

COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

N°	2022-P256
Au	Conseil d'administration
Date	2022-10-04

Pour DÉCISION

Sujet/Titre

Approbation fédérale d'utilisation du sol pour le réaménagement des propriétés du 100, rue Sparks et du 30, rue Metcalfe par Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC, le « requérant »).

Buts de la proposition

- Obtenir du conseil d'administration l'approbation fédérale d'utilisation du sol (AFUS) pour le réaménagement des propriétés du 100, rue Sparks et du 30, rue Metcalfe par SPAC.

Recommandation

- QUE l'AFUS pour le réaménagement des propriétés du 100, rue Sparks et du 30, rue Metcalfe soit accordée par le conseil d'administration conformément à l'article 12 de la *Loi sur la capitale nationale*, sous réserve des conditions suivantes :
 - Les usages principaux demeureront inchangés. Il s'agit de bureaux aux étages et de commerces de détail au rez-de-chaussée. Un garage de stationnement souterrain et d'autres usages auxiliaires seront aussi permis.
 - Cette approbation n'autorise aucune activité de construction ou de démolition.
 - Aucune planification des propriétés, aucun design urbain ni aucun élément architectural n'est approuvé pour le moment.
 - En consultation avec la Commission de la capitale nationale (CCN), le requérant doit préparer et soumettre à l'examen et à l'approbation de la CCN le plan de situation, les documents de l'avant-projet de conception et de la conception détaillée avant la construction.
 - La proposition doit répondre de façon satisfaisante au document énonçant les intérêts directeurs de la capitale sur le réaménagement des propriétés du 100, rue Sparks et du 30, rue Metcalfe de la CCN (joint à l'annexe D).
- QUE la préparation et la signature de la lettre d'AFUS soient déléguées au vice-président de la Direction de l'aménagement de la capitale.

Public

**Proposition visant l'approbation fédérale de
l'utilisation du sol, du design et des transactions
immobilières**

Soumis par :

Alain Miquelez, vice-président, Aménagement de la capitale

Nom



Signature

1. Autorité

Article 12 de la *Loi sur la capitale nationale*.

2. Description du projet

Introduction

La Commission de la capitale nationale (CCN) a approuvé la vente du 30, rue Metcalfe et du 100, rue Sparks à Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) le 23 juin 2021. Les deux édifices, qui lui appartenaient, ont été déclarés excédentaires à ses besoins et cédés à SPAC aux fins de logement de fonctions parlementaires dans le contexte de la mise à jour de la vision et du plan à long terme.

SPAC a acquis les propriétés afin de répondre aux besoins en locaux à court et à long terme, et notamment en locaux transitoires durant la rénovation du bloc 1 des édifices du Parlement, qui devrait débuter en 2028.

Contexte des propriétés

L'édifice du 30, rue Metcalfe est une tour de sept étages construite en 1964. Il est actuellement occupé par des commerces de détail au rez-de-chaussée, des bureaux et le laboratoire d'archéologie de la CCN. L'édifice du 100, rue Sparks est une tour de dix étages construite la même année, qui présente, elle aussi, des commerces de détail au rez-de-chaussée et des bureaux aux autres étages. Les propriétés en question, qui comprennent les deux édifices, sont bordées par les rues Sparks au nord, la rue Metcalfe à l'est et la rue Queen au sud et sont situées à un point stratégique du secteur du cœur de la capitale du Canada. Anciennement détenues par la CCN, ces propriétés ont été cédées en fief simple à SPAC en octobre 2021. La CCN occupe encore les édifices et les quittera d'ici le 1^{er} avril 2023.

Les propriétés ne font pas partie de la Masse des terrains d'intérêt national (MTIN). Le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEÉFP) a évalué les édifices en 2014, mais ne leur a pas attribué de désignation fédérale. Les édifices occupent un emplacement stratégique dans la capitale, à la jonction du domaine civique et du domaine fédéral. Leur proximité de la Cité parlementaire a motivé l'intérêt de SPAC à acquérir les lieux afin de soutenir les besoins en locaux à court et à long terme pour le Parlement. Les édifices contribuent aussi au caractère et à l'animation de la rue Sparks. Les propriétés sont adjacentes au tunnel de l'O-Train au centre-ville, qui passe sous la rue Queen. La station la plus proche de l'O-Train, Parlement, est située un quadrilatère à l'ouest de l'emplacement, sur la rue O'Connor.

Portée du réaménagement

Le réaménagement des propriétés du 100, rue Sparks et du 30, rue Metcalfe est nécessaire pour permettre la désaffectation et la remise en état du bloc 1 (bordé par les rues Wellington, Elgin, Sparks et Metcalfe), comme le prévoit la mise à jour de la vision et du plan à long terme. Le choix de l'emplacement a été déterminé par sa proximité avec la Cité parlementaire.

Le nouvel aménagement permettra d'accueillir les activités de bureau actuellement menées dans le bloc 1 pour une période de dix ans débutant en 2028. Après la réhabilitation du bloc 1, d'autres fonctions parlementaires pourront être hébergées dans cet immeuble, comme le prévoit la mise à jour de la vision et du plan à long terme, afin de consolider les locaux de la Cité dans l'inventaire de la Couronne.

Le futur réaménagement des propriétés du 100, rue Sparks et du 30, rue Metcalfe poursuit les objectifs suivants en matière d'aménagement et de design :

- offrir au centre-ville des espaces à bureau modernes et de grande qualité pour loger des fonctions parlementaires à court et à long terme;
- concevoir un projet phare, dont l'intérêt et la qualité sur le plan architectural illustrent l'excellence en design;
- prévoir un aménagement favorable aux piétons et de l'activité au niveau de la rue afin de soutenir et de renforcer l'animation le long des rues avoisinantes, et en particulier la rue Sparks;
- intégrer le réaménagement aux plans et politiques municipaux, le cas échéant.

De plus, SPAC a l'intention de veiller à ce que le réaménagement futur des propriétés soit conforme à son mandat de modernisation et de développement durable. Les objectifs de développement durable suivants seront ciblés :

- utilisation de moyens de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), par exemple, en raccordant les édifices au système de chauffage et de refroidissement urbain du gouvernement fédéral (Programme d'acquisition de services énergétiques, ou PASE);
- certification LEED Platine;
- aménagement sans émission nette de carbone;
- compensation de l'empreinte carbone du portefeuille d'immeubles patrimoniaux de la Direction de la science et de l'infrastructure parlementaire par le biais d'une conception durable à la fine pointe de la technologie;
- systèmes structuraux d'une durée de vie d'au moins 100 ans;
- systèmes mécaniques et électriques d'une durée de vie d'au moins 50 ans.

En août 2021, SPAC a produit un rapport d'analyse des investissements pour guider l'établissement de la portée du projet. Le réaménagement, la recapitalisation

(rénovation) et le renouvellement du cycle de vie des propriétés ont été considérés. L'étude a conclu que le réaménagement était l'option recommandée, car elle est à la fois la moins coûteuse et la seule qui soutienne les besoins en espace pour abriter les fonctions déplacées du bloc 1 durant la rénovation de celui-ci. À long terme, cette option offre aussi le meilleur logement des fonctions parlementaires sur les plans de la répartition des espaces, de la fonctionnalité et du développement durable.

- Les systèmes structuraux, mécaniques et électriques des édifices ont dépassé leur durée de vie prévue, et leur rénovation ou leur remplacement ne donneraient pas un bon rapport coût-bénéfice et ne répondraient pas aux exigences de logement du XXI^e siècle.
- La structure de béton du 100, rue Sparks nécessite une amélioration de la protection sismique et a une capacité insuffisante pour le nombre d'étages supplémentaires requis. La structure d'acier actuelle du 30, rue Metcalfe n'a pas non plus la capacité structurale pour supporter les étages supplémentaires requis.
- La configuration des étages et la capacité des édifices sont insuffisantes pour répondre aux besoins de locaux. La conservation des deux édifices obligerait à retenir des « troncs » de circulation verticale (escaliers et ascenseurs) qui réduiraient la surface utile par étage. Il n'est pas possible de raccorder les planchers des deux édifices à cause du décalage de leurs hauteurs respectives et de l'emplacement du « tronc » de circulation verticale du 30, rue Metcalfe. La hauteur entre les planchers est trop faible pour répondre aux normes actuelles pour les espaces de bureau.
- Le revêtement des bâtiments nécessiterait d'importantes mises à niveau ou un remplacement pour respecter les normes de rendement souhaitées.

Enfin, SPAC a évalué d'autres endroits et a conclu qu'il n'existait, parmi le stock de locaux du gouvernement, aucun espace de bureau vacant pouvant répondre convenablement aux besoins et à la nécessité d'être près de la colline du Parlement durant le réaménagement du bloc 1.

3. Analyse du personnel de la CCN

Le réaménagement envisagé des propriétés avec une densité accrue s'accorde avec les plans et politiques de la CCN et donne l'occasion d'apporter des améliorations au domaine public et au tissu urbain du centre-ville :

- Le Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 (2017) enjoint la CCN à travailler avec ses partenaires fédéraux et municipaux pour transformer les zones d'emploi actuelles en des lieux de travail plus animés et mieux intégrés à leurs alentours, et mentionne plus particulièrement la rue Sparks.
- La densité d'emploi accrue à un endroit qui est actuellement bien desservi par le transport en commun répond aux principaux objectifs de développement durable

énoncés dans le Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada (2005) et dans la Stratégie de développement durable, 2018-2023 (2018) de la CCN.

- Tout réaménagement proposé doit respecter l'intention énoncée dans le document sur la protection des vues dans la capitale du Canada (2007) étant donné que les propriétés sont situées dans un secteur sujet à des restrictions de la hauteur des constructions en arrière-plan visant à protéger les vues sur les principaux symboles nationaux (triade des édifices du Parlement).
- Le réaménagement proposé des propriétés pour loger des fonctions parlementaires s'accorde avec la mise à jour de la vision et du plan à long terme.

Le plan de SPAC pour le réaménagement des propriétés avec une densité accrue a été présenté pour information et commentaires préliminaires au comité consultatif de l'urbanisme, du design et de l'immobilier (CCUDI) de la CCN le 24 février 2022. Le comité a encouragé SPAC à examiner davantage d'autres espaces à bureau disponibles au centre-ville et à étudier la possibilité de réutiliser les édifices des propriétés actuelles.

Le personnel de la CCN a évalué l'information et l'analyse soumises par SPAC et appuie la recommandation de réaménagement des propriétés à ce moment-ci. De plus, le personnel de la CCN a préparé un document énonçant les intérêts directeurs de la capitale propres aux propriétés (annexe D) afin de guider le requérant pendant la phase de planification et d'élaboration de la conception.

Le document énonçant les intérêts directeurs de la capitale orientera la planification des propriétés, le design urbain et l'architecture en répondant aux défis et aux possibilités uniques des propriétés dans le contexte du cadre de planification de la CCN. Il s'agit notamment des dispositions du Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 (2017), du Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada (2005), de La protection des vues dans la capitale du Canada (2007), du Plan lumière de la capitale de 2017 à 2027 (2017), de la Stratégie fédérale de développement durable (2019), des stratégies de transport ainsi que des plans et projets en cours, comme le projet TramGO de la Société de transport de l'Outaouais (STO). Le document sera utilisé dans le cadre du processus fédéral d'examen et d'approbation.

L'approbation du réaménagement des propriétés par le conseil d'administration permettra à SPAC de lancer le processus de passation de marchés de conception qui intégrera le document sur les intérêts directeurs de la capitale de la CCN. Le projet sera soumis à un autre processus d'examen et d'approbation de niveau 3 au cours de ses phases de conception d'avant-projet et de conception détaillée.

Le personnel de la CCN continue d'encourager SPAC à voir dans ce projet une occasion de faire en sorte que le réaménagement ne soit pas seulement la preuve concrète de l'engagement du gouvernement fédéral envers l'excellence en design, les pratiques de développement durable et les bâtiments économes en énergie, mais aussi

envers un processus de design inclusif grâce à la participation directe de partenaires municipaux et locaux ainsi que des collectivités algonquines locales. Le personnel de la CCN a souligné l'importance d'enrichir les aménagements en bordure des rues Sparks, Metcalfe et Queen grâce à de l'animation et à la facilitation des usages actifs.

4. Liens stratégiques

- Plan d'entreprise de 2022-2023 à 2026-2027 de la CCN :
 - Priorité n° 2 : Assurer la planification, la remise en état et la revitalisation des actifs essentiels et du réseau de transport de la région de la capitale nationale.
- Cadre de planification de la capitale :
 - Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 (2017)
 - Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada (2005)
 - Cité parlementaire — Capacité du site et plan d'aménagement à long terme (vision et planification à long terme; 2006)
 - Protection des vues dans la capitale du Canada (2007)
 - Plan lumière de la capitale de 2017 à 2027 (2017)
 - Stratégie de développement durable de la CCN 2018-2023 (2018)
- Cadre municipal d'urbanisme et de design urbain :
 - Plan officiel de la Ville d'Ottawa (2003) et ses modifications
 - Plan du domaine public de la rue Sparks (2019)
 - Le centre-ville en action : Transformer les rues d'Ottawa (2013)

5. Consultations et communication

- Une rencontre avec la Ville d'Ottawa visera à confirmer ses objectifs d'urbanisme et sa participation au processus d'examen de l'aménagement dans le cadre de la politique fédérale de bon voisinage.
- Les échanges entre SPAC et les collectivités algonquines locales se poursuivent afin de recueillir officiellement leurs commentaires et leurs préoccupations au sujet du réaménagement proposé.
- En tant que membre de l'Administration du mail de la rue Sparks, SPAC s'est engagé à tenir l'organisme informé des progrès de l'aménagement proposé.
- Le requérant a aussi des échanges réguliers avec les autres groupes responsables de projets de réaménagement au sein de SPAC, dont ceux des blocs 1 et 2, afin de s'assurer que le nouvel aménagement du 100, rue Sparks soit compatible avec son contexte environnant et qu'il contribue à un centre-ville intégré.

6. Prochaines étapes

- Printemps-été 2023 — Présentation au CCUDI du plan de situation et de l'avant-projet de conception du réaménagement du 100, rue Sparks et du 30, rue Metcalfe

7. Liste des annexes

- Annexe A — Carte de localisation et du titre de propriété
- Annexe B — Blocs 1 et 2
- Annexe C — Limites de la hauteur de construction pour la protection des vues
- Annexe D — Document énonçant les intérêts directeurs de la capitale

8. Auteurs de la présentation

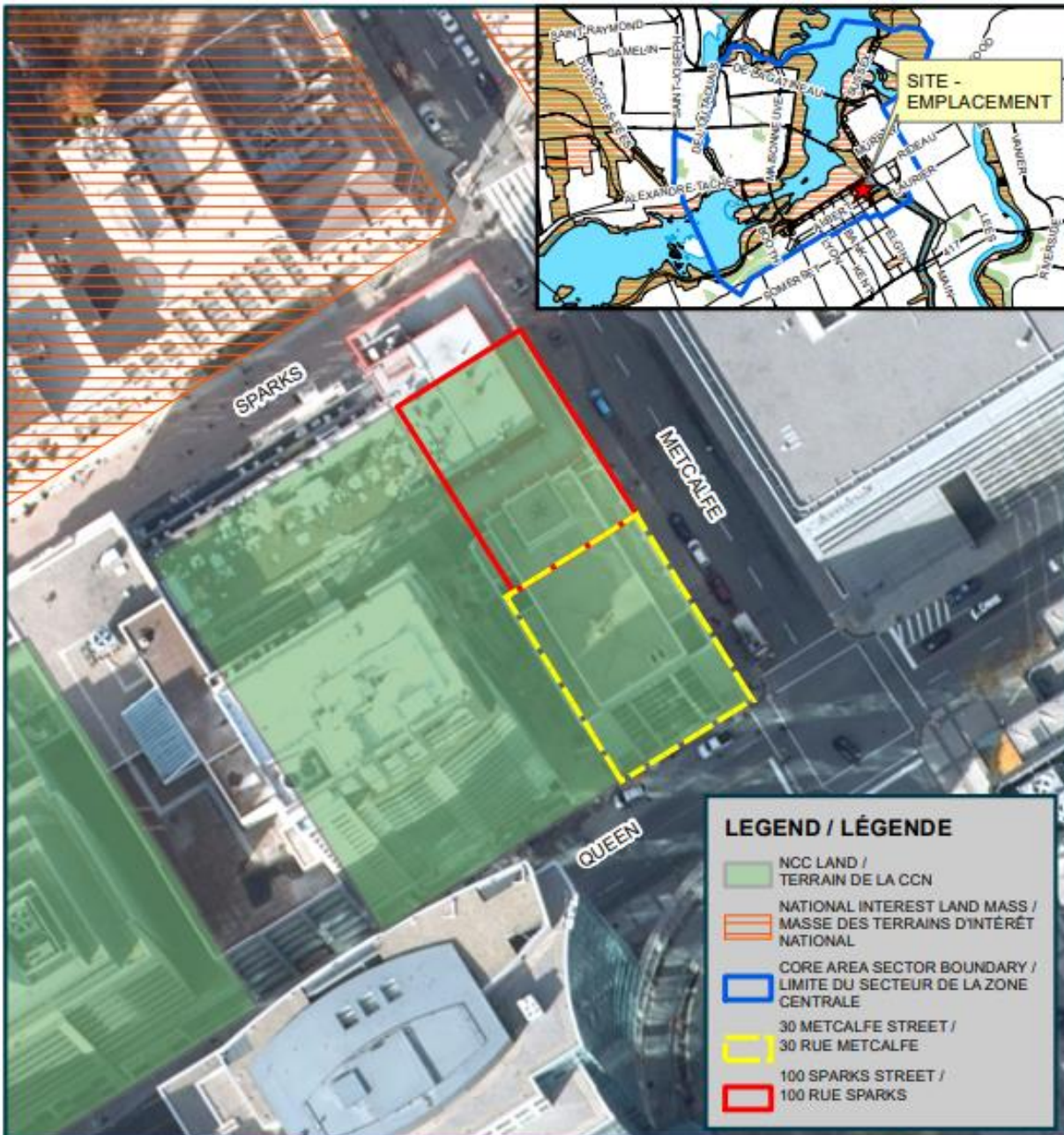
Alain Miguelez, vice-président, Aménagement de la capitale (AC)

Isabel Barrios, directrice, Approbations fédérales, programmes du patrimoine et de l'archéologie (AFPA), AC

Jason Hutchison, chef, Approbations fédérales de design, AFPA, AC

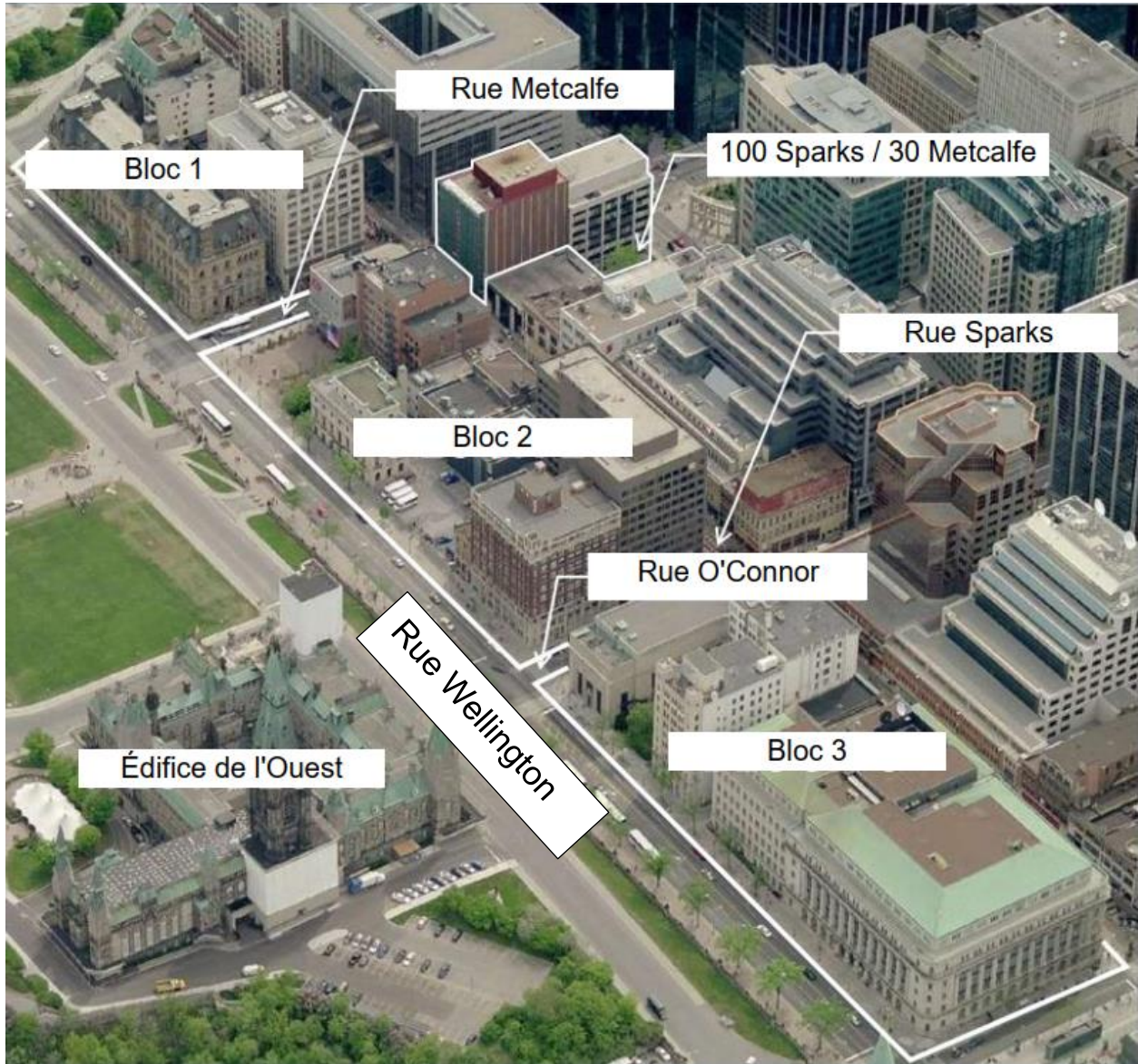
Mazen Kandalajt, architecte principal, Approbations fédérales de design, AFPA, AC

Annexe A – Carte de localisation et du titre de la propriété

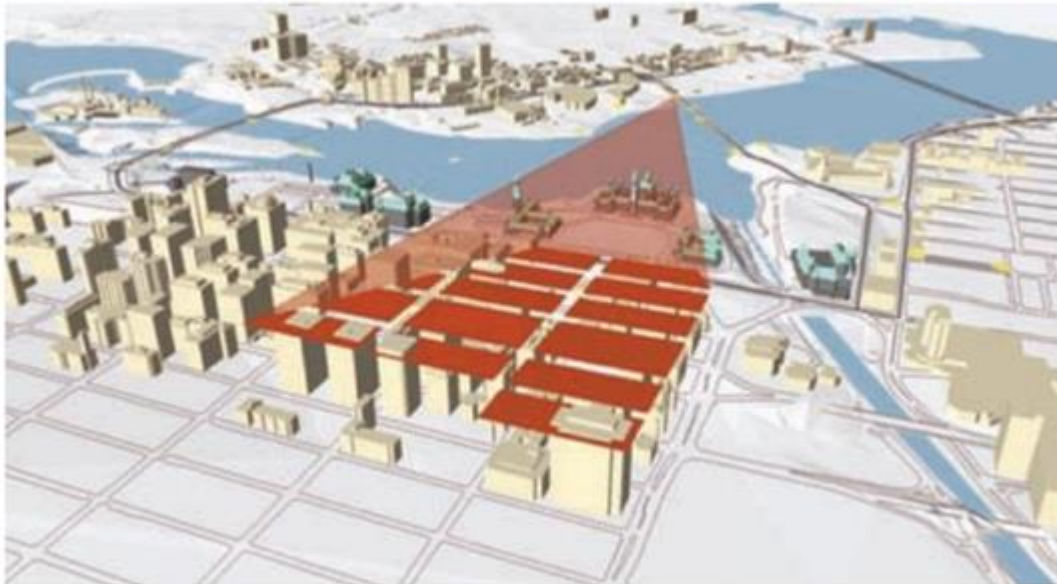


	<p>COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE NATIONAL CAPITAL COMMISSION</p>		
<p><i>Subject - Objet</i></p> <p style="text-align: center;">30 METCALFE STREET / 30 RUE METCALFE 100 SPARKS STREET / 100 RUE SPARKS OTTAWA, ONTARIO</p>			
<p><i>Date</i></p> <p style="text-align: center;">2021-03-18</p>	<p><i>Scale - Échelle</i></p> <p style="text-align: center;">1:750</p>		

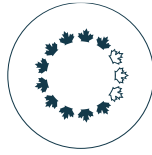
Annexe B – Blocs 1 et 2



Annexe C – Limites de la hauteur de construction pour la protection des vues (point d'observation 6)



Restrictions de la hauteur visant à protéger les vues sur les symboles nationaux



NATIONAL CAPITAL COMMISSION
COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE

Les intérêts de la capitale

RÉAMÉNAGEMENT DES PROPRIÉTÉS DU 100, RUE
SPARKS ET DU 30, RUE METCALFE

SEPTEMBRE 2022

Canada



Préambule

La Commission de la capitale nationale (CCN) a pour mandat, en vertu de la *Loi sur la capitale nationale*, d'établir des plans d'aménagement, de conservation et d'embellissement de la région de la capitale nationale et de concourir à la réalisation de ces trois buts, afin de doter le siège du gouvernement du Canada d'un cachet et d'un caractère dignes de son importance nationale.

Pour réaliser son mandat, la CCN élabore des plans et des politiques avant-gardistes à long terme pour guider l'amélioration et la mise en œuvre de la capitale. Dans le cadre du processus d'approbation fédérale, la CCN traite avec les requérants pour s'assurer qu'ils atteignent les objectifs de leur programme et que leurs projets contribuent au patrimoine vivant de la capitale nationale.

Le réaménagement des propriétés du 100, rue Sparks et du 30, rue Metcalfe est assujéti à plusieurs plans et politiques de la CCN, soit, le *Plan de la capitale du Canada (2017 à 2067)*, le *Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada (2005)*, le document *Cité parlementaire et Cité judiciaire : capacité des sites et Plan d'aménagement à long terme 2007* (en cours de révision), le *Plan du domaine public de la rue Sparks (2019)*, le *Plan lumière de la capitale (2017-2027)* et le document *La protection des vues dans la capitale (2007)*.

Les intérêts de la capitale qui suivent ont été définis par la CCN afin de guider le requérant dans la planification et l'élaboration de la conception du réaménagement des propriétés du 100, rue Sparks et du 30, rue Metcalfe, et ils serviront de base au processus de révision et d'approbation fédérale de la CCN. Ces principes doivent être lus conjointement avec les plans et les politiques de la CCN.

Les intérêts de la capitale définis par la CCN :

- **Intégration de la planification** : Le projet de réaménagement des propriétés du 100, rue Sparks et du 30, rue Metcalfe doit être coordonné avec la mise à jour du Plan d'aménagement à long terme (en cours) et d'autres initiatives touchant le contexte urbain immédiat, notamment la révision de la conception urbaine de la rue Wellington (suppression de la circulation automobile, intégration du transport en commun), le réaménagement du bloc 2 et le projet de réhabilitation de l'édifice du Centre.
- **Importance des propriétés** : En raison de leur proximité avec la Cité parlementaire et d'autres symboles nationaux, les propriétés feront l'objet d'une planification visant à mettre en valeur une nouvelle présence fédérale au cœur du centre-ville tout en les intégrant parfaitement au domaine civique.
- **Taille** : Les propriétés sont soumises à des politiques relatives à la hauteur et à la protection des vues, qui ne doivent pas être compromises par le bâtiment principal ou les infrastructures auxiliaires (équipement mécanique, antennes, garde-corps, etc.). La taille doit être proportionnelle à celle des bâtiments adjacents au niveau du sol et des étages supérieurs, tout en évitant d'éclipser le caractère du cadre urbain immédiat.

- **Conception urbaine** : Les propriétés doivent permettre les activités du gouvernement du Canada sans compromettre les utilisations publiques, la perméabilité et l'animation de la rue. L'aménagement doit comprendre une surface commerciale continue, minimalement interrompue pour permettre les entrées et les sorties.
- **Architecture** : Le bâtiment doit être conçu dans un langage architectural vernaculaire qui s'intègre à son contexte urbain. Les éléments qui donnent sur la rue, y compris le modèle de fenestration, la disposition des corniches et l'ornementation des façades, doivent contribuer au paysage de la rue dans un style cohérent avec la majorité des façades existantes et peuvent être conçus dans un style autre que moderne. Le revêtement du bâtiment et le paysage de la rue doivent intégrer des matériaux nobles et des finitions de haute qualité.
- **Excellence de la conception** : Le projet doit intégrer toutes les disciplines de conception (planification, architecture, éclairage, paysage, ingénierie, design industriel et art public) en un aménagement harmonieux et novateur. Les plans d'étage doivent être conçus de manière à tirer le meilleur parti de la lumière naturelle et de la conception solaire passive, grâce à des ratios fenêtre/mur qui répondent aux objectifs de durabilité et renforcent proportionnellement le caractère de l'environnement du bâtiment depuis les principaux points de vue.
- **Sécurité** : La sécurité des propriétés doit être intégrée de manière discrète à l'architecture, au paysage de rue et aux éléments paysagers sans compromettre la circulation des piétons au sol.
- **Éclairage extérieur** : Une stratégie d'éclairage complète doit être élaborée pour mettre en valeur la conception architecturale, être compatible avec l'éclairage de la rue, et permettre de créer un effet et une présence nocturnes des bâtiments. La conception de l'éclairage intérieur doit être considérée dans son ensemble, car elle aura une incidence sur la stratégie globale.
- **Vues** : L'intégrité visuelle et la prééminence symbolique de la colline du Parlement doivent être préservées. Les vues vers et depuis les symboles nationaux doivent être prises en compte dans la conception, en améliorant et en tirant parti de l'héritage pittoresque de la capitale.
- **Mobilité et stationnement** : L'aménagement doit être conçu de manière à respecter une répartition des moyens de transport d'au moins 85/15 (85 % de moyens autres que l'automobile), en prévoyant un accès au stationnement souterrain, de préférence par la propriété adjacente en utilisant les panneaux abattables prévus dans le réaménagement, ou un stationnement en dehors de la propriété. La création d'une entrée de stationnement indépendante devrait être évitée, et si elle est prévue, elle ne devrait pas être adjacente à la voie piétonne reliant les rues Queen et Sparks. Un plan de gestion de la demande de transport devrait être mis en œuvre en parallèle pour atteindre cet objectif. Le centre de manutention doit être conçu de manière à minimiser les conséquences sur la circulation dans le contexte d'une éventuelle piétonnisation de la rue Metcalfe, et son accès doit être totalement intégré à l'architecture du bâtiment. Aucune activité

de manutention ne doit être visible. Les larges baies pour camions doivent être évitées; la préférence doit être donnée à une baie de chargement étroite et profonde et à un stationnement sur rue pour les camions, avec un chargement manuel du camion au bâtiment.

- **Développement durable** : Le projet doit atteindre ou dépasser les objectifs de la Stratégie fédérale de développement durable. L'ingénierie et l'architecture proposées doivent fournir une structure résiliente qui est compatible avec les politiques fédérales liées au changement climatique. La conception de la façade du bâtiment doit répondre aux objectifs fédéraux de consommation d'énergie tout en assurant une qualité environnementale intérieure supérieure grâce à l'innovation technologique et à la conception.
- **Inclusivité** : Le projet doit respecter ou dépasser les exigences fédérales en matière d'accessibilité, comprendre des stratégies d'analyse comparative entre les sexes plus pour offrir une expérience équitable à l'ensemble de la population et intégrer les perspectives autochtones dans la conception.
Le bilinguisme doit faire partie de la conception des éléments de communication des lieux et du bâtiment.