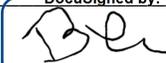


Protégé B		Proposition	
 NATIONAL CAPITAL COMMISSION COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE		<b>N°</b>	2023-LB01-1
		<b>À</b>	Conseil d'administration
<b>Pour</b>	INFORMATION – PUBLIC	<b>Date</b>	2023-01-19
<b>Sujet/titre</b>			
Le point sur le projet Bâtir LeBreton			
<b>Sommaire</b>			
La mise en œuvre du projet Bâtir LeBreton se poursuit, notamment : – progrès vers un bail de location pour un centre d'événements majeurs; – processus de sélection d'un promoteur privilégié pour la prochaine possibilité d'aménagement, l'étape des plaines; – mise en œuvre des travaux de planification et des éléments du domaine public.			
<b>Aperçu du risque</b>			
La dynamique du marché, les défis de la chaîne d'approvisionnement, les pénuries de main-d'œuvre et les incertitudes entourant l'inflation pourraient avoir une incidence sur le moment et le rythme de l'offre de terrains et de la construction.			
<b>Recommandation</b>			
S.O.			

**Soumis par :**

Bill Leonard, vice-président, Transactions immobilières et aménagement

Nom   
 Signature EC2ACD06B72F4A0...

## 1. Priorités stratégiques

- **Plan d'entreprise de la CCN (2022-2023 à 2026-2027)**
  - Priorité 2 : Planifier, réhabiliter et revitaliser les principaux actifs et réseaux de transport dans la région de la capitale nationale.
- **Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 :**
  - La CCN guidera le réaménagement des plaines LeBreton en tant qu'élément central d'un secteur revitalisé de la capitale.
  - La CCN favorisera le renforcement des traditions culturelles des Algonquins anichinabés par la création d'espaces et de partenariats qui mettent en évidence la présence des Algonquins dans la capitale dynamique et branchée du Canada.
- **Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada (2005) :**
  - De nouveaux aménagements polyvalents restaurent et raccordent les éléments du tissu urbain sur les plaines LeBreton, de nouveaux projets résidentiels et institutionnels sur des emplacements centraux.
  - Améliorer l'accès du public à la rivière des Outaouais et favoriser son utilisation et son appréciation par le public en prévoyant un plus grand nombre d'installations, de services et d'activités sur les rives, en accord avec son caractère naturel, culturel et historique.
  - Célébrer le patrimoine industriel, autochtone et naturel du secteur; établir un « lien » entre les centres-villes d'Ottawa et de Gatineau et prévoir une variété d'usages, de programmes et d'espaces ouverts créant une expérience sans pareille pour le public.
- **Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton (2021) :**
  - Une vision à long terme pour une collectivité à usage mixte qui rétablira les plaines LeBreton en tant que lieu d'importance nationale et de fierté locale, en mettant en valeur les usages relatifs à la destination et les installations pour soutenir la collectivité locale.

## 2. Autorité

Paragraphe 10(1) de la *Loi sur la capitale nationale*.

## 3. Contexte

L'objectif de la présente proposition est de fournir une mise à jour sur un certain nombre d'initiatives qui font partie du projet Bâtir LeBreton.

### 3.1 Projet du Centre d'événements majeurs

Le promoteur, Capital Sports Development Inc. (CSDI), continue de faire de progrès pour faire avancer sa proposition d'un aréna de la LNH et d'un centre d'événements ainsi que l'aménagement connexe à usage mixte des parcelles A2-4 (voir l'annexe A).

CSDI est en voie d'entreprendre des travaux de diligence raisonnable pour comprendre les conditions du site, tout en faisant progresser les travaux de conception en entreprenant l'essai d'adéquation et l'analyse de la volumétrie en lien avec sa proposition. L'établissement des besoins du programme pour l'installation est également en cours. CSDI travaille également à l'élaboration de plans pour la durabilité, les avantages communautaires et les avantages pour la Nation algonquine, comme l'exige le Plan directeur conceptuel de la CCN des plaines LeBreton. La date cible pour la conclusion d'un bail pour ce projet est l'automne 2023. Les discussions sur le bail à conclure à la fin de la période de diligence raisonnable ont également commencé. La vente annoncée de la franchise des Sénateurs d'Ottawa à un nouveau groupe de propriétaires ne devrait pas retarder indûment la conclusion d'un bail de location.

### *Phase d'aménagement des plaines*

La date limite pour le processus de sollicitation d'offres de location pour la phase des plaines était le 5 octobre 2022. À la suite du processus d'évaluation, la Commission de la capitale nationale tient actuellement des réunions commerciales confidentielles afin de déterminer le promoteur préféré avec qui négocier un bail qui pourrait comprendre les parcelles suivantes (voir l'annexe A) :

- Offre de base : parcelles F1 et F8 (0,78 ha)
- Parcelles facultatives : parcelle F2 (0,37 ha) ou F3 (0,48 ha)

La signature d'un bail de location pour les parcelles de la phase des plaines est prévue pour la fin de 2023.

### *3.2 Aménagement du terrain de la bibliothèque*

Dream LeBreton, le promoteur retenu qui a acheté le site d'aménagement du terrain de la bibliothèque au 665, rue Albert, fait des progrès en vue de la réalisation de son projet. Le Conseil municipal a approuvé en octobre des modifications au Plan officiel et au règlement de zonage nécessaires à la mise en œuvre du projet. Dream en est actuellement à l'étape du processus fédéral d'approbation de la conception ainsi que du processus municipal de contrôle du plan d'implantation et espère que les travaux débiteront en 2023.

### *3.3 Mise à jour du plan directeur conceptuel*

#### *Archéologie*

En novembre, la CCN a commandé une évaluation des impacts archéologiques (EIA) du secteur de la rue Albert, aux plaines Lebreton. Cela comprenait des travaux d'excavation pour évaluer deux secteurs du côté nord de la rue Albert, entre la rue Preston et l'avenue City Centre :

- Maison Edward Malloch

- Gare ferroviaire de marchandises du chemin de fer Saint-Laurent and Ottawa Railway

Un rapport complet sur l'EIA est à venir, mais les recommandations initiales comprennent une enquête plus approfondie sur les vestiges de la maison Malloch. Des recherches plus poussées pourraient permettre de découvrir des artefacts liés à la vie au XIXe siècle dans le Bytown et de comparer cette propriété à d'autres sites résidentiels de classe supérieure qui ont déjà été excavés aux plaines LeBreton. Dans les années 1850, Edward Malloch était un éminent avocat, commerçant et politicien vivant dans la région des plaines LeBreton. Sa résidence a également brièvement abrité une brasserie à la fin du XIXe siècle.

#### *Plan de lotissement*

Un processus de demande de propositions (DP) est en cours afin de trouver un expert-conseil pour appuyer la prochaine étape de la planification de l'utilisation du sol pour la zone du plan directeur conceptuel, soit un plan de lotissement. La date limite de présentation de la DP est le 31 janvier 2023. Ce processus municipal permettra la création du futur réseau de rues à l'intérieur des plaines LeBreton et définira les conditions et les améliorations d'infrastructure qui seront liées aux blocs d'aménagement. Ce processus devrait débuter au printemps, une fois qu'on aura retenu les services d'un expert-conseil.

#### *Concept d'aménagement des parcs*

L'équipe de projet a lancé un processus pour mieux définir la programmation et la conception du district des parcs dans le plan directeur conceptuel. Ce processus comportera d'autres études techniques du site, y compris les conditions géotechniques et environnementales. Au cours de la prochaine année, ce processus nécessitera une collaboration avec la Ville d'Ottawa, ainsi que la mobilisation du public pour inviter le public à formuler des commentaires afin d'orienter les aspects du concept. La conception des parcs aidera également à orienter la mise en œuvre continue d'améliorations provisoires dans le domaine public des plaines LeBreton au fil du temps, en s'appuyant sur l'investissement initial dans le sentier des plaines LeBreton. L'équipe du projet cherche d'autres possibilités de création d'espaces sur l'ensemble des plaines LeBreton en 2023.

#### *Mise en œuvre du plan énergétique communautaire*

Le Plan énergétique communautaire (PEC) des plaines LeBreton contient deux recommandations clés pour réaliser le mandat de carboneutralité du plan directeur conceptuel :

1. Les nouveaux bâtiments construits sur les terrains des plaines LeBreton devraient respecter ou dépasser le cadre de construction carboneutre du Conseil du bâtiment durable du Canada;
2. Un système énergétique de quartier (SEQ) devrait être mis au point pour produire et distribuer de l'énergie carboneutre dans les plaines LeBreton.

La mise en œuvre du PEC se poursuivra en 2023 en obtenant une expertise technique en SEQ, en déterminant les exigences et les spécifications du SEQ et en évaluant les options d'approvisionnement pour trouver des développeurs du SEQ.

## 4. Analyse des options

S.O.

## 5. Détails financiers

S.O.

## 6. Possibilités et résultats attendus

La priorisation de la prestation des avantages publics dans le cadre du projet Bâtir LeBreton se poursuit, tant par la planification de la mise en œuvre dans le domaine public que par des projets d'aménagement. L'équipe du projet continuera de fournir des mises à jour au Conseil d'administration.

## 7. Risques et mesures d'atténuation

Risque	Probabilité	Incidence	Atténuation
	F/M/É	F/M/É	
Le calendrier et les impacts financiers potentiels de la pandémie de COVID-19.	Élevée	Élevée	La mise en œuvre par phases donne de la souplesse pour répondre aux circonstances changeantes. Une analyse continue du marché appuiera un mode de passation de marchés qui permet à la CCN de profiter de la valeur foncière et de tirer des bénéfices sans dépendre de sources de financement externes, par exemple pour créer des espaces publics.
La dynamique du marché peut changer considérablement au cours de la mise en œuvre et	Moyenne	Moyenne	En gardant le contrôle du plan de mise en œuvre et de phasage, la CCN à la capacité de réagir aux variations dans

Protégé B		Proposition	
mettre en péril la viabilité financière du plan.			les perspectives du marché et de les atténuer. Une surveillance continue de la dynamique du marché sera faite tout au long de la mise en œuvre.

## 8. Consultations et communications

Le Groupe consultatif public de Bâtir LeBreton s'est réuni le 8 décembre 2022 et continue de faire l'objet de consultations en ce qui concerne les prochaines étapes du projet.

L'équipe du projet maintient un dialogue et une collaboration étroites avec la Ville d'Ottawa sur tous les aspects du projet.

Les consultations avec la Nation algonquine sont en cours.

## 9. Prochaines étapes

- Lancement du processus du plan de lotissement : Printemps 2023
- Cible du bail de location du Centre des événements majeurs : Automne 2023
- Cible du bail de location de la phase des plaines : fin 2023

## 10. Liste des annexes

Annexe A : Carte d'identification des parcelles

## 11. Auteurs de la proposition

- Katie Paris, directrice, Bâtir LeBreton et Transactions immobilières
- Laura Mueller, chef, planification et engagement pour le projet Bâtir LeBreton
- Jean-Philippe Lavallée, chef, Projets de développement immobilier, Bâtir LeBreton
- Hieu Nguyen, planificatrice principale, Bâtir LeBreton
- Caroline Tremblay-Dextras (she/her/elle), conseillère en immobilier, Bâtir LeBreton

### Annexe A : Carte d'identification des parcelles

