

COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

n°	2018-P186
Au	Conseil d'administration
Date	2018-11-22/23

Pour: DÉCISION

Sujet/titre

Modification n° 1 du Plan directeur de la Ceinture de verdure (2013)

But de la proposition

- Obtenir du Conseil d'administration l'approbation du projet de modification n° 1 du Plan directeur de la Ceinture de verdure (2013) ayant pour objet d'autoriser un studio de cinéma sur une partie du site de la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure (1740, avenue Woodroffe) et de réaffecter le Centre de golf de la capitale (3798, rue Bank) à la protection de la nature et aux loisirs.

Recommandations

- QUE le Conseil d'administration accorde l'approbation fédérale de l'utilisation du sol pour la Modification n° 1 du Plan directeur de la Ceinture de verdure, tel que présenté à l'Annexe A ci-jointe :
 1. Autoriser l'aménagement d'un studio de cinéma sur une partie des terrains de la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure (1740, avenue Woodroffe), à titre d'exception dans ce lieu affecté aux installations et opérations fédérales;
 2. Modifier la l'affectation du sol du Centre de golf de la capitale (3798, rue Bank) de l'affectation 'Installation et opérations non fédérales' à l'affectation 'Lien naturel';
 3. Cette modification entrera en vigueur lorsque les conditions suivantes auront été remplies :
 - a. Approbation du bail;
 - b. Attribution de l'approbation fédérale de l'utilisation du sol et du design par la CCN pour la proposition détaillée du Bureau du cinéma d'Ottawa;
 - c. Approbation du zonage et du plan d'implantation du Bureau du cinéma d'Ottawa par la Ville d'Ottawa.
- QUE soient délégués du directeur général, Aménagement de la capitale, le parachèvement et la signature de l'approbation fédérale de l'utilisation du sol joint en version provisoire à l'Annexe A ci-jointe.

Soumis par :

Daniel Champagne, directeur général, Aménagement de la capitale
Nom

Signature

1. Autorité

Articles 10, 11 et 12 de la *Loi sur la capitale nationale*

2. Description du projet

La Commission de la capitale nationale a reçu du Bureau du cinéma d'Ottawa et de Tribro Studios une proposition demandant d'autoriser un studio de cinéma et de télévision et des installations accessoires à la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure (FRCV) par le biais d'un bail à long terme avec la CCN. Pour donner suite à la proposition d'utilisation du sol, une modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure (PDCV) est un préalable aux négociations nécessaires et aux approbations successives de l'ensemble de la proposition.

La modification jointe sous l'Annexe B implique deux (2) parcelles distinctes de la Ceinture de verdure et propose des mesures de compensation propres à chacun d'eux. La modification se décrit comme suit :

1. Studio de cinéma d'Ottawa (1740, avenue Woodroffe)

- La première parcelle de terrain visée par la modification autoriserait, à titre exceptionnel, une nouvelle installation commerciale consistant dans un studio de cinéma et de télévision et des installations accessoires aux fins d'un campus de tournage au 1740 de l'avenue Woodroffe. Cette installation serait exploitée par le secteur privé.
- Le Plan directeur de la Ceinture de verdure 2013 affecte la zone bâtie de la FRCV aux Installation et opérations fédérales pour des installations fédérales qui contribuent à la sécurité nationale ou à la recherche et qui requièrent une sécurité particulière, l'isolement ou un grand espace. La modification du plan directeur autoriserait une exception sur une partie seulement du site. Plus précisément, 9 hectares de terrain de la zone bâtie (qui en totalise approximativement 102 hectares) seraient visés par la modification proposée. La surface en cause comprendrait un bâtiment inoccupé (le bâtiment 801) et le terrain adjacent destiné à accueillir quatre nouveaux bâtiments et différents usages accessoires décrits en détail à l'annexe C.
- La modification proposée comporte les mesures de compensation suivantes :
 - une bande tampon naturelle de 15 mètres de largeur et un sentier récréatif longeant le ruisseau Black Rapids;
 - le retrait d'une emprise au sol bâtie de superficie égale ou supérieure.

2. Centre de golf de la capitale (3798, rue Bank)

- Une des mesures avancées pour compenser les effets potentiels de la nouvelle installation consiste à remettre à l'état naturel les 21,5 hectares de terrains de la

Ceinture de verdure qui étaient loués à l'ancien Centre de golf de la capitale, dans le secteur de la Pinède.

- La modification du Plan directeur changera l'affectation de cette seconde parcelle de terrain sous la désignation « Lien naturel » en remplacement de la désignation « Installation et opérations non fédérales ».
- Le projet de modification du PDCV propose la remise du terrain de golf à son état naturel par la plantation d'arbres, le renforcement des liens entre les sentiers récréatifs dans le but d'améliorer l'expérience récréative dans le secteur, le réaménagement du point de départ du réseau de sentiers et de l'aire de stationnement existants.

3. Analyse du personnel de la CCN / Risques et mesures d'atténuation

Analyse du personnel de la CCN

- Un des principaux objectifs à long terme du Plan directeur de la Ceinture de verdure est de protéger et de mettre en valeur le milieu naturel et d'éliminer progressivement les installations existantes. La bande tampon naturelle longeant le ruisseau Black Rapids et la remise à l'état naturel du terrain de golf soutiendront cet objectif et permettront d'établir et renforcer la connectivité et la continuité fonctionnelles d'une importante aire naturelle de la Ceinture de verdure.
- La Ceinture de verdure demeurera une partie intégrante du réseau d'espaces verts de la capitale et une entité cohérente et robuste offrant un mélange équilibré de protection de l'environnement, d'agriculture et de loisirs.
- Le développement durable et la qualité de conception sont des considérations clés dont devront tenir compte les requérants pour assurer la réduction des effets négatifs sur les fonctions et terrains avoisinants de la Ceinture de verdure. Au cours de l'élaboration de la proposition, la CCN fera une évaluation qualitative des services écosystémiques afin d'assurer un gain net pour la Ceinture de verdure.
- L'analyse de planification détaillée est jointe à l'Annexe B de cette proposition.

Risques et mesures d'atténuation

- La modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure pourrait réduire les terrains disponibles pour de futures installations fédérales ayant besoin d'isolement. Toutefois, la proposition touche seulement une petite partie de la surface bâtie, permettant encore d'accueillir une installation fédérale à la ferme de recherche. Le bail avec le studio de cinéma pourrait être modifié s'il advenait une proposition d'installation fédérale importante ayant besoin d'isolement et d'occuper l'ensemble du site.
- Dans l'ensemble, le projet de modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure a été accueilli favorablement par les médias, le public, les parties prenantes et les partenaires. Certains intervenants ont soulevé des préoccupations quant à la création d'un précédent à l'égard de la présence d'installations non fédérales dans la Ceinture de verdure, plus précisément en ce qui concerne l'utilisation de terrains fédéraux pour l'aménagement d'installations du secteur privé. La ferme de recherche

de la Ceinture de verdure conservera son affectation du sol actuelle et continuera de faire partie de la Masse de terrains d'intérêt national (MTIN). La modification du PDCV proposée permettrait l'usage culturel et commercial proposé à titre d'exception seulement. elle favorisera la production de films et de vidéos en sol canadien, ce qui est un des objectifs du gouvernement du Canada.

4. Liens stratégiques

- Priorité n° 5 : Être un partenaire à valeur ajoutée pour créer des legs durables qui seront une source de fierté pour les Canadiens.
- Plans et documents stratégiques de la CCN :
 - Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 – Une capitale dynamique et branchée
 - Plan directeur de la Ceinture de verdure 2013
 - Stratégie de la CCN en matière d'agriculture et d'alimentation durable

5. Consultations et communication

- Une séance portes ouvertes et une consultation en ligne ont été tenues en septembre 2018 pour connaître l'opinion du public et des intervenants sur le projet et la modification proposée. Le rapport de consultation est joint à l'Annexe D.
- Plus de 200 personnes ont assisté à la séance portes ouvertes (le 5 septembre) et environ 200 participants ont répondu à la consultation en ligne (du 5 au 19 septembre).
- Dans l'ensemble, la plupart des participants se sont dits favorables à la proposition, principalement pour les motifs suivants :
 - Soutien du développement de l'industrie cinématographique d'Ottawa, en plus d'appuyer l'activité économique et la création d'emplois;
 - Création de nouvelles occasions pour les étudiants en cinéma;
 - Renforcement de la Ceinture de verdure par le biais des projets de remise à l'état naturel et l'encouragement d'utiliser de pratiques durables en matière d'aménagement et de construction.
- Certaines préoccupations ont été soulevées, comme suit :
 - Création d'un précédent pour des utilisations par le secteur privé dans la Ceinture de verdure;
 - Future expansion de la proposition au-delà du site de 9 ha proposé;
 - Responsabilité financière des mesures de compensation;
 - Génération de trafic au-delà de la capacité des routes existantes.
- La modification a été présentée au CCUDI le 4 octobre dernier. Le CCUDI s'est dit en faveur de cette modification, sous réserve de la mise en œuvre des mesures de compensation indiquées sur les lieux du projet d'aménagement, accompagné de la fermeture du terrain de golf. Des membres du CCUDI ont fait part de leurs préoccupations quant à la création d'un précédent en ce qui a trait à la présence d'installations non fédérales dans la Ceinture de verdure. Des extraits du procès-verbal provisoire de la réunion du CCUDI du 4 octobre 2018 sont joints à l'Annexe E.

6. Prochaines étapes

- Début 2019 – Conseil d'administration de la CCN – Approbation du bail et obtention de toutes les autorités requises.
- 2019 – Présentation du concept d'aménagement au CCUDI, pour commentaires

7. Liste des annexes

Annexe A – AFUS provisoire concernant la Modification n° 1 du Plan directeur de la Ceinture de verdure (2013)

Annexe B – Modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure (2013)

Annexe C – Justificatif de planification

Annexe D – Rapport de consultation

Annexe E – Extraits du procès-verbal provisoire de la réunion du CCUDI du 4 octobre 2018

8. Auteurs de la proposition

Daniel Champagne, directeur général, Aménagement de la capitale (AC)

Lucie Bureau, directrice, Planification à long terme et Transports, AC

Sandra Candow, directrice par intérim, Approbations fédérales et Patrimoine, AC

Sylvie Lalonde, planificatrice régionale principale, Planification à long terme et Transports, AC

Christopher Meek, planificateur principal de l'utilisation du sol, Approbations fédérales et Patrimoine, AC

APPROBATION

PROTÉGÉ A

RENSEIGNEMENTS DE BASE	
Dossier : CP2299-19927	SIIGB : 19927
Date d'approbation :	
<p>Projet : Approbation fédérale de la modification n° 1 du Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale du Canada (2013) visant à permettre un studio de cinéma sur une partie de la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure (1740, avenue Woodroffe) et les mesures de compensation connexes</p> <p>FRAIS : Non</p>	
REQUÉRANTS	
<p>Geoffrey Frigon Chef, Agriculture et résidentiel, gestion de l'immobilier Gestion de l'immobilier et des installations Direction générale de l'intendance de la capitale Commission de la capitale nationale 202-40, rue Elgin Ottawa, ON K1P 1C7 geoffrey.frigon@ncc-ccn.ca</p>	<p>Lucie Bureau Directrice, Planification à long terme et Transports Direction générale de l'aménagement de la capitale Commission de la capitale nationale 202-40, rue Elgin Ottawa, ON K1P 1C7 lucie.bureau@ncc-ccn.ca</p>
DESCRIPTION DU PROJET	
<p>La Division des approbations fédérales et du patrimoine de la Commission de la capitale nationale (CCN) a examiné et analysé la proposition de modifier le <i>Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale nationale</i> (2013) afin de permettre, à titre exceptionnel, un studio de cinéma sur une partie de la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure au 1740 de l'avenue Woodroffe. La modification proposée a été soumise pour examen par la Division de la gestion de l'immobilier et des installations de la CCN avec le soutien de la Division de la planification à long terme et Transport de la CCN. La modification proposée du Plan a été avancée en réponse à une proposition reçue du Bureau du cinéma d'Ottawa et de TriBro Studios. Elle entrera en vigueur seulement après l'octroi d'une approbation fédérale d'utilisation du sol et de design ultérieure pour les utilisations du sol proposées et le plan d'implantation détaillé, après l'élaboration de l'avant-projet de l'installation proposée.</p> <p>Le Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale nationale de 2013 est le principal document de politique orientant l'aménagement, l'utilisation et la gestion des terrains fédéraux dans les limites de la Ceinture de verdure. La modification proposée du Plan touche des terrains situés dans le secteur agricole sud et le secteur de la forêt Pinhey de la Ceinture de verdure. La Ferme de recherche de la Ceinture de verdure est une ancienne installation de recherche animale qui a été officiellement fermée en 1998. La Ferme occupe 822 hectares de terrain qui ont été acquis par la CCN en 2000. Nombre des bâtiments restent vacants et le site reste en grande partie sous-utilisé en dépit d'efforts continus par la CCN pour trouver des locataires convenables. Le Plan directeur de la Ceinture de verdure affecte le secteur de la ferme occupé par des bâtiments à Installation et opérations fédérales.</p>	

Proposition

Le Bureau du cinéma d'Ottawa et TriBro Studios proposent de construire un studio de cinéma et différentes installations connexes à la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure. L'aménagement proposé occuperait environ 9 hectares dans le quadrant nord-est de la zone bâtie de la Ferme et comprendrait la rénovation et la réutilisation du bâtiment existant connu comme le bâtiment 801. La proposition préliminaire comprend la construction de quatre bâtiments. Ces bâtiments abriteraient quatre studios d'enregistrement, des ateliers, de l'espace de bureau de production ainsi que des installations pour des entreprises d'animation, des entreprises de production locales, des installations de formation en cinéma et télévision, le Centre canadien du film et un centre de formation postuniversitaire en animation et réalité virtuelle. Un lieu de tournage extérieur utilisant les murs extérieurs des bâtiments est aussi proposé. Le choix de l'emplacement à la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure repose sur la proximité de l'Aéroport international d'Ottawa et le temps de déplacement minimal à destination ou en provenance du centre-ville, ainsi que la proximité du Collège Algonquin.

Modification du Plan

Le studio de cinéma proposé et les utilisations du sol connexes nécessitent une modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure parce que la proposition ne s'accorde pas avec les usages autorisés par les affectations des terrains ou avec les lignes directrices et mesures propres au secteur.

La modification du Plan vise à permettre conditionnellement les utilisations du sol proposées comme exception au Plan, tout en conservant l'affectation actuelle du site aux Installation et opérations fédérales ainsi que les lignes directrices et mesures indiquées à la section 7.3. La modification du Plan apporterait des précisions au texte de la section 7.3 énonçant les usages autorisés conditionnellement en vertu de l'exception proposée.

La modification proposée du Plan changerait aussi l'affectation des terrains du Centre de golf de la capitale (3798, rue Bank), qui ne seraient plus destinés aux Installation et opérations non fédérales, mais plutôt à l'Affectation Lien naturel. Cette partie de la modification est proposée comme une mesure de compensation des impacts potentiels de l'installation proposée. Des mesures de compensation supplémentaires visant à répondre à la politique d'« aucune perte nette » de la Ceinture de verdure sont énoncées dans les conditions d'approbation. Le texte complet de la modification proposée du Plan est donné à l'annexe B.

ANALYSE

Niveau d'approbation : 3

Plans d'orientation à long terme :

Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067
Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale du Canada (2013)

Plans de secteur :

Secteur agricole sud / de la forêt Pinhey
Secteur de la Pinède

Résumé de l'analyse :

Le personnel recommande le contenu de la modification proposée du Plan (voir l'annexe B) à titre d'exception aux prescriptions et aux objectifs du Plan directeur de la Ceinture de verdure (2013). Cette recommandation tient compte de l'exception proposée à l'article n° 1 de la modification ainsi que des améliorations et des mesures de compensation proposées à l'article n° 2 de la modification et dans les conditions faisant partie de la présente approbation fédérale. Cette recommandation est appuyée par les considérations suivantes :

- La Ceinture de verdure demeurera une partie intégrante du réseau d'espaces verts de la capitale et une entité cohérente et robuste offrant un mélange équilibré de protection de l'environnement, d'agriculture et de loisirs.
- La Ferme de recherche de la Ceinture de verdure continuera de faire partie de la Masse de terrains d'intérêt national (MTIN).
- La modification proposée du Plan ne favorise ni ne défavorise la fonction de la Ceinture de verdure en tant que réseau écologique de paysages naturels et culturels de grande valeur alors que l'urbanisation s'accélère et s'intensifie.
- La modification proposée du Plan ne compromettra pas la résilience régionale en ce qui a trait à la production alimentaire locale car elle ne modifie pas l'utilisation de terres cultivées.
- La modification proposée du Plan appuierait le passage de la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure à un site fédéral plus moderne, diversifié, résilient et financièrement viable.
- La modification proposée du Plan comprend la remise à l'état naturel d'importantes étendues de terrain de la Ceinture de verdure, qui contribuerait à concrétiser la vision de la Ceinture de verdure. Les améliorations proposées rehausseront la qualité des ressources environnementales de la Ceinture de verdure.
- Les mesures de compensation suggérées relativement à l'installation proposée comprennent de nouvelles installations de loisir (p. ex. prolongements de sentier et réaménagement du départ de sentier) qui apporteront de la valeur à la collectivité et à l'expérience des visiteurs de la Ceinture de verdure.
- La région de la capitale bénéficiera de la création d'emplois et des retombées positives de l'installation proposée sur la composante éducative et le tourisme. La proposition contribue largement à la fonction culturelle et à la vitalité économique de la capitale, en accord avec les objectifs du *Plan de la capitale du Canada*.
- L'installation proposée pourrait devenir un pôle pouvant aider à attirer, à retenir et à promouvoir l'industrie cinématographique à l'échelle nationale et régionale et à promouvoir le cinéma et le contenu canadiens et la production artistique et cinématographique canadienne dans la capitale.
- L'installation proposée comporte un potentiel de revenus importants pour la CCN.
- L'installation proposée offre à la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure un usage productif et utilise un bâtiment inoccupé.
- Les mesures de compensation proposées relativement à l'installation proposée comprennent le retranchement d'une surface au sol au moins équivalente de la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure (9 hectares) ainsi que la création d'un lien naturel de 7 hectares le long du ruisseau Black Rapids. Ce nouveau lien naturel permettrait aussi le prolongement du sentier de la Ceinture de verdure entre l'avenue Woodroffe et le chemin Greenbank.
- Les commentaires du Comité consultatif de l'urbanisme, du design et de l'immobilier (CCUDI) ont été pris en compte. Le Comité appuyait les mesures de compensation proposées dans le cadre de la présente approbation, et ses commentaires guideront l'examen de la CCN au cours du processus d'élaboration de l'avant-projet de l'installation proposée.

Considérant ce qui précède, le personnel est d'avis que la proposition est avantageuse pour la Ceinture de verdure. L'autorisation d'utiliser les terrains fédéraux nécessaires à cette proposition est équilibrée par la compensation cumulative comportant la remise à l'état naturel de plus de 28 hectares de terrains de la Ceinture de verdure. Puisque la demande est très générale, le studio de cinéma proposé a été considéré au plan conceptuel pour les fins de la modification proposée du Plan, et peut être modifié au fur et à mesure de l'élaboration de l'avant-projet de l'installation. Les phases ultérieures du projet et les processus d'élaboration du design seront sujets à des examens distincts aux fins de l'approbation fédérale.

Masse de terrains d'intérêt national (MTIN) : Oui

Potentiel archéologique de la période préeuropéenne : Faible

Décision en matière d'évaluation environnementale fédérale : Aucune décision en vertu de l'article 67 de la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale* (2012) n'est requise à l'appui de la modification du Plan proposée, puisqu'aucune activité concrète liée à un ouvrage n'est proposée pour le moment dans le cadre de la présente proposition. Si la proposition devait donner lieu à un projet de construction, les travaux futurs sur une propriété fédérale seraient sujets à un examen en vue d'une décision en vertu de l'article 67 de la LCEE 2012.

Consultation publique : Une séance portes ouvertes et une consultation en ligne ont été tenues en septembre 2018 afin d'obtenir l'opinion du public et des intervenants sur la modification proposée.

Présentation au CCUDI : 4 et 5 octobre 2018

Date d'approbation du conseil d'administration :

APPROBATION ET CONDITIONS

UNE APPROBATION FÉDÉRALE POUR LA MODIFICATION N^o 1 DU PLAN DIRECTEUR DE LA CEINTURE DE VERDURE DE LA CAPITALE DU CANADA, VISANT À PERMETTRE UN STUDIO DE CINÉMA À LA FERME DE RECHERCHE DE LA CEINTURE DE VERDURE, EST ACCORDÉE PAR LES PRÉSENTES EN VERTU DE LA *LOI SUR LA CAPITALE NATIONALE*, SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS SUIVANTES :

MODIFICATION DU PLAN

- 1.1 La présente approbation porte exclusivement sur la modification du Plan à laquelle renvoie l'annexe B du présent document. Toute autre modification du Plan, des utilisations du sol ou des travaux proposés sur une propriété fédérale doit faire l'objet d'une approbation distincte.
- 1.2 La présente approbation de la modification proposée du Plan entrera en vigueur uniquement lorsque les exigences suivantes auront été remplies :
 - a) un bail a été signé et toutes les approbations nécessaires ont été obtenues;
 - b) l'installation proposée a obtenu une approbation fédérale d'utilisation du sol et de design de la CCN, sur la base d'une proposition détaillée des promoteurs de l'installation;
 - c) la Ville d'Ottawa a approuvé toute modification nécessaire du règlement de zonage et le plan d'implantation pour l'installation proposée.
- 1.3 Le directeur, Planification à long terme et Transports, aura la responsabilité de mettre en œuvre la modification du *Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale nationale* (2013) en conformité avec l'annexe B de la présente approbation.

- 1.4 L'installation proposée a été examinée par la CCN uniquement au plan conceptuel, afin d'évaluer la modification du Plan. L'installation sera sujette à une autre approbation fédérale avant le début de tout travail sur une propriété fédérale. L'examen aux fins de l'approbation fédérale ultérieure aura lieu au cours de la phase d'avant-projet détaillé, qui comprendra la planification du site, sa viabilisation ainsi que l'architecture du bâtiment et l'aménagement paysager du studio de cinéma proposé.

MESURES DE COMPENSATION POUR LA CEINTURE DE VERDURE

- 2.1 L'installation proposée occupera environ 9 hectares de terrain en grande partie vacants à la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure. Cette superficie sera ajoutée à la zone bâtie de la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure. Les promoteurs détermineront et retrancheront une surface au sol au moins équivalente de la zone bâtie de la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure. La partie retranchée de la zone bâtie sera remise à l'État naturel ou préparée en vue d'un usage agricole.
- 2.2 Le requérant (GII) établira une zone tampon d'un minimum de 15 mètres de chaque côté du ruisseau Black Rapids, de l'avenue Woodroffe au chemin Greenbank. Une fois établie, la zone tampon remise à l'état naturel ne sera pas cultivée. Elle reflète l'affectation des terrains 'lien naturel' indiquée dans le Plan directeur de la Ceinture de verdure. Elle accueillera le prolongement futur du sentier de la Ceinture de verdure vers l'ouest, entre l'avenue Woodroffe et le chemin Greenbank. Tous les baux futurs concernant les terrains visés devront se conformer à cette condition d'approbation.
- 2.3 Le requérant (GII), en collaboration avec la Division des terrains urbains de l'Ontario et de la Ceinture de verdure, prendra toutes les mesures nécessaires pour remettre à l'état naturel les 21,5 hectares de terrain du site appelé « Centre de golf de la capitale » dans le Plan directeur de la Ceinture de verdure. Les mesures retenues comprennent la plantation d'arbres, l'officialisation de liaisons de sentiers, la création d'un nouveau départ du sentier de la Ceinture de verdure et la réaffectation de l'aire de stationnement actuelle. Le site devra être restauré d'une manière comparable aux terrains naturels voisins afin de soutenir la connectivité écologique et de permettre le déplacement quotidien des espèces, les migrations saisonnières, la dispersion, la connectivité des habitats et la persistance des espèces.
- 2.4 Tous les travaux de compensation nécessitant une approbation fédérale seront soumis au préalable au directeur général, Aménagement de la capitale, pour examen.
- 2.5 Toutes les mesures de compensation devront être mises en œuvre lorsque le studio de cinéma proposé deviendra un projet de construction.
- 2.6 Toutes les mesures de compensation devront être quasiment achevées d'ici le printemps 2025, si la construction du studio de cinéma va de l'avant.

CONDITIONS RELATIVES À L'ENVIRONNEMENT

- 3.1 Si le projet de studio de cinéma passait à l'étape de construction, les futurs travaux sur la propriété fédérale seraient sujets à un examen en vue de la prise d'une décision en vertu de l'article 67 de la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale* (2012).

CONDITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE ET AUX RICHESSES ARCHÉOLOGIQUES

- 4.1 Les conditions relatives au patrimoine et aux richesses archéologiques seront prises en compte et examinées dans le cadre des processus d’approbation fédérale et de décision en vertu de la LCEE lors de l’examen que fera la CCN de l’avant-projet détaillé de l’installation.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES / LOCATION

- 5.1 Toutes les transactions immobilières proposées relativement aux terrains visés, comme les aliénations, les baux et les servitudes, seront examinées quant à leur conformité avec le *Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale du Canada* (2013) et avec tous les autres plans, politiques ou lignes directrices d’aménagement pertinents, avant d’être approuvées. Tout accord immobilier connexe futur se conformera à l’intention et aux conditions de la présente approbation.

LOI SUR L’ACCÈS À L’INFORMATION

Le promoteur reconnaît et comprend que la CCN est assujettie aux dispositions de la *Loi sur l’accès à l’information* et qu’elle peut, par suite d’une demande faite en vertu de cette loi, être tenue de divulguer la présente approbation ou tout autre document y étant lié ou en découlant.

SIGNATURE AUTORISÉE (CCN)

Daniel Champagne,
Directeur général, Aménagement de la capitale

Date

c.c. Christopher Meek
Sylvie Lalonde
Eva Katic
Bill Leonard

ANNEXES

Les documents annexés doivent être lus conjointement avec la présente approbation fédérale d'utilisation du sol, et en font partie.

ANNEXE	TITRE	DATE	FOURNIE PAR
ANNEXE B	TEXTE COMPLET DE LA MODIFICATION PROPOSÉE DU PLAN DIRECTEUR DE LA CEINTURE DE VERDURE DE LA CAPITALE DU CANADA		CCN

Annexe B – Modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure (2013)

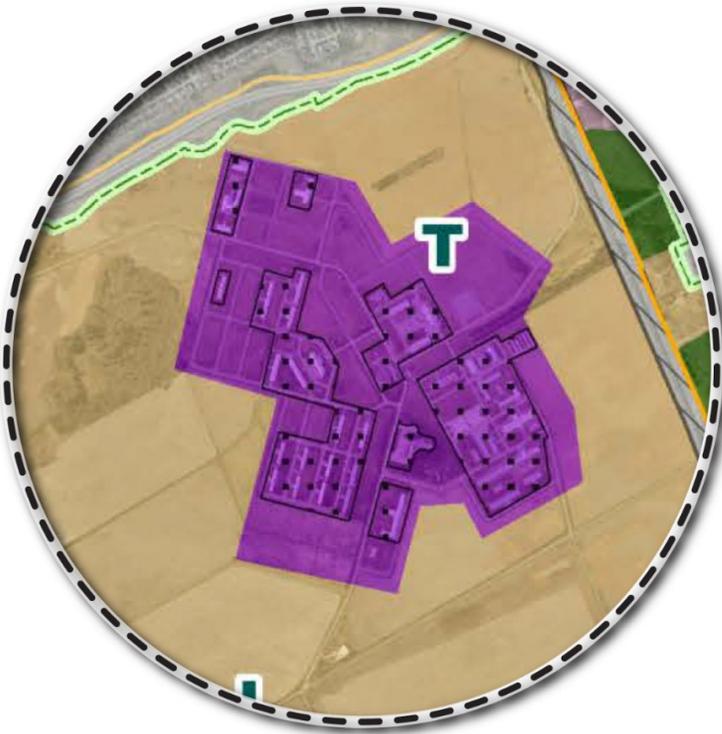
Modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure (2013)	
ARTICLE 1 : FERME DE RECHERCHE DE LA CEINTURE DE VERDURE (1740, AVENUE WOODROFFE)	
Version actuelle	Libellé proposé
<p>Page 110 : 7.3 Secteur agricole sud et forêt Pinhey</p> <p>T – Ferme de recherche de la Ceinture de verdure</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter les installations à la zone bâtie • Autoriser l'utilisation mixte ou partagée des installations construites existantes et explorer les possibilités de partenariats à l'appui de l'agriculture durable, par des activités comme l'exploitation agricole, des installations de transformation ou à valeur ajoutée, des marchés, le partage des immobilisations • À long terme, réserver ce site à l'usage du gouvernement fédéral 	<p>Page 110 : 7.3 Secteur agricole sud et forêt Pinhey</p> <p>Ajouter le texte suivant :</p> <p>Exception n° 1 telle que montrée sur la carte A du secteur agricole sud et la forêt Pinhey dans le Plan directeur de la Ceinture de verdure 2013 :</p> <p>Autoriser un studio de cinéma sur une parcelle de terrain de 9,58 hectares située à l'angle sud-ouest de l'intersection du chemin West Hunt Club et de l'avenue Woodroffe pendant la durée du bail.</p> <p>La proposition comprend quatre bâtiments en plus du bâtiment 801 et comporte les besoins suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quatre plateaux de tournage de 20 000 pi²; ▪ 25 000 pi² d'ateliers; ▪ De 25 000 à 50 000 pi² d'espace de bureau de production; ▪ Un lieu de tournage extérieur utilisant les murs extérieurs des bâtiments; ▪ De 50 000 à 100 000 pi² d'espace de location pour des entreprises d'animation, des entreprises de production locales, des installations de formation en cinéma et télévision, le Centre canadien du film et un centre de formation postuniversitaire en animation et réalité virtuelle

immersives;

- La rénovation du bâtiment existant sur le site comme un espace de travail collaboratif de 10,000 pi² pour des industries créatives.

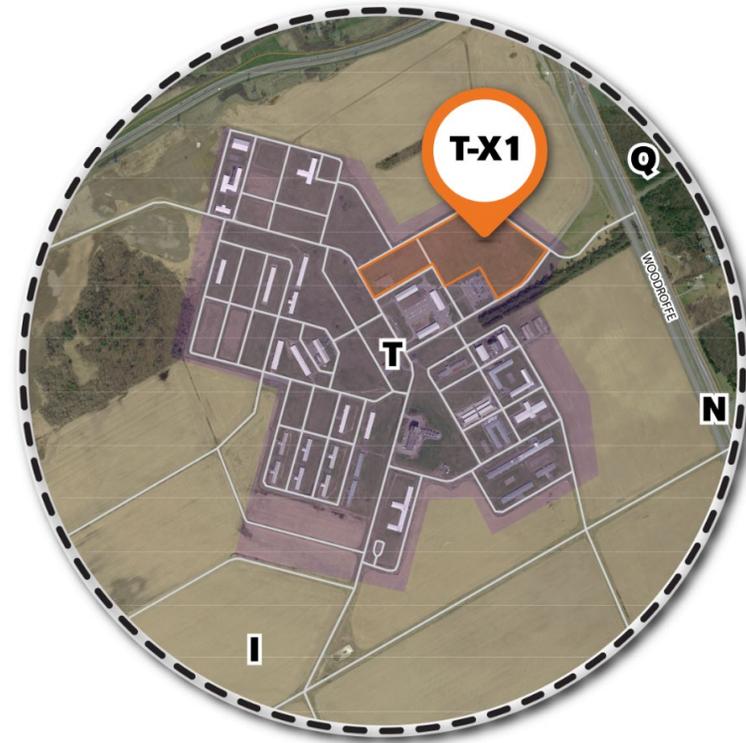
Carte actuelle

Page 111 : Secteur agricole sud et forêt Pinhey



Carte proposée

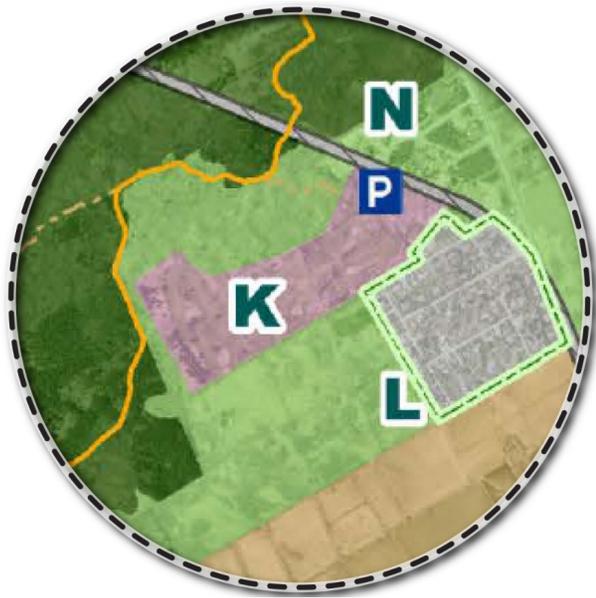
Page 111 : Secteur agricole sud et forêt Pinhey



Modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure (2013)

**ARTICLE 2 DE LA MODIFICATION – Le terrain de golf de la capitale (3798, rue Bank)
tel que montré sur la carte B**

Version actuelle	Libellé proposé
Page 118 : Secteur de la Pinède K – Terrain de golf de la capitale <ul style="list-style-type: none">• Encourager les pratiques d’entretien et de gestion qui appuient les fonctions et les caractéristiques du lien naturel environnant• Limiter l’installation à son implantation au sol actuelle	Page 118 : Secteur de la Pinède Supprimer « K — Terrains de golf de la capitale <ul style="list-style-type: none">• Encourager les pratiques d’entretien et de gestion qui appuient les fonctions et les caractéristiques du lien naturel environnant• limiter l’installation à son implantation au sol actuelle
Carte actuelle Page 119 : Secteur de la Pinède Affectation actuelle : Installation et opérations non fédérales	Carte proposée Page 119 : Secteur de la Pinède Supprimer la lettre K de la carte du Secteur de la Pinède Changer l’affectation des terrains de l’ancien terrain de golf de la capitale pour celle de « lien naturel »



ARTICLE 3 DE LA MODIFICATION :

La modification entrera en vigueur seulement lorsque les conditions suivantes auront été remplies :

- **Approbation du bail;**
- **Approbation fédérale d'utilisation du sol et du design de la CCN pour la proposition détaillée du Bureau du cinéma d'Ottawa;**
- **Approbation du zonage et du plan d'implantation par la Ville d'Ottawa.**

ANNEXE A

RAPPORT DE PLANIFICATION

MODIFICATION DU PLAN DIRECTEUR DE LA CEINTURE DE VERDURE (2013)

- **ARTICLE 1 : AUTORISER UN STUDIO DE CINÉMA DANS LE BÂTIMENT 801 ET SUR 9 HECTARES DE LA FERME DE RECHERCHE DE LA CEINTURE DE VERDURE (1740, AVENUE WOODROFFE) ;**
 - **ARTICLE 2 : MODIFIER L’AFFECTATION DU SOL DU TERRAIN DE GOLF DE LA CAPITALE (3798, RUE BANK) DE ‘INSTALLATION ET OPÉRATIONS NON FÉDÉRALES’ À ‘LIEN NATUREL’;**
 - **ARTICLE 3 : LA MODIFICATION ENTRERA EN VIGUEUR LORSQUE TOUTES LES CONDITIONS SERONT REMPLIES.**
-

La Commission de la capitale nationale (CCN) a examiné une proposition datée du 11 septembre 2018 soumise par la Division de l’immobilier et de la gestion des installations de la CCN (le promoteur) d’autoriser une exception au Plan directeur de la Ceinture de verdure, un studio de cinéma et de télévision et des installations accessoires sur environ 9 hectares de terrain et dans le bâtiment 801 de la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure (FRCV), par le truchement d’un bail à long terme avec la CCN. La proposition du Bureau du cinéma d’Ottawa permettrait une importante amélioration du bâtiment et de l’aménagement paysager existants. La proposition prévoit une compensation sous la forme d’améliorations importantes de l’environnement à différents endroits de la Ceinture de verdure.

SITUATION ACTUELLE

La proposition du Bureau du cinéma d’Ottawa porte sur des terrains dans la ceinture de verdure appartenant à la CCN et situés à l’angle sud-ouest de l’intersection du chemin West Hunt Club et de l’avenue Woodroffe, sur le site de la Ferme de recherche. Ces terrains sont situés dans le secteur de la Ceinture de verdure nommé ‘agricole sud et de la forêt Pinhey’. La Ferme de recherche est l’ancien Centre de recherches animales, une installation datant des années 1960 qui a été fermée officiellement le 31 mars 1998. Étant désignée Masse des terrains d’intérêt national (MTIN), la CCN a acquis la propriété de 822 hectares en 2000. Le Plan directeur de la Ceinture de verdure 2013 affecte ces terrains aux *Installation et opérations fédérales*.

Les différents bâtiments sur le site ont été inoccupés la plupart du temps au cours des dernières décennies, et cela, à cause du vieillissement des bâtiments et de l’infrastructure, de moratoires et de longues périodes de quarantaine. Ces sept dernières années, seuls quelques-uns des bâtiments étaient dans un état ne nécessitant qu’une intervention minimale, et sont actuellement loués. Toutefois, les lieux restent en grande partie inoccupés et sous-utilisés en dépit d’efforts continus pour trouver des locataires convenables.

Un investissement important est nécessaire pour réaliser l'entretien différé et la démolition des bâtiments vacants à la ferme de recherche. Il faudra près de 5 millions de dollars pour entretenir le site au cours des dix prochaines années.

LA PROPOSITION

Le Bureau du cinéma d'Ottawa et Tribro Studios proposent d'établir un studio de cinéma et de télévision et ses installations accessoires. Quatre nouveaux bâtiments en plus du bâtiment 801 occuperaient environ 9 hectares à l'intérieur de la zone bâtie définie au Plan directeur de la Ceinture de verdure. Ils investiraient dans la construction et l'exploitation de plateaux de tournage et d'un pôle d'arts créatifs connexe. Ils ont choisi l'emplacement en raison de la proximité de l'aéroport et du temps de déplacement minimal à destination ou en provenance du centre-ville.

La proposition nécessiterait un investissement d'environ 40 millions de dollars pour moderniser le bâtiment existant et construire les bâtiments d'enregistrement. Il cherche à conclure un bail de 66 ans pour amortir ses coûts d'investissement, réduire ses risques et faire d'Ottawa un nouveau pôle de l'industrie du cinéma et de la télévision.

La proposition comprend le programme suivant, sous réserve de l'AFUSD :

- Quatre studios d'enregistrement;
- Des ateliers;
- De l'espace de bureau de production;
- Un lieu de tournage extérieur utilisant les murs extérieurs des bâtiments;
- De l'espace de location à long terme pour des entreprises d'animation, des entreprises de production locales, des installations de formation en cinéma et télévision, le Centre canadien du film ainsi qu'un centre de formation postuniversitaire en animation et réalité virtuelle immersives; et
- De l'espace de travail collaboratif pour des industries créatives.

LA MODIFICATION

Plan directeur de la Ceinture de verdure 2013

La proposition est examinée en fonction des politiques du Plan directeur de la Ceinture de verdure.

Lors de la création de la Ceinture de verdure dans les années 1960, certains terrains ont été réservés pour de grandes institutions fédérales, comme Recherches Bell-Northern (1960) et Agriculture Canada (1966). Des terrains ont été réservés pour accueillir des institutions de recherche spécialisées dont les activités rehaussent la réputation mondiale du Canada en matière de recherche-développement. Environ 6 % de la Ceinture de verdure ont été affectés à l'établissement d'organisations et d'institutions d'importance pour la capitale dont les programmes exigent de grands emplacements isolés et ouverts.

La plupart des terrains constituent des campus et sont actuellement occupés par des institutions fédérales, dont les Installations des Opérations techniques et des Missions de protection (IOTMP) de la Gendarmerie royale du Canada (GRC), le Ministère de la défense nationale, le Centre de

recherches sur les communications, CANMET, Agriculture Canada, la Station des Forces canadiennes et le Centre de recherches géotechniques du Centre national de recherche du Canada (l'annexe 1 montre, en violet, tous les sites d'installations fédérales).

Lors du processus de révision du Plan directeur de la Ceinture de verdure, le conseil d'administration de la CCN a reconnu l'importance de garder dans la Ceinture de verdure des terrains en réserve pour des installations fédérales ayant besoin d'isolement, tout en réduisant le nombre de ces installations et en les éliminant à la fin de leur cycle de vie.

La ferme de recherche de la ceinture de verdure est le seul site qui reste, à cause de son isolement et de sa superficie.

Les affectations du sol dans la Ceinture de verdure sont regroupées sous les rôles essentiels suivants :

- « milieu naturel » (rôle principal);
- « agriculture durable » et « expériences de la capitale et loisirs » (rôles secondaires);
- « installations » (rôle tertiaire).

Le Plan directeur de la Ceinture de verdure affecte quelques 22 000 hectares aux *Installation et opérations fédérales*. La plus grande partie de cette réserve foncière est encore occupée par les intervenants susmentionnés, à l'exception de la Ferme de recherche, qui s'étend sur 102,8 hectares. Le site est déjà doté d'approvisionnement en eau et en partie d'égouts municipaux. La proposition concerne environ 8 % de la Ferme de recherche.

Les terrains de la Ferme de recherche affectés aux *Installation et opérations fédérales* jouent un rôle important dans la capitale nationale pour :

- répondre à des besoins fonciers spécialisés dans la capitale;
- encourager des installations fédérales d'importance nationale qui sont respectueuses de l'environnement;
- accueillir des installations ayant des exigences de sécurité, d'isolement ou de grands espaces et des besoins spéciaux;
- contribuer à la sécurité nationale et à la recherche.

Les terrains de la Ferme de recherche (indiqués par la lettre T sur la carte du secteur agricole sud et la forêt Pinhey) sont aussi sujets aux prescriptions supplémentaires suivantes :

- limiter les installations à la *Zone bâtie*;
- autoriser l'utilisation mixte ou partagée des installations construites et explorer les possibilités de partenariats à l'appui de l'agriculture durable, par des activités comme l'exploitation agricole, des installations de transformation ou à valeur ajoutée, des marchés, le partage des installations;
- à long terme, réserver ce site à l'usage du gouvernement fédéral.

La Ferme de recherche est entourée de 700 hectares de terrains affectés à l'agriculture. La proposition n'aura aucun effet sur ces terres agricoles ni sur les locataires actuels sur le site de la Ferme de recherche.

Lors de la réunion d'avril 2018, le conseil d'administration a demandé au personnel de s'enquérir auprès des ministères fédéraux ayant des besoins en espace spéciaux si ce site pouvait être requis dans le futur. Une demande d'avis d'intérêt envers l'installation fédérale a été envoyée par courrier électronique aux organismes fédéraux le 12 juin 2018. Aucun organisme fédéral n'a à ce jour manifesté un besoin à court, à moyen ou à long terme pour la vaste étendue de terrains fédéraux de la Ferme de recherche. De plus, l'affectation du reste du site (93 hectares) ne sera pas modifiée et celui-ci demeurera disponible pour de futures installations fédérales.

ANALYSE DES MODIFICATIONS ET COMPENSATION

La proposition du Bureau du cinéma d'Ottawa visant à construire quatre bâtiments et de moderniser le bâtiment 801 sur la Ferme de recherche peut être acceptée comme une exception à l'affectation '*Installation et opérations fédérales*' prévu pour ce site.

Le promoteur a choisi cet emplacement principalement en raison de la proximité des moyens de transport interurbain aérien et terrestre et de la disponibilité d'un grand espace sécurisé et de bâtiments inoccupés et inutilisés. La Ferme de recherche continuera à faire partie de la Masse de terrain d'intérêt national (MTIN). L'entretien des bâtiments sur le site est coûteux pour la CCN, d'autant plus qu'aucune entité fédérale n'en a manifesté le besoin jusqu'à présent.

La politique d'« aucune perte nette » dans la Ceinture de verdure exige une compensation en caractéristiques et fonctions naturelles équivalentes dans le cas de tout effet négatif d'un aménagement proposé. La proposition ne devrait pas avoir d'effet néfaste sur l'écologie et l'agriculture ni porter atteinte à l'intégrité globale de la Ceinture de verdure, et devrait entraîner un gain net du capital naturel.

Compensation à la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure

Les quatre nouveaux bâtiments sur le site de la Ferme de recherche occuperont environ 9 hectares à l'intérieur de la *Zone bâtie* indiquée dans le Plan directeur de la Ceinture de verdure. En guise de compensation, il est proposé de retrancher une surface au sol bâtie équivalente ou plus grande sur le site de la ferme de recherche. De plus, une zone tampon de 15 mètres de chaque côté du ruisseau Black Rapids entre l'avenue Woodroffe et le chemin Greenbank serait remise à l'état naturel pour créer le lien naturel qui manque dans ce secteur. Cette zone tampon représente une compensation écologique d'environ 7 hectares, qui soutient les objectifs environnementaux des politiques du Plan directeur de la Ceinture de verdure. Un sentier le long de cette zone tampon ferait aussi partie de la compensation requise, permettant de poursuivre l'expérience récréative du réseau de sentiers de la Ceinture de verdure. Les deux mesures seraient intégrées au bail lors du prochain renouvellement en 2023 ou avant.

Compensation par un gain net dans le secteur de la Pinède, grâce au terrain de golf

Des mesures de compensation sont proposées pour les effets potentiels des aménagements prévus dans la proposition en remettant à l'état naturel 21,5 hectares de terrains affectés aux installations non fédérales dans la Ceinture de verdure, qui étaient loués à l'ancien Centre de golf de la capitale, dans le secteur de la Pinède. Il s'agit de restaurer ces terrains pour les amener à un état naturel semblable à celui des terrains voisins. Le Plan directeur de la Ceinture de verdure sera modifié afin d'inclure les terrains du golf à l'affectation *Lien naturel*. La parcelle est adjacente à l'*Aire naturelle principale* de la Pinède et ce changement d'utilisation contribuera à la biodiversité. Le projet de

restauration donnera aussi l'occasion d'encourager l'implication communautaire et l'intendance de l'environnement.

Les terrains de la Ceinture de verdure affectés aux *Installation et opérations non fédérales* sont sous la propriété ou la gestion d'entités non fédérales, comme des organismes municipaux, provinciaux ou privés, ou encore des particuliers. Cette affectation comprend des installations de loisirs communautaires et des installations institutionnelles, des stationnements incitatifs pour le transport en commun et des terrains de golf. Le plan de la Ceinture de verdure identifie des objectifs principaux, des indications quant au caractère souhaité, des usages autorisés et prohibés pour cette affectation.

La proposition recommande de modifier l'Affectation du sol pour ce site de 21,5 hectares de terrains, de *Installation et opérations non fédérales*, à *Lien naturel*. L'objectif de cette affectation *Lien naturel* est de soutenir la connectivité écologique, un aspect essentiel de la gestion des ressources naturelles de la Ceinture de verdure, ce qui permet les déplacements quotidiens des espèces, les migrations saisonnières, la dispersion, la connectivité des habitats et la persistance des espèces.

Les objectifs à long terme du Plan directeur de la Ceinture de verdure sont de protéger et de mettre en valeur le milieu naturel et d'éliminer progressivement les installations existantes. La remise à l'état naturel créerait ou consoliderait des liens et des corridors naturels fonctionnels se rattachant aux aires naturelles importantes de la Ceinture de verdure. La réaffectation des terrains soutiendrait aussi les activités de plein air à faible impact et l'interprétation de la nature.

Le Plan directeur de la Ceinture de verdure vise à offrir un éventail de possibilités de loisirs et d'expériences. La modification au plan directeur comprend les éléments de compensation suivants : la remise à l'état naturel du terrain de golf avec de la plantation d'arbres, l'officialisation de liens manquants de sentiers pour améliorer l'expérience récréative dans le secteur, la réhabilitation de l'aire de stationnement et du départ de sentier existant. Cette compensation porte sur environ 23 hectares de terrain et offrirait aux visiteurs une expérience enrichissante leur permettant de connaître et de jouir des caractéristiques naturelles et culturelles de la Ceinture de verdure. Elle contribuerait aussi au parachèvement du sentier de la Ceinture de verdure.

Par conséquent, l'article 2 de la modification contribuerait de manière positive aux ressources naturelles et récréatives de la Ceinture de verdure, au caractère souhaité d'un *Lien naturel* ainsi qu'aux objectifs liés à l'affectation des terrains à *l'Expérience de la capitale et aux loisirs*, et soutiendrait les prescriptions et stratégies du Plan directeur de la Ceinture de verdure.

Risques

- La proposition pourrait servir de précédent pour d'autres demandes d'utilisation des terrains de la Masse de terrains d'intérêt national qui sont incohérentes avec le Plan directeur de la Ceinture de verdure. Toutefois, cette modification serait une exception et ne serait que la deuxième modification d'importance au cours des vingt dernières années.
- Il y a un faible risque qu'une installation fédérale ait besoin des mêmes terrains dans le futur. Les intervenants fédéraux ont été consultés et aucun n'a indiqué de besoin à long

terme pour le site de 9 hectares. De plus, la proposition ne concerne que 8 % de l'ensemble de la Ferme de recherche.

- Le promoteur ne parvient pas à construire les installations proposées dans un délai raisonnable. Les termes et les conditions du bail devront inclure une clause qui stipule que le projet doit être initié dans les 5 ans suivant la signature du bail.

Conclusion

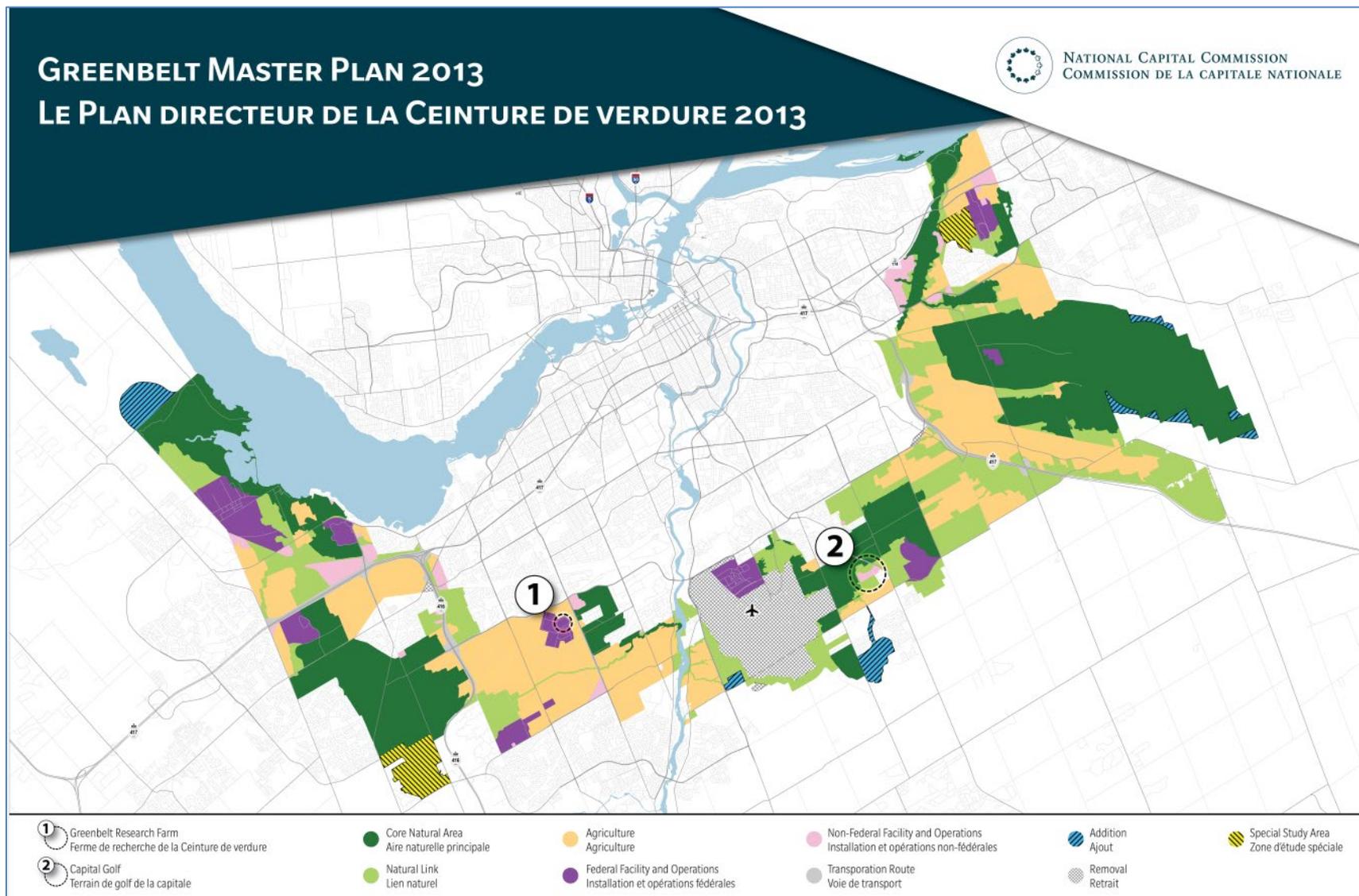
Le personnel recommande la proposition touchant la Ferme de recherche de la ceinture de verdure décrite à l'article 1 de la modification ainsi que les améliorations et les mesures de compensation proposées à l'article 2 de la modification, comme exception aux politiques et aux objectifs du Plan directeur de la Ceinture de verdure 2013. Cette recommandation s'appuie sur les arguments suivants :

- La Ceinture de verdure demeurera une partie intégrante du réseau d'espaces verts de la capitale et une entité cohérente et robuste offrant un mélange équilibré de protection de l'environnement, d'agriculture et de loisirs.
- La Ferme de recherche gardera sa désignation MTIN.
- La proposition ne favorise ni ne défavorise la fonction de la Ceinture de verdure en tant que réseau écologique de paysages naturels et culturels de grande valeur alors que l'urbanisation s'accélère et s'intensifie.
- La proposition ne compromettrait pas la résilience régionale en ce qui a trait à la production alimentaire locale. Elle favoriserait le passage à un site d'installations modernes, diversifiées, résilientes et viables et contribuerait à concrétiser la vision de la Ceinture de verdure en améliorant l'environnement à certains endroits.
- L'amélioration de la qualité des ressources environnementales sera à l'avantage des résidents et des visiteurs.
- La conservation et l'amélioration des deux propriétés fédérales par le promoteur seraient un bon exemple de partenariat fructueux et des possibilités de PPP à long terme. La capitale bénéficierait aussi de la création d'emplois et des retombées positives de la proposition sur la composante éducative et le tourisme.
- La proposition créerait un pôle pouvant aider à attirer, à retenir et à promouvoir l'industrie cinématographique à l'échelle nationale et régionale, à promouvoir le cinéma et le contenu canadiens et la production artistique et cinématographique canadienne dans la capitale.
- La proposition comporte un revenu important pour la CCN qui lui permettra de naturaliser le site à long terme.
- La proposition permettrait de supprimer des bâtiments abandonnés et d'utiliser le site de façon productive.
- La Ceinture de verdure bénéficierait de la réduction de surfaces construites, à la ferme de recherche, d'une superficie au moins égale à celle de la surface au sol construite et de la réaffectation de 7 hectares de terrains à *Lien naturel* le long du ruisseau Black Rapids, ainsi que du prolongement du sentier de la Ceinture de verdure jusqu'au chemin Greenbank.
- La proposition contribuerait à la fonction culturelle et à la vitalité économique de la capitale.

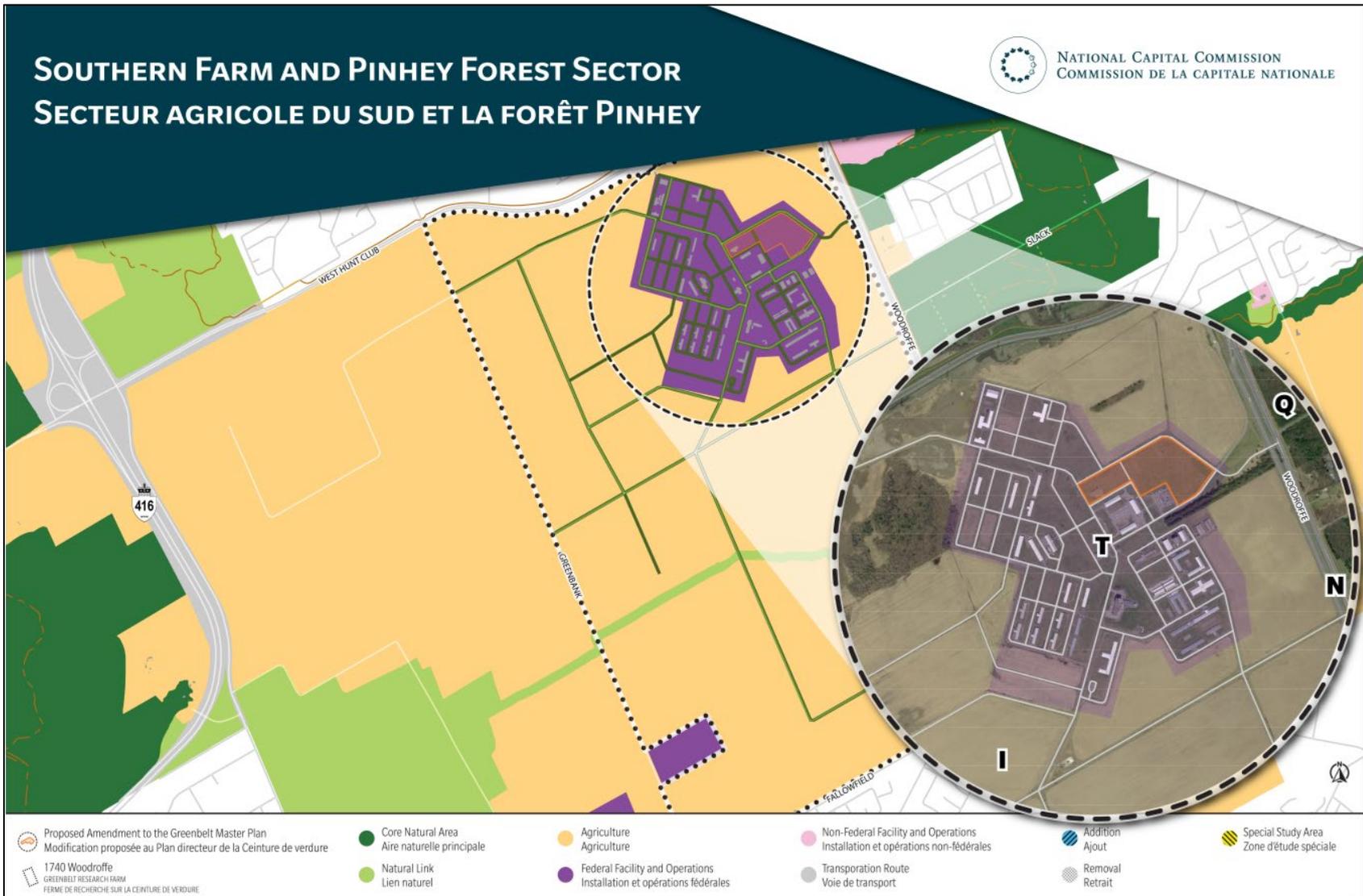
Compte tenu de ce qui précède, le personnel est d'avis que la proposition est avantageuse pour la Ceinture de verdure. L'utilisation des terrains fédéraux que requiert la proposition serait compensée par la remise à l'état naturel de plus de 28 hectares de terrains.

Puisque la demande reçue est à ce moment à caractère général, la proposition d'un studio de cinéma et de télévision est considérée à un niveau conceptuel aux fins de la consultation et de la présente approbation fédérale, et pourra être modifiée au fur et à mesure du déroulement de la mise en œuvre. Les étapes ultérieures du projet et les détails de sa conception, de même que les évaluations environnementales nécessaires, seront sujets aux approbations fédérales.

**Annexe 1 — Affectation des terrains - Plan directeur de la Ceinture de verdure 2013
et emplacement des modifications proposées**



ARTICLE 1 : AUTORISER UN STUDIO DE CINÉMA DANS LE BÂTIMENT 801 ET SUR 9 HECTARES DE LA FERME DE RECHERCHE DE LA CEINTURE DE VERDURE (1740, AVENUE WOODROFFE);



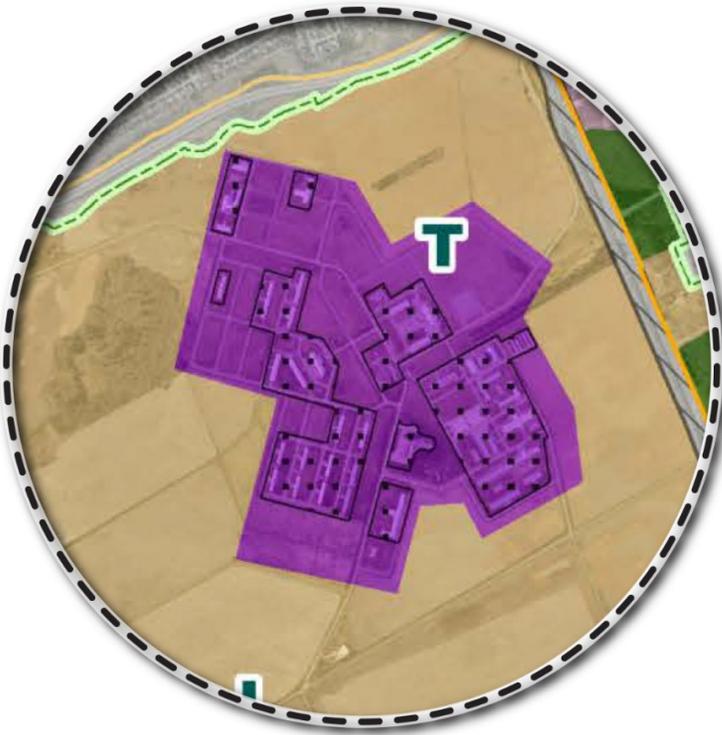
Modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure 2013

ARTICLE 1 : FERME DE RECHERCHE DE LA CEINTURE DE VERDURE (1740, AVENUE WOODROFFE)

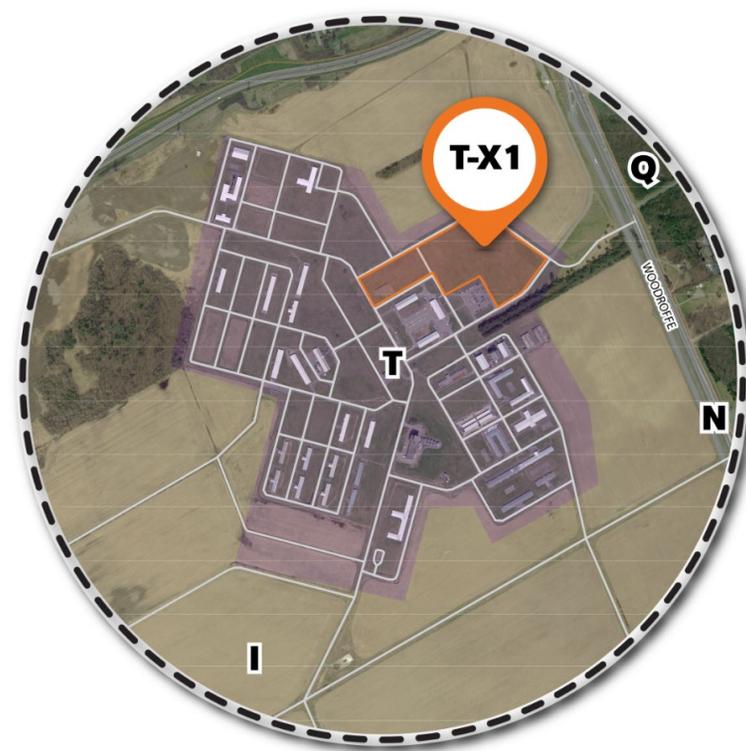
Version actuelle	Libellé proposé
<p>Page 110 : 7.3 Secteur agricole sud et forêt Pinhey</p> <p>T – Ferme de recherche de la Ceinture de verdure</p> <ul style="list-style-type: none">• Limiter les installations à la <i>Zone bâtie</i>• Autoriser l'utilisation mixte ou partagée des installations construites existantes et explorer les possibilités de partenariats à l'appui de l'agriculture durable, par des activités comme l'exploitation agricole, des installations de transformation ou à valeur ajoutée, des marchés, le partage des immobilisations• À long terme, réserver ce site à l'usage du gouvernement fédéral	<p>Page 110 : 7.3 Secteur agricole sud et forêt Pinhey</p> <p>Ajouter le texte suivant :</p> <p>Exception n° 1 telle que montrée sur la carte A du secteur agricole sud et la forêt Pinhey au Plan directeur de la Ceinture de verdure 2013 :</p> <p>Autoriser un studio de cinéma sur une parcelle de terrain de 9,58 hectares située à l'angle sud-ouest de l'intersection du chemin West Hunt Club et de l'avenue Woodroffe pendant la durée du bail.</p> <p>La proposition comprend quatre bâtiments en plus du bâtiment 801 et comporte les installations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Quatre plateaux de tournage de 20 000 pi²;▪ 25 000 pi² d'ateliers;▪ De 25 000 à 50 000 pi² d'espace de bureau de production;▪ Un lieu de tournage extérieur utilisant les murs extérieurs des bâtiments ;▪ De 50 000 à 100 000 pi² d'espace de location pour des entreprises d'animation, des entreprises de production locales, des installations de formation en cinéma et télévision, le Centre canadien du film et un centre de formation postuniversitaire en animation et réalité virtuelle immersives;

- La réutilisation du bâtiment existant sur le site comme un espace de travail collaboratif de 10,000 pi² pour des industries créatives.

Carte actuelle
Page 111 : Secteur agricole sud et forêt Pinhey

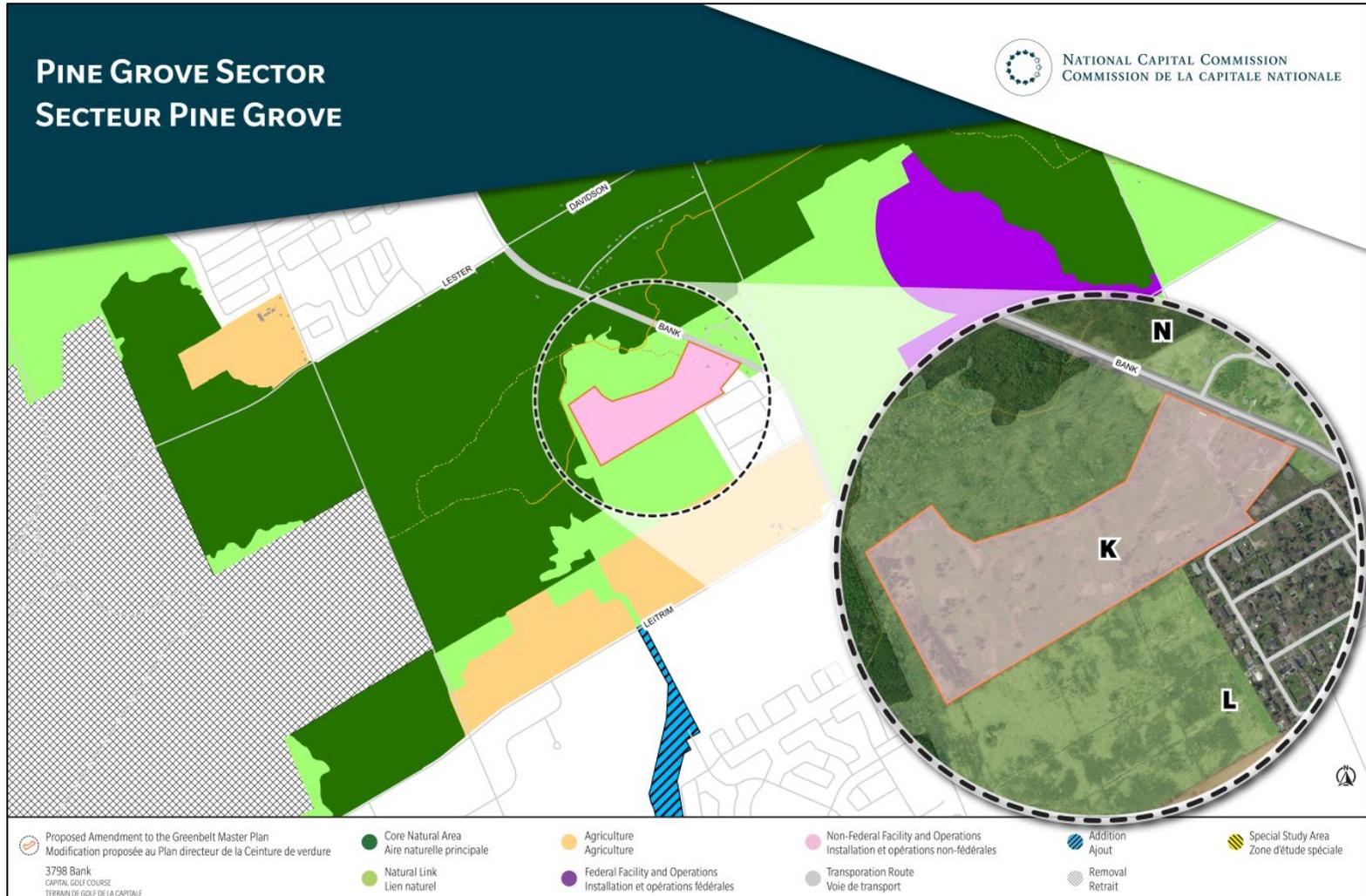


Carte proposée
Page 111 : Secteur agricole sud et forêt Pinhey



MODIFICATION DU PLAN DIRECTEUR DE LA CEINTURE DE VERDURE

1. ARTICLE 2 : AFFECTATION DU TERRAIN DE GOLF DE LA CAPITALE (3798, RUE BANK) COMME LIEN NATUREL



Modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure 2013

ARTICLE 2 DE LA MODIFICATION – Le terrain de golf de la capitale (3798, rue Bank) tel que montré sur la carte B

Version actuelle

Page 118 : Secteur de la Pinède

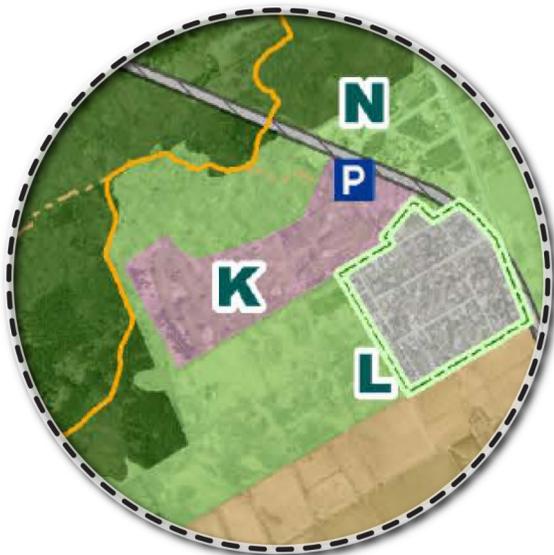
K – Terrain de golf de la capitale

- Encourager les pratiques d'entretien et de gestion qui appuient les fonctions et les caractéristiques du lien naturel environnant
- Limiter l'installation à son implantation au sol actuelle

Carte actuelle

Page 119 : Secteur de la Pinède

Affectation actuelle : Installation et opérations non fédérales



Libellé proposé

Page 118 : Secteur de la Pinède

Supprimer « K — Terrains de golf de la capitale

- ~~Encourager les pratiques d'entretien et de gestion qui appuient les fonctions et les caractéristiques du lien naturel environnant~~
- ~~Limiter l'installation à son implantation au sol actuelle~~

Carte proposée

Page 119 : Secteur de la Pinède

Supprimer la lettre K

Changer l'affectation des terrains de l'ancien terrain de golf de la capitale pour celle de « Lien naturel »



ARTICLE 3 DE LA MODIFICATION :

La modification entrera en vigueur seulement lorsque toutes les conditions suivantes auront été remplies :

- **Approbation du bail;**
- **Approbation fédérale d'utilisation du sol et de design de la CCN pour la proposition détaillée du Bureau du cinéma d'Ottawa;**
- **Approbation du zonage et du plan d'implantation par la Ville d'Ottawa.**



COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

Proposition de modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE
DU 5 AU 19 SEPTEMBRE 2018

Canada

Table des matières

I. Description du projet.....	3
A. Contexte.....	3
B. La proposition.....	3
II. Processus de consultation publique	4
A. Aperçu	4
a. Objectif.....	5
b. Date et heure	5
B. Processus et outils de consultation.....	5
a. Portes ouvertes	5
b. Page Web	5
C. Invitation et promotion.....	6
D. Participants.....	6
a. Grand public	6
b. Médias.....	6
III. Faits saillants de la consultation publique	7
IV. Analyse des résultats et principaux commentaires reçus	7
A. Participants aux portes ouvertes.....	7
B. Commentaires en ligne et courriels.....	10
V. Intégration des résultats	12
VI. Prochaines étapes	13
VII. Annexe 1 : Panneaux utilisés lors des portes ouvertes	14

I. Description du projet

A. Contexte

En 2018, la Commission de la capitale nationale (CCN) a reçu une proposition du Bureau du cinéma d'Ottawa et de Tribro Studios, une entreprise privée, pour autoriser la construction d'un complexe cinématographique et d'un pôle de création au 1740, avenue Woodroffe, à l'ancienne ferme de recherche de la Ceinture de verdure. Cette propriété, aussi appelée installation d'entreposage Woodroffe, est située dans le secteur agricole du sud et de la forêt Pinhey.

La propriété est un ancien centre de recherches animales, une installation fédérale datant des années 1960 qui a été fermée officiellement le 31 mars 1998. Ses terrains font partie de la Masse des terrains d'intérêt national (MTIN), et l'affectation du sol de ceux-ci dans le Plan directeur de la Ceinture de verdure est « installations et opérations fédérales ». Au cours des 18 dernières années, la CCN a utilisé la propriété principalement comme installation d'entreposage. Quelques bâtiments nécessitant des travaux de rénovation sommaires ont été loués à des entreprises privées.

B. La proposition

Le projet soumis par le Bureau du cinéma d'Ottawa et Tribro Studios prévoit l'utilisation d'une partie déjà aménagée de la propriété, qui représente 9,86 hectares (sur 822,8 hectares), et qui est sous-utilisée depuis de nombreuses années. Les investissements proposés permettraient de revitaliser le bâtiment vacant. Selon les estimations du promoteur, le projet pourrait générer plus de 1000 emplois spécialisés et entraîner des retombées économiques de 40 millions de dollars par année.

Étant donné que l'affectation du sol des terrains où seraient établies les nouvelles installations qui est prévue dans le Plan directeur de la Ceinture de verdure est « Installation et opérations fédérales », il faudrait apporter une modification au Plan pour y permettre la construction et l'exploitation d'un complexe cinématographique et d'un pôle de création. Le personnel de la CCN a recommandé que la modification comprenne des mesures compensatoires environnementales. Celles-ci comprennent la restauration de terrains aménagés, l'encouragement de pratiques de construction durables et l'amélioration de biens naturels et bâtis de la Ceinture de verdure.

Voici la modification qu'il est proposé d'apporter au Plan directeur de la Ceinture de verdure

1. Exception concernant l'utilisation du sol
 - Ajouter une exception pour une parcelle de terrain bien délimitée de 9,6 hectares située à l'angle sud-ouest de l'intersection du chemin West Hunt Club et de l'avenue Woodroffe permettant la construction et l'exploitation :
 - de quatre nouveaux bâtiments et la rénovation du bâtiment existant 801;
 - de quatre studios de tournage ;
 - d'ateliers;
 - d'espace de bureau de production;

- d'un lieu de tournage extérieur;
- d'espaces de location pour des entreprises d'animation, des entreprises de production locales, des installations de formation en cinéma et télévision, le Centre canadien du film et un centre de formation postuniversitaire en animation et réalité virtuelle immersive;
- d'espaces de travail collaboratif pour des secteurs de création.

2. Mesure de restauration compensatoire

- Changer l'affectation du sol du terrain de golf Centre de golf de la capitale, situé dans le secteur de la Pinède au 3798, rue Bank, de « Installation et opérations non fédérales » à « Lien naturel » afin d'y restaurer 21,5 hectares de terrains.

Les autres mesures compensatoires comprennent les suivantes :

1. Ferme de recherche de la Ceinture de verdure

- Ne pas accroître la superficie de la zone bâtie
- Améliorer la qualité des biens naturels et bâtis
- Veiller à ce que les nouveaux bâtiments respectent les normes qui figurent dans la Stratégie de développement durable de la CCN
- Poursuivre les objectifs du Plan directeur de la Ceinture de verdure en restaurant sept hectares de terrains le long du ruisseau Black Rapids en 2023 ou avant
- Relier le secteur au réseau de sentiers à l'ouest de la rivière Rideau

2. Secteur de la Pinède

- Améliorer la connectivité écologique par la restauration
- Offrir une nouvelle destination au public, soit un réaménagement du départ de sentier et de l'aire de stationnement et des sentiers prolongés
- Relier le secteur au réseau de sentiers de la Ceinture de verdure
- Mieux faire connaître et mettre en évidence la Ceinture de verdure

II. Processus de consultation publique

A. Aperçu

La propriété n'étant habituellement pas ouverte au public, des portes ouvertes ont été organisées dans le cadre du processus de consultation publique sur le projet. Le personnel de la CCN et du Bureau du cinéma d'Ottawa était sur place pour répondre aux questions. Cela a permis au public de s'informer sur le projet et sur la modification qu'il est proposé d'apporter au Plan directeur de la Ceinture de verdure. Le public a aussi pu visiter les lieux où serait aménagé le complexe cinématographique et voir l'état actuel des infrastructures.

De courts questionnaires demandant de fournir des commentaires sur le projet ont été distribués aux personnes qui ont participé aux portes ouvertes. Pour celles qui ne pouvaient y être, la CCN a publié de l'information sur le projet et mis à la disposition du public une boîte à commentaires sur son site Web. Elle a ensuite compilé, codé et analysé les commentaires recueillis.

a. Objectif

La consultation avait pour objectif d'obtenir les commentaires du public sur la modification qu'il est proposé d'apporter au Plan directeur de la Ceinture de verdure. Celle-ci est nécessaire pour permettre au Bureau du cinéma d'Ottawa et à Tribro Studios de présenter leur projet de complexe cinématographique.

b. Date et heure

Portes ouvertes

- Le 5 septembre 2018, de 17 h à 19 h

Consultation en ligne

- Du 5 au 19 septembre 2018

B. Processus et outils de consultation

a. Portes ouvertes

Les portes ouvertes ont eu lieu dans une ancienne grange située sur la ferme de recherche de la Ceinture de verdure près de l'endroit proposé pour le projet. Des panneaux, comprenant des cartes, des infographies et d'autres renseignements détaillés, ont été utilisés pour présenter la modification qu'il est proposé d'apporter au Plan directeur de la Ceinture de verdure. Le personnel de la CCN responsable de l'aménagement était disponible pour répondre aux questions sur la modification proposée, et une visite guidée en autobus des lieux proposés était offerte à intervalles réguliers. Le promoteur avait aussi affiché une série de panneaux décrivant le projet.

La CCN a aussi organisé une activité en direct sur Facebook avant la tenue des portes ouvertes durant laquelle des employés discutaient de la modification proposée. L'activité a aussi permis d'inviter les auditeurs à assister aux portes ouvertes. Durant les deux heures des portes ouvertes, les participants étaient invités à répondre à un questionnaire distribué par le personnel de la CCN leur demandant leurs commentaires au sujet du projet. Le questionnaire comprenait les deux questions suivantes :

1. Avez-vous des commentaires à nous transmettre au sujet de la modification proposée au Plan directeur de la Ceinture de verdure?
2. Avez-vous d'autres commentaires dont vous aimeriez nous faire part?

b. Page Web

Pour les personnes qui ne pouvaient pas participer aux portes ouvertes, la CCN a publié une [page concernant le projet sur son site Web](#). Celle-ci comprenait toute l'information fournie lors des portes ouvertes et invitait les visiteurs à lui faire part de leurs commentaires sur la modification proposée et le projet au moyen d'une boîte à commentaires ou par courriel.

C. Invitation et promotion

Une invitation à la séance de portes ouvertes a été envoyée par courriel aux personnes figurant sur les listes de distribution d’Affaires publiques, lesquelles regroupent les intervenants suivants :

- des groupes d’intérêt, des groupes d’usagers et des groupes écologiques;
- des associations de résidents;
- des individus.

Des messages ont aussi été publiés dans les comptes de médias sociaux de la CCN (Facebook et Twitter), où on invitait le public à participer à la consultation.

Une activité en direct sur Facebook a été organisée avant la tenue des portes ouvertes durant laquelle les conférenciers invitaient les auditeurs à participer aux portes ouvertes.

D. Participants

a. Grand public

Plus de deux cents personnes du grand public ont participé aux portes ouvertes du 5 septembre 2018. Parmi celles-ci, 42 ont répondu à un court questionnaire et ont fourni des commentaires sur le projet.

Au total, 196 personnes ont fourni des commentaires en ligne au moyen de la boîte à commentaires, et 12 ont envoyé un courriel.

La CCN a aussi reçu les documents suivants :

- Une [pétition Care2](#) appuyant le projet signée par 105 personnes.
- Une lettre d’appui au projet de Justin Cutler, chef, productions cinématographiques, Ontario Créatif.
- Une lettre d’appui au projet de Michael Crockatt, président-directeur général, Tourisme Ottawa.
- Une lettre d’appui au projet de Cheryl Jensen, présidente-directrice générale, Collège Algonquin.
- Une lettre d’appui au projet de Linda Savard, présidente, et Édith Dumont, directrice de l’éducation, Conseil des écoles publiques de l’Est de l’Ontario.
- Une lettre d’appui au projet de Lise Bourgeois, présidente, La Cité.
- Une lettre d’appui au projet de Michael Tremblay, président et chef de la direction, Investir Ottawa et Cours Bayview.

b. Médias

Six représentants des médias, des organisations ci-dessous, ont participé à l’activité médiatique :

- Postmedia News/*Ottawa Citizen*
- CTV Ottawa News / CJOH
- Radio-Canada Nouvelles, Ottawa-Gatineau
- *Le Droit*

III. Faits saillants de la consultation publique

Tous les commentaires qu’a recueillis la CCN dans le cadre de cette consultation publique ont été compilés dans un fichier Excel et lus un par un. Les commentaires ont été codés selon l’opinion exprimée au sujet de la modification proposée (positive, négative ou neutre) et le type d’arguments avancés par les répondants soit pour appuyer la modification, soit pour la désapprouver (p. ex. bon pour l’industrie cinématographique locale; ce serait dérangeant; aiderait à la croissance de l’emploi, etc.).

Voici un résumé des résultats :

- Quarante-vingt-quinze pour cent des commentaires recueillis étaient positifs, quatre pour cent étaient négatifs et un pour cent étaient neutres.
- Les arguments les plus souvent formulés appuyant la modification concernaient le fait que le projet stimulerait l’industrie cinématographique d’Ottawa et, de manière plus générale, l’économie locale, notamment en matière de croissance de l’emploi. Les répondants ont aussi souvent fait référence aux possibilités que le projet créerait pour les étudiants en cinéma de la région. Ils ont également mentionné les avantages que présentent la restauration de terrains et l’utilisation de pratiques durables sur les lieux proposés pour la Ceinture de verdure.
- Les préoccupations exprimées par les répondants faisaient état de divers degrés de doute quant à la possibilité que la modification entraîne, à terme, des résultats favorables pour la Ceinture de verdure. Certains s’opposaient carrément à toute entreprise commerciale dans la Ceinture de verdure, alors que d’autres s’inquiétaient du manque de clarté perçu dans les plans du projet, de la perte de terres agricoles et de la possibilité que, outre le projet en question, d’autres projets commerciaux voient le jour dans la Ceinture de verdure.

IV. Analyse des résultats et principaux commentaires reçus

A. Participants aux portes ouvertes

Parmi les personnes qui ont participé aux portes ouvertes et qui ont répondu au questionnaire de la CCN, 81 p. 100 ont exprimé une opinion positive concernant la modification proposée, alors que 16 p. 100 avaient une opinion négative, et 3 p. 100 étaient neutres (*voir la figure 1*).

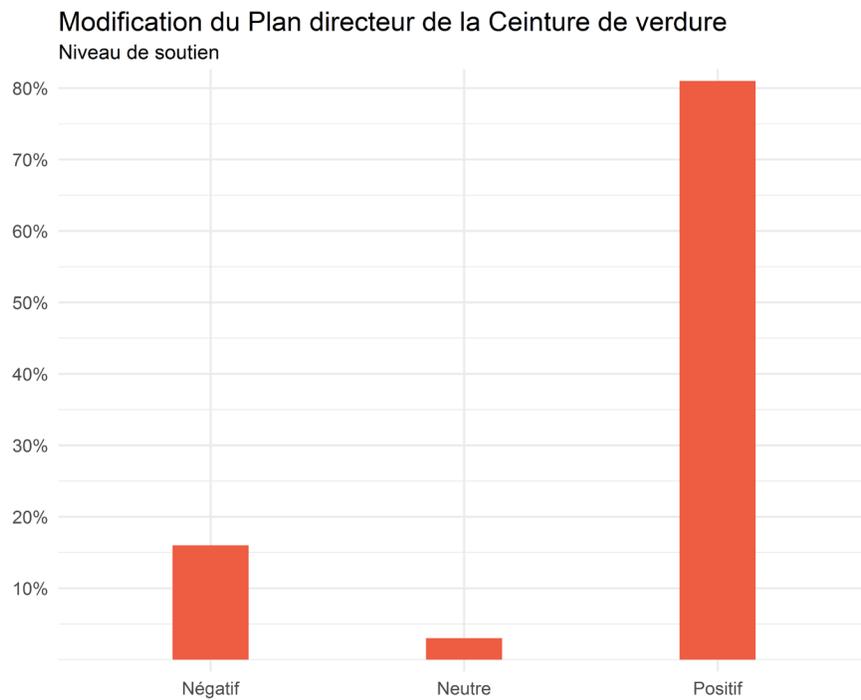
Parmi les opinions positives au sujet de la modification proposée, les éléments mentionnés favorables au projet comprenaient les suivants :

- Le projet aurait un effet positif sur l’industrie du film, de la télévision et de l’animation (12 mentions).
- Les mesures compensatoires – et plus particulièrement la restauration des terrains du Centre de golf de la capitale (12 mentions), l’encouragement de pratiques de

construction durables (5 mentions) et l'amélioration des liens (2 mentions) – entraîneraient un avantage net pour la Ceinture de verdure.

- Le projet serait bénéfique pour Ottawa et toute la région de la capitale nationale (12 mentions). Cet argument était le plus souvent mentionné relativement à la compétitivité et au statut culturel d'Ottawa par rapport à d'autres villes canadiennes comme Vancouver, Toronto et Montréal. Certains ont soutenu que le projet permettrait d'enrichir la capitale sur le plan culturel et contribuerait à la rendre plus multiculturelle.
- Le projet favoriserait la croissance de l'emploi (9 mentions) et, de manière générale, aurait un effet positif sur l'économie locale (7 mentions).
- Le complexe cinématographique et le pôle de création proposés permettraient de faire bon usage de terrains qui, autrement, seraient sous-utilisés (5 mentions).
- Le projet permettrait aux professionnels de l'industrie cinématographique de travailler à Ottawa plutôt que de se déplacer à Toronto ou à Montréal (2 mentions).
- Le projet créerait de nouvelles possibilités pour les étudiants en cinéma (1 mention).

Figure 1



Voici les préoccupations des personnes qui avaient une opinion négative au sujet du projet.

- Le manque de clarté quant au financement et à la planification du projet (3 mentions).
- La crainte que le projet ouvre la voie à d'autres projets commerciaux dans la Ceinture de verdure (3 mentions).
- L'impression que le projet ne serait pas dans le meilleur intérêt de la Ceinture de verdure et ne serait pas axé sur sa protection (2 mentions).

- Le manque de précisions sur les liens des sentiers avec l'ancienne ferme de recherche de la Ceinture de verdure, et l'absence de plan indiquant que ces terrains serviront à un usage récréatif public (1 mention).
- Le style architectural du complexe cinématographique proposé (1 mention).

Un commentaire concernant la localisation du ruisseau Black Rapids a été classé comme étant neutre (ni positif ni négatif).

Le tableau ci-dessous présente des exemples de commentaires selon l'opinion exprimée.

Opinion	Exemples de commentaires
Positive	<p>Ce projet est fantastique pour Ottawa! En espérant qu'il créera beaucoup d'emplois dans le domaine, dont la région a tant besoin. J'ai hâte qu'il se réalise et qu'Ottawa concurrence les grandes villes.</p> <p>J'appuie entièrement la proposition de créer un complexe cinématographique à Ottawa. Au cours des huit dernières années, mon mari et moi avons gagné notre vie uniquement de productions de film, et Ottawa est un marché inexploité sensationnel qui a désespérément besoin d'un studio pour se développer. En plus de créer des emplois toute l'année pour les professionnels de la région, la construction d'un studio serait profitable pour la ville, puisque ça apporterait plus d'argent dans l'économie locale.</p> <p>Je crois qu'il est important pour le milieu du cinéma naissant d'Ottawa de commencer à établir des studios qui produisent des films de façon écologique. Nous devrions être des chefs de file dans la production cinématographique écoénergétique. Afin d'éviter que nos talents dans ce domaine quittent la région pour d'autres villes, Ottawa a besoin de l'approbation de cette modification.</p>
Négative	<p>Je m'oppose à ce type de projet dans cet espace naturel incroyable. Comme l'a mentionné la compagnie de cinéma, cette modification serait suffisante pour lancer la première phase du projet. D'autres projets commerciaux sur des espaces verts de valeur (qui font la fierté d'Ottawa) verraient alors le jour, et cela entraînerait un tort considérable à la Ceinture de verdure.</p> <p>Il faudrait indiquer plus clairement les liens des sentiers avec les terrains de l'ancienne ferme de recherche de la Ceinture-de-Verdure. Il devrait y avoir des plans concernant l'utilisation publique de ces terrains à des fins récréatives, sinon ce bail ne sera qu'une étape vers la dégradation de la vision de la Ceinture de verdure.</p>
Neutre	<p>Je n'ai pas pu trouver où se trouve le ruisseau le long duquel un sentier serait aménagé comme mesure compensatoire. Il a été mentionné que le secteur avoisinant le projet de studio est actuellement à accès restreint. J'espère que le ruisseau n'est pas dans ce secteur.</p>

B. Commentaires en ligne et courriels

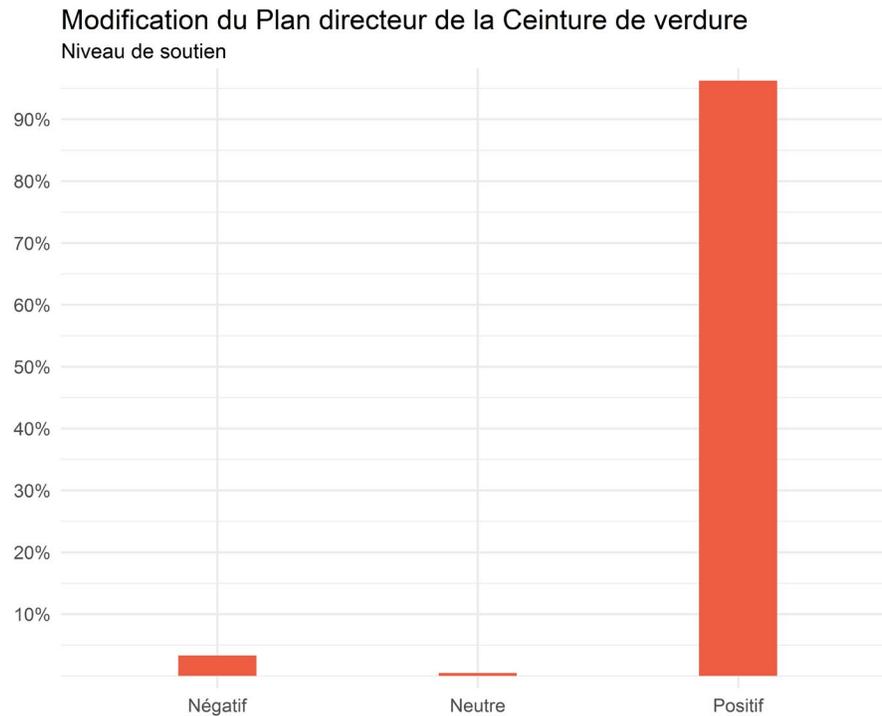
Parmi les personnes qui ont fourni des commentaires en ligne, 96 p. 100 ont exprimé une opinion positive concernant la modification proposée, alors que 3 p. 100 avaient une opinion négative, et 1 p. 100 étaient neutres (*voir la figure 2*)¹.

Parmi les opinions positives au sujet de la modification proposée, les éléments mentionnés favorables au projet comprenaient les suivants :

- Le projet aurait un effet positif sur l'industrie locale du film et de la télévision (155 mentions).
- Le projet favoriserait la croissance de l'emploi (124 mentions) et, de manière générale, aurait un effet positif sur l'économie locale (130 mentions).
- Le projet serait bénéfique pour Ottawa et toute la région de la capitale nationale (117 mentions). Cet argument était le plus souvent mentionné relativement à la compétitivité et au statut culturel d'Ottawa par rapport à d'autres villes canadiennes comme Vancouver, Toronto et Montréal.
- Le projet créerait des possibilités professionnelles stimulantes pour les étudiants en cinéma d'Ottawa (115 mentions).
- L'emplacement proposé serait idéal à plusieurs égards, notamment en ce concerne sa proximité de l'aéroport, du centre-ville et du Collège Algonquin, ainsi que l'intimité qu'il procurerait aux professionnels du domaine (104 mentions).
- Les mesures compensatoires – et plus particulièrement la restauration des terrains du Centre de golf de la capitale (104 mentions) et l'encouragement de pratiques de construction durables (101 mentions) – se traduiraient par un avantage net pour la Ceinture de verdure.
- Le projet permettrait aux professionnels de l'industrie cinématographique de travailler à Ottawa plutôt que de se déplacer à Toronto ou à Montréal (5 mentions).
- Le complexe cinématographique et le pôle de création proposés permettraient de faire bon usage de terrains qui, autrement, seraient sous-utilisés (1 mention).

¹ Un certain nombre de commentaires fournis en ligne provenaient d'une pétition (c.-à-d. qu'ils avaient le même contenu), mais comprenaient le nom et l'adresse de l'expéditeur. Nous avons tenu compte de ces commentaires dans l'analyse présentée ci-après. Les lettres d'appui au projet envoyées à la CCN ont aussi été intégrées aux autres commentaires du public. Nous avons donné le même poids à chacun de ces éléments pour l'analyse.

Figure 2



Voici les préoccupations des personnes qui avaient une opinion négative au sujet du projet.

- La mauvaise utilisation perçue des terrains à des fins commerciales (3 mentions).
- La perte de terrains qui pourraient autrement servir à l'agriculture (2 mentions).
- L'érosion éventuelle à long terme de la Ceinture de verdure si de tels projets sont autorisés (2 mentions).
- Le bruit et les perturbations qu'entraîneraient la construction et l'exploitation du complexe cinématographique (1 mention).
- Opposition aux partenariats public-privé (1 mention).

Un commentaire concernant l'éventuel élargissement du chemin Greenbank et l'accès au lieu par le chemin Hunt Club a été classé comme « neutre ».

Le tableau ci-dessous présente des exemples de commentaires selon l'opinion exprimée.

Opinion	Exemples de commentaires
Positive	<p>C'est une idée géniale pour le milieu local du cinéma et de la télévision. J'ai hâte de voir ce projet devenir réalité.</p> <p>Ce crois que ce sera l'endroit parfait pour un projet de cette nature et, aspect encore plus important, que le projet contribuera à attirer d'autres entreprises commerciales comme celle-ci à Ottawa. Il s'agit d'une belle occasion, et j'espère que le projet se concrétisera. Merci!</p>

Je suis ravi d'appuyer la réalisation du complexe cinématographique et du pôle de création. Le studio attirera de nouvelles productions à Ottawa, ce qui créera plus d'emplois pour les finissants des programmes de cinéma, de télévision, d'animation, de musique, d'interprétation et d'écriture scénaristique. Les possibilités d'emploi iront au-delà du milieu des arts et s'étendront à ceux du commerce, des affaires, de l'hôtellerie et du tourisme.

La grande proximité du Collège Algonquin, le collège d'Ottawa le plus complet, offrira des occasions de collaboration uniques permettant aux étudiants de profiter d'un apprentissage intégré au travail. Ce projet changera la donne pour l'industrie cinématographique et télévisuelle d'Ottawa.

J'appuie sans réserve ce projet attendu depuis longtemps. J'ai vu trop de personnes extraordinairement talentueuses quitter Ottawa pour Toronto, Vancouver ou les États-Unis en raison du manque de possibilités offertes à Ottawa aux créateurs, aux interprètes et au personnel de production.

Négative

Je m'oppose à l'utilisation de ce terrain pour d'autres usages que celui auquel il était destiné à l'origine. Je trouve décevant de voir cet espace se faire ronger lentement par différents usages non conformes. Il y a quelques années, j'aurais dit que la Ceinture de verdure était magnifique, mais maintenant que certaines parties ont été rongées pour diverses raisons, je devrais dire que nous avons une ceinture de verdure magnifique dans une certaine mesure. S'il vous plait, ne construisez pas dans la Ceinture de verdure pour réaliser ce projet ou d'autres projets à venir. Nous avons d'autres terrains à proximité d'Ottawa où construire. Je suis d'accord au sujet du projet, mais trouvez un autre emplacement.

Ma préoccupation est que le réaménagement par des intérêts privés d'un bâtiment qui servait auparavant à l'agriculture réduira les possibilités dans ce domaine et représentera une autre menace à la vocation à long terme de la Ceinture de verdure. J'ai peur que ce projet soit un autre signe annonciateur et un catalyseur du déclin progressif des terres agricoles dans la Ceinture de verdure.

Neutre

S'il vous plait, dites-moi que le projet prévoit l'élargissement du chemin Greenbank à quatre voies et un accès au lieu par le chemin Hunt Club.

V. Intégration des résultats

Les résultats du processus de consultation publique indiquent que la majorité des répondants appuient la modification qu'il est proposé d'apporter au Plan directeur de la Ceinture de verdure. Plus particulièrement, les répondants semblent être en faveur des mesures compensatoires environnementales, ainsi que des exigences éventuelles concernant les mesures environnementales sur les lieux mêmes du projet. Aucun changement n'est proposé pour l'instant.

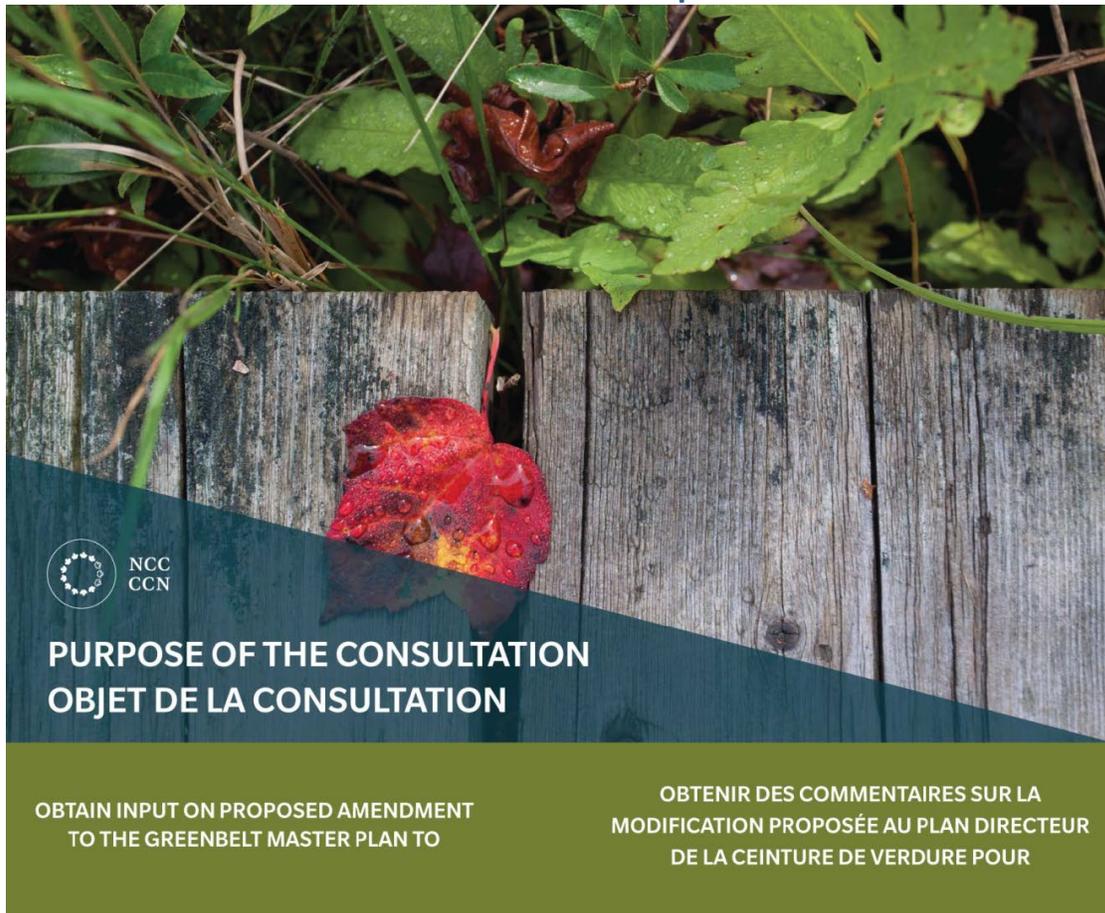
Les préoccupations de certains répondants concernant l'utilisation des terrains de la Ceinture de verdure à des fins commerciales ont été entendues. Il est entendu que la modification proposée constitue une exception, et non une règle. L'intégrité de la Ceinture de verdure demeure au premier plan des priorités de la CCN.

Enfin, les commentaires relatifs au projet lui-même ont été transmis au promoteur. La CCN travaillera maintenant à l'élaboration de sa recommandation à l'intention du conseil d'administration de la CCN.

VI. Prochaines étapes

- Présentation de la modification proposée et du rapport de consultation au conseil d'administration pour décision (automne 2019)
- Si la demande est approuvée, la CCN demandera toutes les approbations requises pour le bail (hiver 2019)
 - Le promoteur préparera une proposition détaillée qu'il soumettra à l'examen du Comité consultatif de l'urbanisme, du design et de l'immobilier et travaillera à l'obtention des approbations de la CCN et de la Ville
 - Processus de rezonage de la Ville d'Ottawa
- Mise en œuvre du projet (été 2019)

VII. Annexe 1 : Panneaux utilisés lors des portes ouvertes



 NCC
CCN

PURPOSE OF THE CONSULTATION
OBJET DE LA CONSULTATION

OBTAIN INPUT ON PROPOSED AMENDMENT
TO THE GREENBELT MASTER PLAN TO

OBTENIR DES COMMENTAIRES SUR LA
MODIFICATION PROPOSÉE AU PLAN DIRECTEUR
DE LA CEINTURE DE VERDURE POUR

Permit a film studio at the
Greenbelt Research Farm



Autoriser un studio de cinéma
à la Ferme de recherche de la
Ceinture de verdure

Renaturalize the golf course in
Pine Grove Sector, as one the
green compensation measures



Re-naturaliser le terrain de golf
dans le secteur de la Pinède,
en tant que l'une des mesures
de compensation verte



APPROACH FOR AMENDMENT APPROCHE EN VUE DE LA MODIFICATION

Amending the Plan to add a new use at the Greenbelt Research Farm is recommended with compensation elements as part of the amendment to ensure no net loss of natural environment.

Compensation consists of:

GREENBELT RESEARCH FARM

Project has only sustainable buildings

Eliminating hard surface equivalent to new built area

Enlarging natural area along the creek (2023) and providing a pathway in future

PINE GROVE SECTOR

Renaturalizing a non federal facility (21.5 ha of golf course) and providing in the longer term a trailhead, new trails and parking.

Modifier le plan pour ajouter un nouvel usage à la ferme de recherche de la Ceinture de verdure avec des éléments de compensation dans le cadre de la modification pour éviter toute perte nette de milieu naturel.

La compensation consiste en :

FERME DE RECHERCHE DE LA CEINTURE DE VERDURE

Le projet ne comporte que des bâtiments durables

Élimination du revêtement de surface dur équivalente à la nouvelle surface construite

Agrandissement de la zone naturelle le long du ruisseau (2023) et création d'un sentier futur

SECTEUR DE LA PINÈDE

Re-naturaliser une installation non fédérale (21,5 ha de terrain de golf) et, à plus long terme, créer un point de départ de sentier, de nouveaux sentiers et un stationnement.



POLICIES | POLITIQUES

WHAT POLICIES OF THE 2013 GREENBELT MASTER PLAN DOES THIS PROPOSAL MEET?

QUELLES SONT LES POLITIQUES DU PLAN DIRECTEUR DE LA CEINTURE DE VERDURE 2013 AUXQUELLES CETTE PROPOSITION RÉPOND?



Protect and enhance the natural environment.
Protéger et améliorer l'environnement naturel.



Strengthen ecological connections.
Renforcer les liens écologiques.



Support low impact outdoor recreation and nature interpretation.
Soutenir les loisirs de plein air à faible impact et l'interprétation de la nature.



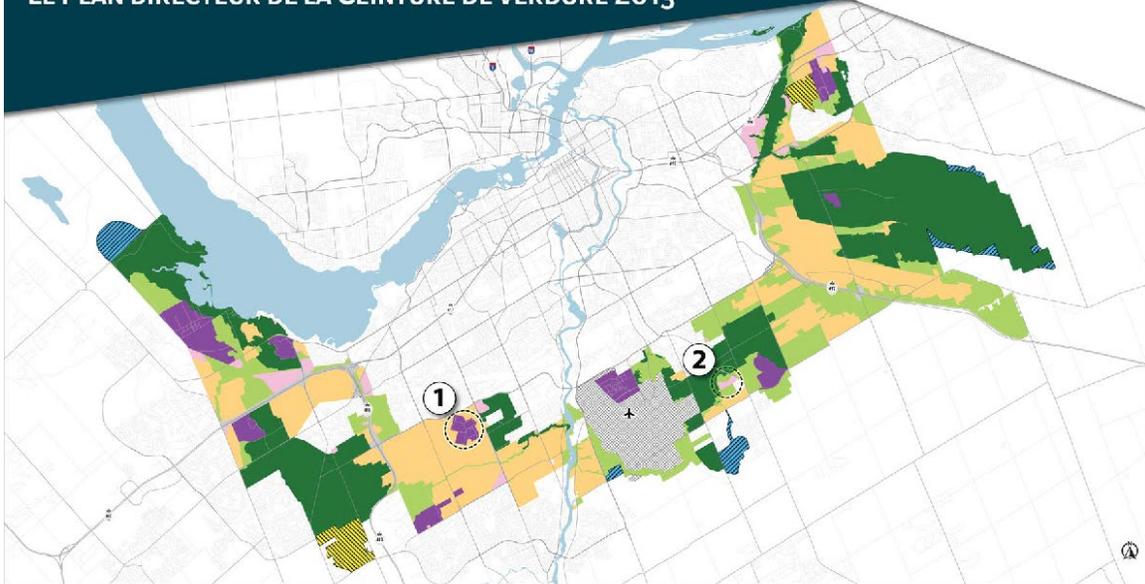
Provide meaningful experience for visitors.
Offrir une expérience significative aux visiteurs.



Phase out existing non-federal facilities over time.
Éliminer progressivement les installations non fédérales existantes.



GREENBELT MASTER PLAN 2013 LE PLAN DIRECTEUR DE LA CEINTURE DE VERDURE 2013



- 1 Greenbelt Research Farm
Terre de recherche de la Ceinture de verdure
- 2 Capital Golf Course
Terrain de golf de la capitale
- Core Natural Area
Aire naturelle principale
- Natural Link
Lien naturel
- Agriculture
Agriculture
- Federal Facility and Operations
Installation et opérations fédérales
- Non-Federal Facility and Operations
Installation et opérations non-fédérales
- Transitway/Route
Voie de transport
- Addition
Ajout
- Removal
Retrait
- Special Study Area
Zone d'étude spéciale

SOUTHERN FARM AND PINHEY FOREST SECTOR SECTEUR AGRICOLE DU SUD ET LA FORÊT PINHEY



- Proposed Amendment to the Greenbelt Master Plan
Modification proposée au Plan directeur de la Ceinture de verdure
- 1740 Woodroffe
CARLETON RESEARCH PARK
PARK DE RECHERCHE POUR LA CEINTURE DE VERDURE
- Core Natural Area
Aire naturelle principale
- Natural Link
Lien naturel
- Agriculture
Agriculture
- Federal Facility and Operations
Installation et opérations fédérales
- Non-Federal Facility and Operations
Installation et opérations non-fédérales
- Transportway/Route
Voie de transport
- Addition
Ajout
- Removal
Retrait
- Special Study Area
Zone d'étude spéciale

SOUTHERN FARM AND PINHEY FOREST SECTOR SECTEUR AGRICOLE DU SUD ET LA FORÊT PINHEY

The amendment will add an exception within the 'T' area to permit the Film studio:

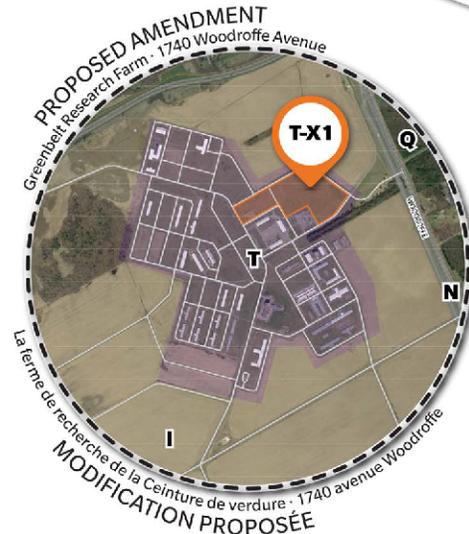
T-X1: A film studio on a 9.6-hectare parcel located on the southwest corner of West Hunt Club and Woodroffe is permitted and limited to:

- four (4) new buildings and retrofit Building 901;
- four (4) sound stages;
- workshops;
- production office space;
- back-lot filming location;
- tenant office space for animation companies, local production companies, and film & TV training facility, the Canadian Film Centre, and an immersive reality/animation post graduate training centre only; and
- creative industries co-working space.

La modification ajoutera une exception dans la zone «T» pour permettre le Bureau du cinéma d'Ottawa :

T-X1: Un studio de cinéma sur une parcelle de 9,6 hectares située à l'angle sud-ouest de West Hunt Club et de Woodroffe est autorisé et limité à :

- quatre (4) nouveaux bâtiments et rénovation du bâtiment 801;
- quatre (4) studios d'enregistrement;
- ateliers;
- espace de bureau de production;
- lieu de tournage en arrière-scène;
- des locaux à bureaux pour les sociétés d'animation, les sociétés de production locales et les installations de formation en cinéma et télévision, le Centre canadien du film et un centre de formation postuniversitaire en réalité / animation immersive seulement; et
- espace de travail des industries créatives.



8/11

PINE GROVE SECTOR SECTEUR PINE GROVE



Proposed Amendment to the Greenbelt Master Plan
Modification proposée au Plan directeur de la Ceinture de verdure
3/18/2018
JANIS COLEMAN
JANIS@OCC.CA

Core Natural Area
Aire naturelle principale
Natural Link
Lien naturel

Agriculture
Agriculture
Federal Facility and Operations
Installation et opérations fédérales

Non-Federal Facility and Operations
Installation et opérations non-fédérales
Transportation Route
Voie de transit

Addition
Ajout
Removal
Retrait

Special Study Area
Zone d'étude spéciale

8/11

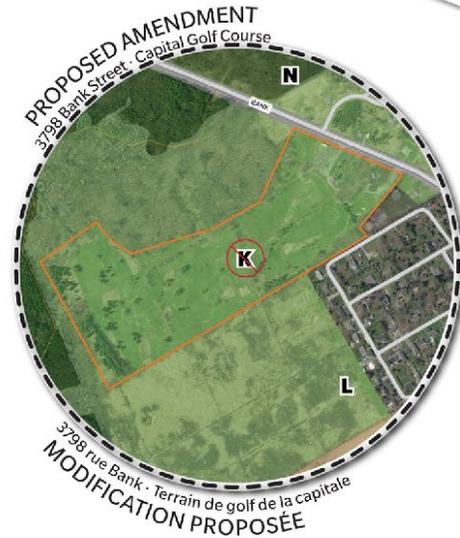
PINE GROVE SECTOR SECTEUR PINE GROVE

The proposed amendment will include the following:

- Remove the specific guidelines identified as "K" for the Capital Golf Course;
- Change land designation from Non-Federal Facility and Operations to Natural Link (from pink to light green)

La modification proposée comprendra les éléments suivants :

- Supprimer les lignes directives spécifiques identifiées par "K" pour le terrain de golf de la capitale ;
- Modifier la désignation de terrain de l'installation et opérations non fédérales à Lien naturel (du rose au vert clair).





COMPENSATIONS



GREENBELT RESEARCH FARM

- No net increase in Built Area footprint.
- Improving the quality of the built and natural assets.
- New buildings will respect the NCC Sustainable Development Strategy.
- Support the Greenbelt Master Plan through re-naturalization along Black Rapids Creek (7 ha) after 2023.
- Offering trail connectivity west of the Rideau River.

FERME DE RECHERCHE DE LA CEINTURE DE VERDURE

- Aucune augmentation nette de l'empreinte de la Zone bâtie.
- Amélioration de la qualité des éléments bâtis et naturels.
- Les nouveaux bâtiments respecteront la Stratégie de développement durable de la CCN.
- Soutien au Plan directeur de la Ceinture de verdure par la re-naturalisation le long du ruisseau Black Rapids (7 ha) après 2023.
- Offrir la connectivité des sentiers à l'ouest de la rivière Rideau.

PINE GROVE SECTOR

- Re-naturalizing the golf course (net gain of 21.5 ha) enhances ecological connections
- Offering a new destination for the public with new trailhead, parking and expanded trails.
- Connecting to the Greenbelt Pathway Network
- Improving the Greenbelt visibility and awareness

SECTEUR DE LA PINÈDE

- La re-naturalisation du terrain de golf (gain net de 21,5 ha) améliore les connexions écologiques.
- Offrir une nouvelle destination au public avec un point de départ de sentier, un stationnement et des sentiers prolongés.
- Connexion au réseau du Sentier récréatif de la Ceinture de verdure
- Améliorer la visibilité et la sensibilisation à la Ceinture de verdure



AMENDMENT | MODIFICATION

Once approved by the NCC Board of Directors, this amendment will come into effect only when all the following conditions are fulfilled

Approval of the lease

NCC Federal Land Use
Approval of the
Ottawa Film Studio
detailed proposal

Approval by the
City of Ottawa of
Zoning and Site Plan



Une fois approuvée par le Conseil d'administration de la CCN, la modification ne prendra effet que lorsque toutes les conditions suivantes sont remplies

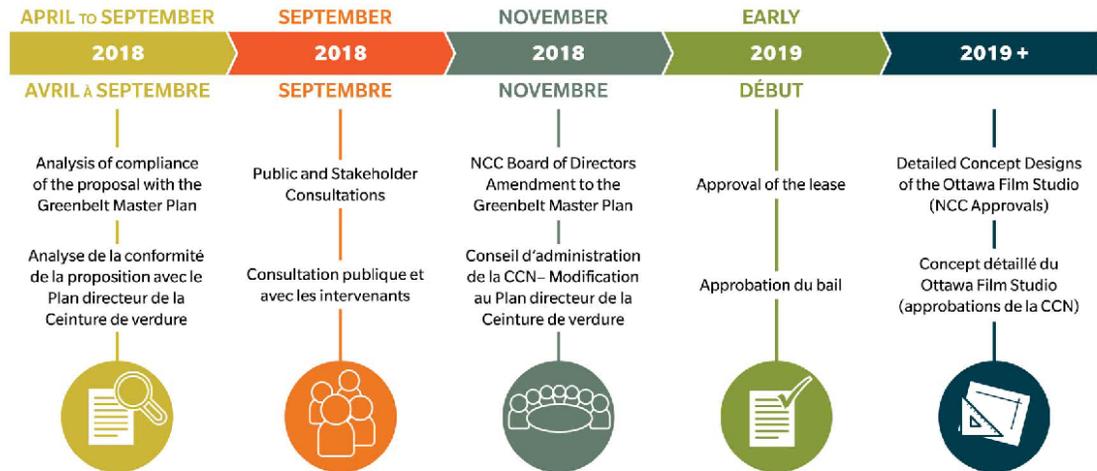
Approbation du bail

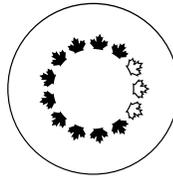
Approbation fédérale de
l'utilisation du sol par la
CCN de la proposition du
Bureau du cinéma
d'Ottawa

Approbation par la Ville
d'Ottawa du zonage et
du plan d'implantation



PLANNING PROCESS AND NEXT STEPS PROCESSUS DE PLANIFICATION ET PROCHAINES ÉTAPES





NATIONAL CAPITAL COMMISSION COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE

Excerpt of the Minutes of the

Advisory Committee
on Planning, Design and Realty

Meeting of October 4 and 5, 2018

2018-P186 - 2013 Greenbelt Master Plan
Amendment (C)

These minutes have not been approved yet.

Members received a presentation on the 2013 Greenbelt Master Plan Amendment, to allow the building of a sound stage on the premises of the former Greenbelt Research Farm. They provided the following comments:

Members were generally supportive of the proposal with reservation around the precedent it sets:

- Proposed ecological compensations at the former golf course will be beneficial to the region's ecosystems;
- The cultural industry integrates well with the NCC's mandate and the Greenbelt;
- The repurposing of derelict assets for more financial sustainability is supported;
- The positive community response is encouraging;
- The proximity to film and television programs in Algonquin College is positive;
- The economy of the capital region will benefit from a sound stage;

ACPDR / CCUDI

Extrait du procès-verbal du

Comité consultatif
de l'urbanisme, du design et de l'immobilier

Séance des 4 et 5 octobre 2018

2018-P186 - Modification du Plan directeur
de la Ceinture de verdure 2013 (C)

Ce procès-verbal n'a pas encore été approuvé.

Les membres reçoivent une présentation sur la modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure de 2013, pour permettre la construction d'un plateau de tournage sur les lieux de l'ancienne ferme de recherche de la Ceinture de verdure. Ils font les commentaires suivants :

Dans l'ensemble, les membres appuient la proposition, avec des réserves quant au précédent :

- Les compensations écologiques proposées seront avantageuses pour l'ensemble des écosystèmes de la région;
- L'industrie culturelle s'intègre bien au mandat de la CCN et la Ceinture de verdure;
- La reconversion de biens à l'abandon pour une plus grande pérennité financière est responsable;
- La réponse positive de la collectivité est encourageante;
- La proximité de programmes du collège Algonquin liés au cinéma et à la télévision est positive;
- L'économie de la région de la capitale sera avantagée par un plateau de tournage;

2018-10-04/05

2018-P186 - 2013 Greenbelt Master Plan
Amendment (C)

2018-P186 - Modification du Plan directeur de
la Ceinture de verdure 2013 (C)

These minutes have not been approved yet.

Ce procès-verbal n'a pas encore été approuvé.

- Quality employment opportunities will be created;
- If it were a 24-hour operation, it would reduce peaks in anticipated traffic patterns;
- However, this proposal needs to be structured so that it does not encourage private uses or future expansions that would not be appropriate in the Greenbelt.

- Des occasions d'emplois de qualité seront créés;
- Si l'exploitation se faisait 24 heures par jour, cela réduirait les pics de circulation;
- Cependant, cette proposition doit être structurée de façon à ne pas encourager les utilisations privées ou des agrandissements futurs qui ne seraient pas adéquats pour la Ceinture de verdure.

Since amending the Greenbelt Master Plan for a private use will create a precedent, the connection with the federal mandate will need to be strongly articulated. Some ideas for this strong link were suggested:

Puisque la modification du Plan directeur de la ceinture de verdure pour une utilisation privée va créer un précédent, le lien avec le mandat fédéral devra être bien exprimé. Des idées sont suggérées pour ce lien solide :

- Requiring exemplary 'green architecture', that could generate an interest for the federal government;
- Communicating the rationale for choosing an isolated site instead of an urban site (that the City could provide);
- Finding a connection to a federal role or policy that would help improve the proposed facility's compatibility with the intended federal function.

- Exiger un bâtiment écologique exemplaire, qui pourrait susciter un intérêt pour le gouvernement fédéral;
- Communiquer la logique sous-jacente au choix d'un site isolé plutôt qu'un site urbain (que la Ville pourrait fournir);
- Trouver un lien avec le rôle du gouvernement fédéral ou une politique qui aideraient à améliorer la compatibilité entre l'installation prévue et la fonction fédérale escomptée du site.

The NCC will need to ensure the proponent fulfills its part of the agreement:

La CCN devra s'assurer que le requérant honore sa partie de l'entente :

- Default clauses will need to be integrated in the lease;
- Ecological compensation measures should be implemented sooner than later;
- A follow-up every 5 years will ensure close monitoring and compliance.

- Des clauses de défaut devront être intégrées dans le bail;
- Les mesures de compensation écologiques doivent être mises en place le plus tôt possible;
- Un suivi tous les cinq ans assurera une surveillance étroite et le respect de l'entente.

Committee Secretary

Secrétaire des comités

Caroline Bied