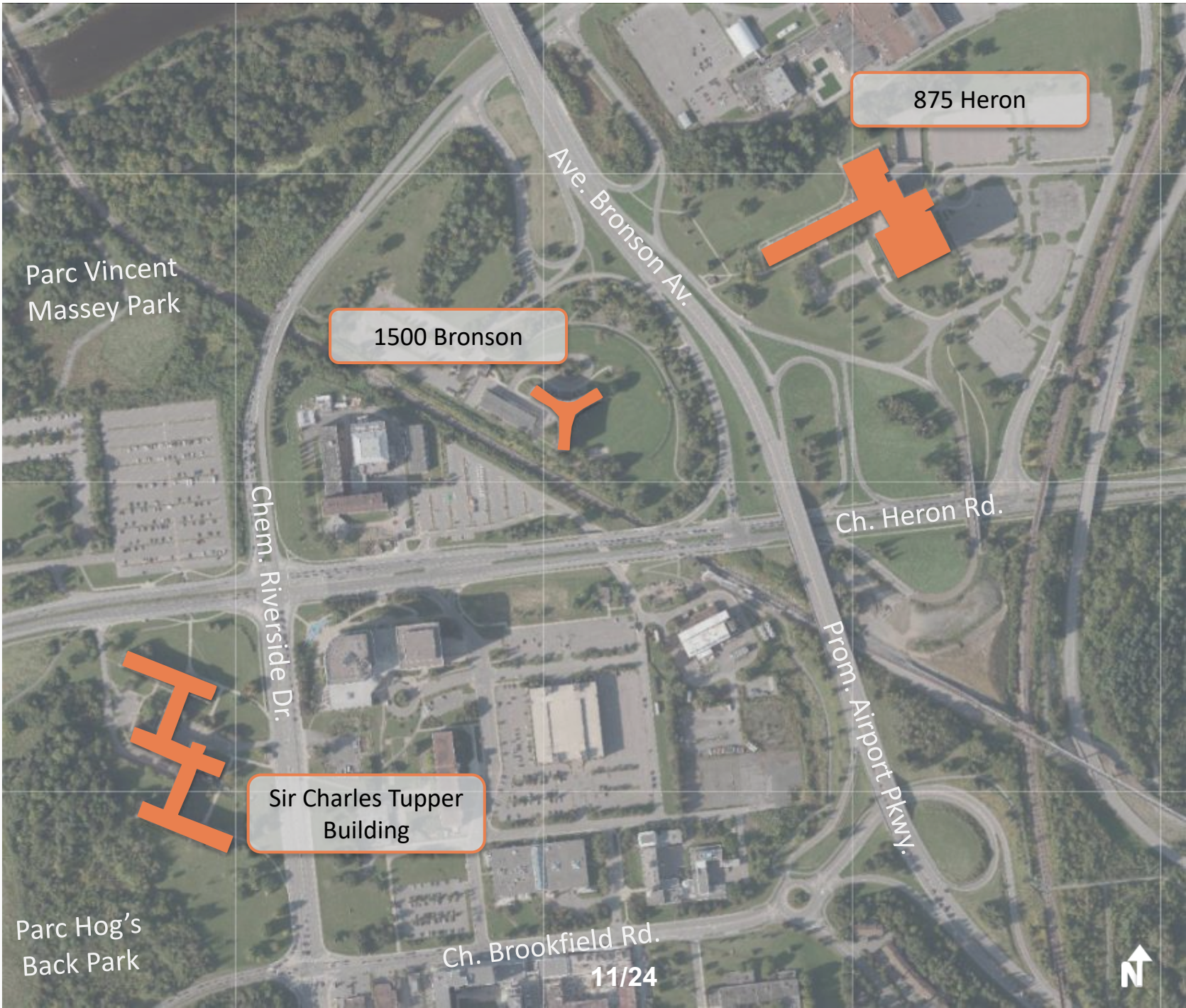
Indicateurs clés du Plan

Données du projet	
Aire d'intervention brute	~93 ha. (excl. Parcs de la Capitale, artères, ruisseau Sawmill)
Aire de développement nette	~49 ha.
Aire totale actuelle de terrains fédéraux restants	~38 ha.
Installations fédérales planifiées à long-terme	~9 ha.
Densité résidentielle minimum	150 unités de logement / hectare net
Densité de personnes et emplois	300 / hectare brut
Hauteurs des bâtiments	3 à 40 étages
Taille des logements	minimum 10% grandes unités
Logement abordable	20% abordable
Indicateurs de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Communauté nette zéro carbone • >70% modes de transport durables



Heritage

Patrimoine



Heritage

1500 Bronson: the Edward Drake Building | l'édifice Edward Drake



Long-distance c. 1964 – Vue à longue-distance ca. 1964

875 Heron: Former CRA Headquarters and Taxation Data Centre | 875 Héron: Ancien quartier général de l'ARC et Centre de données fiscales



Heritage Cafeteria – Cafétéria à caractère patrimonial

Patrimoine

2720 Riverside : Sir Charles Tupper Building | 2720 Riverside: Édifice Sir Charles Tupper



View from the east in 1960 – Vue de l'est en 1960

Heritage

Patrimoine

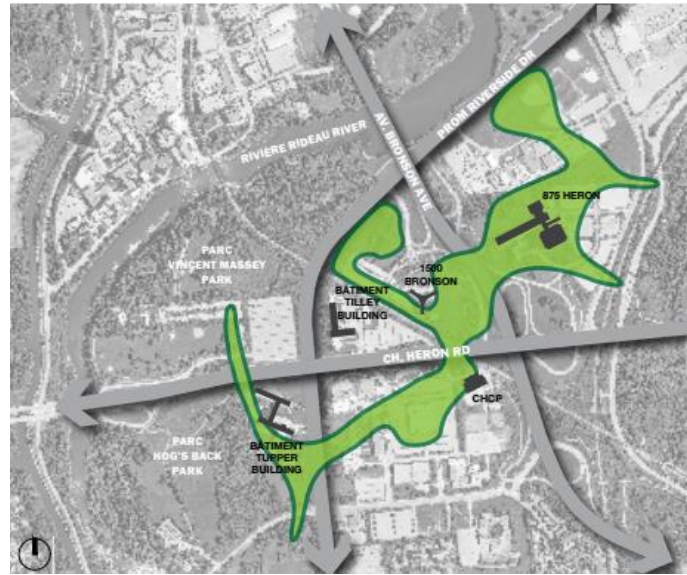


Figure 109: The Heritage Greenway. Source: Fotenn

Federal land and federal accommodation

terrains fédéraux et installations fédérales



2.1.4.7 Federal District



Figure 69: Conceptual plan of the Federal District. Source: Fotenn



© ROB HUNTLEY



LEGEND / LÉGENDE

-  Study Area
Zone d'étude
-  Mixed-use Residential
Résidentiel à usage mixte
-  Mixed-use Cultural & Entertainment
Culture et divertissement à usage mixte
-  Federal Employment
Pôle d'emploi fédéral
-  Recreational
Récréation
-  Open Spaces
Espaces ouverts
-  Capital Parks
Parcs de la Capitale
-  Non-residential active frontage priority areas
Espaces prioritaires de façades actives non résidentielles
-  Privately Owned Public Spaces (POPS)
Espaces publics du domaine privé (EPDP)

Capital Arrival and Scenic Entry

Accès à la capitale et entrée panoramique

Aerial view from Bronson at Heron (key viewpoint) – Vue aérienne de Bronson à Héron (point de vue clé)












Capital Arrival –
Arrivée de la Capitale



Scenic Entry –
Entrée
Panoramique



LEGEND / LÉGENDE

-  Study Area
Zone d'étude
-  Existing Arterials
Artères existantes
-  The Arch and The Inner Arch
L'Arc et l'Arc intérieur
-  The Line
La Ligne
-  Light Rail Transit (LRT) Trillium Line (#2)
Ligne Trillium (#2) du transport léger sur rail (TLR)
-  The Heritage Greenway
Le sentier vert du patrimoine
-  Bus Rapid Transit Station (BRT)
Transport en commun rapide par autobus (TCRA)
-  Light Rail Transit Station (LRT)
Station transport en commun par train léger (TCTL)
-  Transit Node (LRT + BRT)
Pôle de transport en commun (TCTL + TCRA)

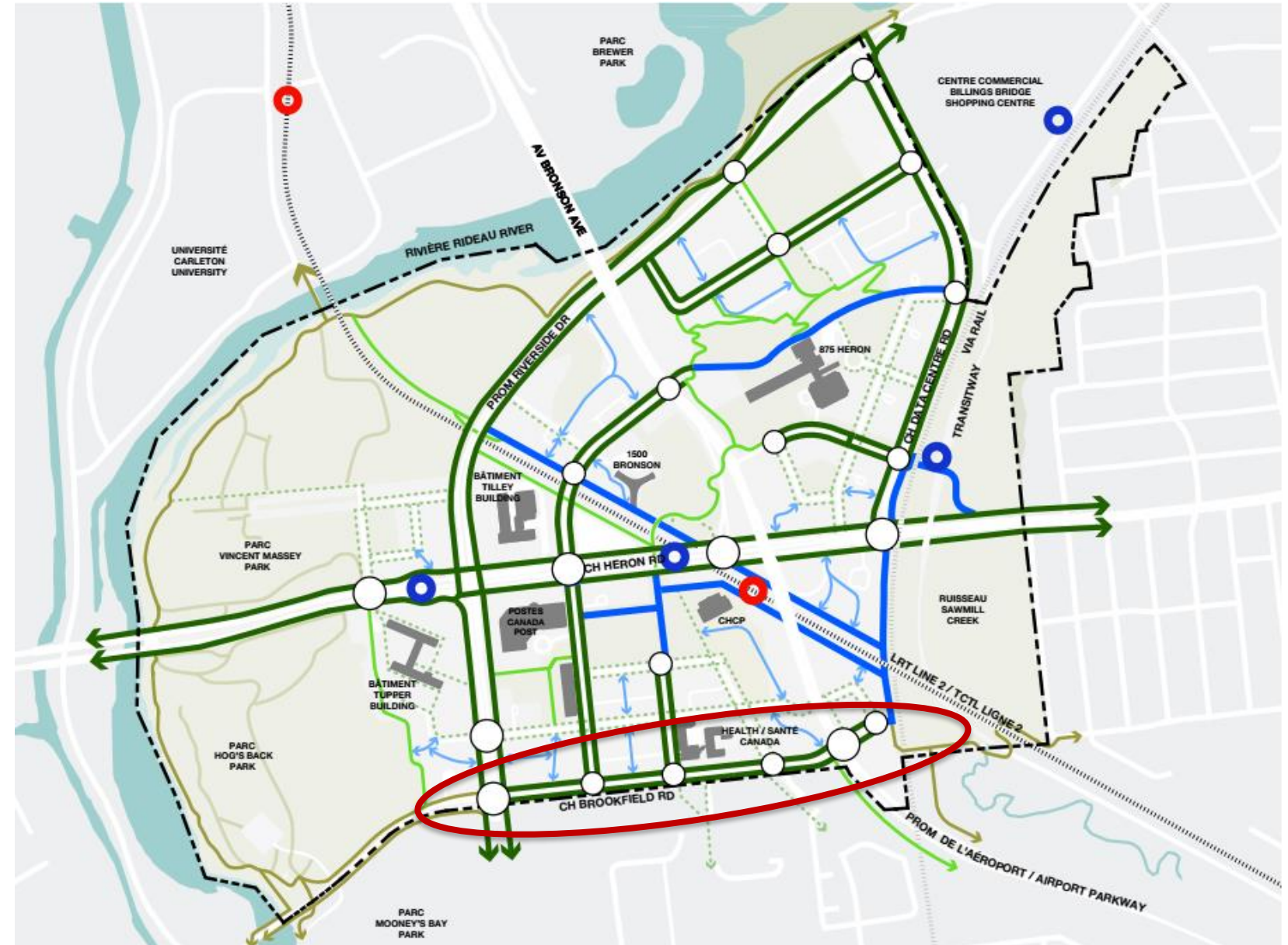


Mobility

Mobilité

LEGEND / LÉGENDE

- Study Area
Zone d'étude
- Proposed One-Way Bikeway + Sidewalk
Voie cyclable à sens unique + trottoir proposé
- Proposed Two-Way Bikeway + Sidewalk
Voie cyclable à double sens + trottoir proposé
- Proposed Major Multi-use Pathway
Sentier polyvalent majeur proposé
- Existing Major Multi-use Pathway
Sentier polyvalent majeur existant
- Existing Minor Multi-use Pathway
Sentier polyvalent mineur existant
- Proposed Sidewalks
Trottoirs proposés
- Bus Rapid Transit Station (BRT)
Station de transport en commun rapide par autobus (TCRA)
- Light Rail Transit Station (LRT)
Station de transport en commun par train léger (TCTL)
- Potential Mid Block Connection
Connexion potentielle en milieu d'îlot
- Major At-Grade Active Transportation Crossing
Passage à niveau majeur pour le transport actif






Mobility

Mobilité



PSPC disposal properties Terrains de SPAC à aliéner

-  Disposal approved
Aliénation approuvée
-  Disposal proposed
Aliénation proposée
-  Future Consideration
Considération Future



Staff Analysis

- CHMP addresses NCC Capital Interests and aligns with the goals, principles and strategies of NCC plans.
- Amendments to the federal land designations and NILM classification are deemed to be “good planning” and would implement NCC and Federal Government mandates, priorities and policy direction.
- Disposals align with NCC plan goals and policies and implement Federal Government direction, plans and policies.
- Staff and JDRP comments were addressed, and ongoing staff-level collaboration is anticipated on forthcoming implementation tools, including design guidelines.

Analyse du personnel

- Le PDBC répond aux intérêts de la capitale de la CCN et s’aligne sur les objectifs, principes et stratégies des plans de la CCN.
- Les modifications aux désignations des terres fédérales et à la classification MTIN sont considérées de la « bonne planification » et mettraient en œuvre les mandats, priorités et orientations politiques de la CCN et du gouvernement fédéral.
- Les aliénations sont conformes aux objectifs et aux politiques des plans de la CCN et permettent de mettre en œuvre les orientations, plans et politiques du gouvernement fédéral.
- Les commentaires du personnel et du CMED ont été pris en compte, et une collaboration continue au niveau du personnel est prévue concernant les outils de mise en œuvre à venir, y compris les lignes directrices de conception.

Next Steps

- **Summer 2026** – Completion of implementation tools, including design guidelines.
- **Fall 2026** - City of Ottawa Secondary Plan and Zoning Bylaw Amendment.
- **Fall 2026 (TBC)** – PSPC land transactions
- **2026 (TBD)** - NCC landowner agreements with CLC to support CHMP implementation.
- **Longer-term** – Revision of Capital Urban Lands Plan (2015) and NILM land registry

Prochaines Étapes

- **Été 2026** – Achèvement des outils de mise en œuvre, y compris les lignes directrices de conception.
- **Automne 2026** – Plan secondaire de la Ville d’Ottawa et modification du Règlement de zonage.
- **Automne 2026 (à confirmer)** – Transactions foncières de SPAC.
- **2026 (à déterminer)** – Ententes entre la CCN, à titre de propriétaire foncier, et la SIC afin de soutenir la mise en œuvre du CHMP.
- **À plus long terme** – Révision du Plan des terrains urbains de la capitale (2015) et du registre foncier NILM.

Recommendations

FLUDTA | AFUSDTI

- THAT the Federal Land Use and Design Approval for the portions of the Confederation Heights Master Plan related to federal lands and Capital Interests be granted, pursuant to section 12 of the National Capital Act.
- THAT the Federal Transaction Approval for the disposal of PSPC properties at Confederation Heights (1500 Bronson, 875 Heron, 770-790 Heron, 830 Heron, 958 Heron, 959 Heron, and 1500 Gloria) be granted, pursuant to section 12.1 of the National Capital Act.
- THAT the signature of the Federal Land Use, Design and Transaction Approval documents be delegated to the Vice-President, Capital Planning Branch.

Recommandations

- QUE l'approbation fédérale de l'utilisation du sol et de la conception pour les parties du plan directeur des Buttes de la Confédération liées aux terrains fédéraux et aux intérêts de la capitale soit accordée, conformément à l'article 12 de la Loi sur la capitale nationale.
- QUE l'approbation de la transaction fédérale pour l'aliénation des biens de SPAC des Buttes de la Confédération (1500, avenue Bronson, 875, chemin Heron, 770-790, chemin Heron, 830, chemin Heron, 958, chemin Heron, 959, chemin Heron et 1500, avenue Gloria) soit accordée, conformément à l'article 12.1 de la Loi sur la capitale nationale.
- QUE la signature des documents d'approbation fédérale de l'utilisation du sol, du design et des transactions immobilières soit déléguée au vice-président de la Direction de l'aménagement de la capitale.



DISCUSSION