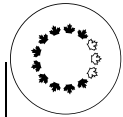


Proposition



COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

N°	2022-LB01-1
Au	Conseil d'administration
Date :	2022-04-07

Pour INFORMATION

Sujet/titre

Mise à jour du projet Building LeBreton

Résumé

La mise en œuvre du projet Bâtir LeBreton se poursuit et les préparatifs pour la prochaine phase d'aménagement et les travaux sont en cours pour mettre en place la vision du Plan directeur conceptuel principal.

Aperçu du risque

La dynamique du marché et la pandémie de COVID-19 sont imprévisibles et pourraient avoir une incidence sur l'intérêt des promoteurs à l'égard du projet Bâtir LeBreton.

Recommandation

S.O.

Soumise par :

Katie Paris, directrice, Bâtir LeBreton

Nom

Signature

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 anishinabés 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

Demande de déclarations d'intérêt Principaux attraits

La demande de déclarations d'intérêt (DDI) s'est terminée le 28 février 2022. La CCN procède actuellement à l'évaluation des propositions pour un des sites suivants, ou les deux sites ciblés pour accueillir d'importants attraits potentiels (voir l'annexe A) :

- Parcelle centrale pour les événements d'envergure (parcelle A2-4) : 2,56 hectares (6,32 acres)

- Place LeBreton (parcelle AD1) : 0,5 hectare (1,2 acre)

Le processus demeurera confidentiel jusqu'à ce que le nom du promoteur retenu soit annoncé ou jusqu'à ce que la CCN annonce la mise en œuvre d'autres processus concurrentiels. À tout moment, la CCN se réserve le droit d'annuler le processus, de le mettre en œuvre de nouveau, de mettre en œuvre des processus subséquents ou d'entamer les négociations, ensemble ou séparément pour l'une ou l'autre des parcelles avec une ou plusieurs parties. L'approche privilégiée prévoit une entente provisoire exclusive ou une lettre d'intention qui permettrait à la CCN de travailler en toute confidentialité avec un seul promoteur pour les deux parcelles, ou séparément avec des parties indépendantes pour chacune des parcelles. Par la suite, la CCN pourrait prolonger l'entente, conclure un bail ou mettre fin au processus. L'objectif ultime est d'offrir le terrain dans le cadre d'un bail foncier à long terme à un promoteur qui s'occuperait du design, de la construction, de l'exploitation et de l'entretien des installations des attractions.

Phase de développement des plaines

L'équipe de projet se prépare au lancement, en mai 2022, de la prochaine phase d'aménagement du projet Bâtir LeBreton : l'étape des plaines. L'objectif établi pour l'étape des plaines consiste à offrir l'offre de terrain dans le cadre d'un modèle de partenariat de location de terrains. Dans le cadre de ce modèle, on cherchera un promoteur qui construira l'infrastructure locale requise et atteindra les objectifs énoncés dans le Plan directeur conceptuel (PDC) des plaines LeBreton dans le cadre d'un concept d'aménagement pour un maximum de quatre parcelles dans le secteur des plaines. (Voir la carte d'identification des parcelles à 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)

Mise à jour du plan directeur conceptuel

En plus du processus d'aménagement des parcelles de la bibliothèque et de la construction du sentier, la mise en œuvre d'autres éléments du PDC est en cours, notamment :

- La création d'un projet de signalisation et d'identité visuelle, notamment la possibilité de collaborer avec la Nation algonquaine, des artistes et d'autres partenaires.
- L'exploration des options pour animer la nouvelle « zone de ralentissement » du sentier des plaines LeBreton pendant les mois plus chauds.
- Le début des travaux archéologiques sur place au cours de la prochaine année avec l'embauche d'un archéologue spécialisé.

- La conception d'un plan énergétique communautaire a permis de cerner les besoins en matière d'énergie et d'infrastructure de secteur pour faire en sorte que les plaines LeBreton deviennent une communauté sans carbone.

L'équipe de projet se prépare également à travailler avec la Ville d'Ottawa pour mettre la dernière main aux politiques du Plan officiel (PO) et de mettre en œuvre le PDC. Le nouveau PO de la Ville mettant en œuvre la majorité des politiques du PDC, qui a été approuvé par le Conseil municipal à la fin de 2021. Comme indiqué dans le nouveau PO (volume 2A, chapitre 4 : Secteurs de Pimisi Station et des plaines LeBreton, Sections 10.2-4), la CCN peut présenter une modification au Plan officiel pour le futur prolongement de la rue Preston entre la rue Albert et la rue Wellington, qui est proposée comme liaison piétonnière-cycliste dans le PDC. L'équipe de projet envisage de présenter la demande de modification du PO de Preston ainsi qu'une analyse des incidences sur les transports au printemps 2022. La demande sera ensuite examinée par le personnel de la Ville, le Comité et le Conseil.

4. Analyse des options

Demande de déclarations d'intérêt Principaux attraits

Le fait d'amorcer le processus de définition des principales attractions/utilisations des destinations potentielles au début de la mise en œuvre globale du projet Bâtir LeBreton donnera le temps de concevoir une ou plus d'une proposition de prédilection et de négocier avec les promoteurs. La définition des usages phares qui créent une destination permettra d'améliorer l'intégration de l'installation de destination sur les plaines LeBreton et d'assurer la compatibilité avec les futurs aménagements adjacents.

Phase d'aménagement des plaines

La mise en œuvre de la prochaine phase d'aménagement du projet Bâtir LeBreton est conforme au principe directeur du projet « Passer à l'action » et s'appuiera sur l'élan de l'étape des parcelles de la bibliothèque.

5. Détails financiers

S.O.

6. Opportunités et résultats attendus

S.O.

7. Risques et mesures d'atténuation

Risque	Probabilité	Impact	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 mettre en péril la viabilité financière du plan.	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 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.
Diminution possible de l'intérêt à l'égard des utilisations des destinations et le développement commercial découlant de la pandémie de COVID-19.	Moyenne	Moyenne	Les délais de développement pour les utilisations des destinations et les grandes installations peuvent être longs. Le lancement dès maintenant d'un processus pour définir ces utilisations permettra à la CCN de prendre des décisions à l'avenir.

8. Consultations et communication

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

Les consultations avec la Nation algonquine se poursuivent et montrent un élan positif.

9. Prochaines étapes

- Lancement de l'offre sur le marché de l'étape des plaines : Mai 2022
- Demande de modification du Plan officiel de la rue Preston : Printemps 2022

10. Liste des annexes

Annexe A : Carte d'identification des parcelles

11. Auteurs de la proposition

- Katie Paris, directrice, Bâtir LeBreton
- Jean-Philippe Lavallée, chef, Projets de développement immobilier
- Laura Mueller, chef, planification et engagement pour le projet Bâtir LeBreton
- Hieu Nguyen, planificatrice principale, Bâtir LeBreton
- Matthew Sonier, chef intérimaire, Grands projets immobiliers

Annexe A : Carte d'identification des parcelles

