



COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE  
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

<b>n°</b>	2020-P204
<b>Au</b>	Conseil d'administration
<b>Date</b>	2020-04-23

**Pour** DÉCISION

### Sujet/titre

Approbation fédérale d'utilisation du sol et de design (AFUSD)—Studios TriBro d'Ottawa à la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure – plan d'implantation conceptuel et avant-projet de conception achevé à 100 % de la phase I

### But de la proposition

- Demander l'AFUSD pour le plan d'implantation conceptuel et l'avant-projet de conception achevé à 100 % de la phase I du projet des Studios TriBro d'Ottawa à la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure.

### Recommandation

- Que le plan d'implantation conceptuel et l'avant-projet de conception achevé à 100 % de la phase I du projet des Studios TriBro d'Ottawa à la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure soient approuvés, conformément aux dispositions de l'article 12 de la *Loi sur la capitale nationale*, sous réserve des conditions suivantes :
  - a) Que la conception des aires de stationnement soit révisée à la satisfaction des représentants de la CCN qui sont responsables des AFUSDT;
  - b) Que le concept élaboré soit assujéti à un processus fédéral d'examen et d'approbation distinct à titre de projet de niveau 2;
  - c) Que toutes les versions à venir du plan d'implantation conceptuel soient soumises à un processus fédéral d'examen et d'approbation distinct à titre de projet de niveau 2.
- QUE la préparation et la signature des documents de l'AFUSD du plan d'implantation conceptuel et de toutes les étapes de conception à suivre du projet des Studios TriBro soient déléguées au vice-président, direction de l'Aménagement de la capitale.

#### Soumis par :

Pierre Vaillancourt, vice-président par intérim, Aménagement de la capitale  
Nom

\_\_\_\_\_  
Signature

## 1. Autorité

*Loi sur la capitale nationale*, article 12. Ce projet doit obtenir de la Commission de la capitale nationale (CCN) une approbation fédérale d'utilisation du sol et du design, car l'emplacement proposé est situé sur des terrains de la CCN dans la Ceinture de verdure de la capitale du Canada. Le projet requiert la signature d'accord de bail foncier à long terme.

## 2. Description du projet

### Contexte

- Les Studios TriBro proposent de construire une nouvelle installation de production cinématographique à la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure située au 1740 de l'avenue Woodroffe. La nouvelle installation occuperait une superficie de 8,4 ha dans le quadrant nord-est de la zone bâtie de la Ferme. L'emplacement fait partie du secteur agricole Sud et de la forêt Pinhey.
- La Ferme est une ancienne installation de recherche animale qui a été fermée officiellement en 1998. La CCN cède à bail certains bâtiments et terrains de la Ferme de recherche de la Ceinture de verdure, mais la plupart des bâtiments sur l'emplacement demeurent inoccupés.
- Le site sera cédé à bail par la CCN au Bureau du cinéma d'Ottawa, qui le sous-louera ensuite aux Studios TriBro.

### Approbation de la modification du Plan de la Ceinture de verdure et des mesures compensatoires

- Vers la fin de 2018, le conseil d'administration de la CCN a approuvé une modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure visant à autoriser l'utilisation du sol proposée en dérogation du Plan. La modification maintient l'affectation « Installation et opérations fédérales » ainsi que les lignes directrices et actions énoncées pour le secteur à la section 7.3 du Plan.
- Les conditions d'approbation de la modification du Plan imposent des mesures pour compenser les effets environnementaux de la nouvelle installation proposée et pour répondre à la politique « aucune perte nette » mise en œuvre par la CCN dans la Ceinture de verdure. Ces mesures comprennent la remise à l'état naturel de 21,5 ha de terrain situés au 3798 de la rue Bank (ancien Centre de golf de la capitale); une réduction de la zone bâtie de la Ferme équivalant à la superficie au sol des nouveaux studios de tournage; et l'établissement d'une bande riveraine naturelle en bordure du ruisseau Black Rapids entre l'avenue Woodroffe et le chemin Greenbank.
- De plus, la modification oblige le requérant à :
  - Obtenir de la CCN une approbation fédérale d'utilisation du sol et de design pour le design détaillé des nouveaux studios de tournage;
  - Conclure un accord de bail foncier avec la CCN;
  - Obtenir de la Ville d'Ottawa l'approbation d'une modification au règlement de zonage et du plan d'implantation. La Ville d'Ottawa a approuvé la modification du

règlement de zonage requise en mars 2019. Le requérant sera appelé à soumettre une demande d'approbation municipale du plan d'implantation parallèlement à l'examen par la CCN aux fins des approbations fédérales.

- Les usages approuvés par la modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure comprennent :
  - Quatre (4) studios d'enregistrement de 20 000 pi<sup>2</sup>;
  - 25 000 pi<sup>2</sup> d'ateliers;
  - De 25 000 à 50 000 pi<sup>2</sup> d'espaces de bureaux de production;
  - Un lieu de tournage intégré utilisant les façades extérieures de bâtiments;
  - De 50 000 à 100 000 pi<sup>2</sup> d'espaces de bureaux locatifs à long terme pour des entreprises d'animation, des entreprises de production locales, une installation de formation en cinéma et télévision, le Centre canadien du film et un centre de formation postuniversitaire en animation et réalité virtuelle;
  - La rénovation du bâtiment existant sur l'emplacement pour en faire un espace de travail collaboratif de 10 000 pi<sup>2</sup> destiné à des entreprises de création.

### Portée du projet

- La vision du projet consiste à créer le studio de tournage le plus écologiquement soutenable du Canada, avec des espaces de travail collaboratif dynamiques et créatifs, où des professionnels du cinéma et des étudiants dans le domaine peuvent élaborer et échanger des idées. La situation unique dans la Ceinture de verdure et la proximité de l'aéroport devraient attirer de grandes entreprises de production cinématographique et télévisuelle.
- La phase I (sur la partie est du site) est la première d'un plan d'implantation qui en compte trois. Elle comprend quatre (4) studios d'enregistrement de 20 000 pi<sup>2</sup>, 25 000 pi<sup>2</sup> d'ateliers et 50 000 pi<sup>2</sup> de bureaux destinés à la location et à la production (voir les illustrations jointes sous l'annexe B).
- La proposition compte au total 523 places de stationnement en surface, soit plus du double du nombre requis pour respecter les exigences du règlement de zonage municipal (252), ainsi qu'un lieu de tournage intégré à l'extérieur.
- Le taux d'occupation maximum pour les locaux de bureaux et les ateliers est de 583 employés. Si l'on inclut les studios d'enregistrement, l'emplacement devrait à terme accueillir quelque 600 employés.
- Il est prévu qu'une navette assure une liaison directe entre l'aéroport et l'emplacement.
- L'emplacement est doté d'un accès contrôlé et n'est pas accessible au grand public. Il n'existe aucun lien permettant aux piétons et aux cyclistes d'accéder à l'emplacement à partir de l'avenue Woodroffe. La station de transport en commun la plus proche, sur l'avenue Woodroffe, est située à environ 700 m de l'accès à l'emplacement. Tout projet d'amélioration de l'accès piéton ou cyclable au site serait mené par la CCN, si jugé utile et nécessaire.
- Les phases ultérieures prévues dans le plan d'implantation à terme comprennent l'ajout d'espaces à bureaux destinés à la production et à la location, la réutilisation de l'édifice existant pour en faire un espace de travail collaboratif destiné à des entreprises de création. Ces phases ultérieures du projet seraient assujetties à

l'examen de la CCN et feraient l'objet de demandes d'approbation fédérale distinctes.

- La proposition comprend des stratégies de conception écologique, comme l'emploi de matériaux de construction renouvelables, par exemple une charpente en bois lamellé-collé, des appareils de plomberie à faible débit, une enveloppe de bâtiment à haut rendement ainsi que des systèmes de CVC et d'éclairage à haut rendement énergétique. Les éléments de l'aménagement paysager comprennent le recours à des rigoles de drainage biologiques et des bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales, des végétaux indigènes et exigeant peu d'eau, un éclairage respectueux du ciel nocturne, un accès clairement défini pour les piétons avec un mobilier d'extérieur sans obstacle, des installations de stationnement pour les bicyclettes et des bornes de recharge pour véhicules électriques.
- L'architecture des studios de tournage cherche à évoquer le style vernaculaire des bâtiments agricoles voisins en adoptant une apparence de grange pour les studios d'enregistrement et des toits à faible pente pour les bureaux de production. Les matériaux proposés sont une toiture métallique à joints debout, de la tôle ondulée et un revêtement extérieur en bois de cèdre vieilli avec vitrage réduisant les risques de collision d'oiseaux pour les murs extérieurs.
- La proposition est sujette à un examen et à une décision en vertu de l'article 67 de la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale de 2012*. Elle ne devrait avoir aucun effet sur les richesses patrimoniales ou archéologiques existantes.

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

#### **Commentaires du CCUDI**

- Le plan d'implantation conceptuel et l'avant-projet de conception achevé à 100 % de la phase I ont été présentés au CCUDI aux fins de commentaires en février 2020 (voir sous l'annexe A l'extrait du procès-verbal de cette réunion).
- En résumé, les commentaires du CCUDI traitent principalement des objectifs de durabilité, de l'aménagement d'une aire paysagée élargie, de l'emplacement des bassins de drainage, de la configuration des aires de stationnement et des installations à l'arrière du complexe, ainsi que les matériaux et les détails architecturaux.
- Dans l'ensemble, les idées et les commentaires du CCUDI ont déjà été pris en compte ou le seront à l'étape de la conception élaborée, à l'exception des enjeux liés aux aires de stationnement.

#### **Mesures d'atténuation proposées par le personnel de la CCN au sujet des aires de stationnement**

- Le requérant serait responsable de ce qui suit :
  - a) Réduire la superficie des aires de stationnement pavée en asphalte de manière à cibler les exigences minimales du règlement de zonage municipal en tenant

- compte des autres exigences et contraintes en matière d'aménagement (circulation et gestion des eaux pluviales);
- b) Identifier une aire de stationnement supplémentaire de débordement revêtue en dur. La surface de cette aire de débordement sera perméable (gravier, pelouse, pavés poreux, gazon renforcé ou alternative durable à l'asphalte);
  - c) Mettre en œuvre des éléments de verdissement des aires de stationnement, y compris la plantation d'arbres feuillus pour faire de l'ombre et la mise en place d'aménagements de réflectance solaire élevée;
  - d) Entreprendre, dans un délai de douze (12) mois à partir de la date d'ouverture du complexe, une étude de gestion de la demande en transport visant à identifier les mesures à prendre pour amener à 25 % la part modale des déplacements utilisant les services de navettes, le transport en commun et les transports actifs pour l'accès au complexe et mettre en œuvre, dans un délai de 10 ans, les mesures identifiées pour atteindre cet objectif;
  - e) Dès l'achèvement de l'étude de gestion de la demande en transport, évaluer à nouveau les besoins de stationnement et soumettre, le cas échéant, un ensemble de modifications proposées à la CCN aux fins d'examen et d'approbation.

#### 4. Liens stratégiques

- Plan d'entreprise 2019-2024 de la CCN :
  - Priorité 3 : Mettre en œuvre une stratégie de gestion des actifs et de viabilité financière.
  - Priorité 4 : Entreprendre, renouveler et faire connaître les plans d'utilisation du sol, et coordonner promptement et efficacement l'utilisation des terrains fédéraux et le design dans la région de la capitale nationale.
  - Priorité 5 : Exercer un leadership exemplaire dans la création d'une région de la capitale nationale résiliente et durable sur le plan de l'environnement, et continuer d'être reconnue comme l'intendante des terrains et des actifs fédéraux.
- Plans de la CCN :
  - Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067
  - Plan directeur de la Ceinture de verdure de la capitale du Canada (2013) et modification approuvée de celui-ci (2018)
  - Stratégie de développement durable (2018-2023)

#### 5. Consultations et communications

- Une séance portes ouvertes a été tenue en septembre 2018 dans le contexte de la modification du Plan directeur de la Ceinture de verdure. Les quelque 260 personnes qui se sont présentées avaient une réaction plutôt positive et ont donné des avis généralement favorables à la proposition.
- La proposition a été présentée au CCUDI en février 2020.
- Le public a fait des commentaires sur les points suivants :

- Agrandissement futur de l'installation au-delà de l'emplacement initial;
- Responsabilité des mesures de compensation environnementale;
- Augmentation de la circulation au-delà de la capacité des routes existantes.

## 6. Prochaines étapes

- Avril 2020 : préparation de la lettre d'approbation pour l'avant-projet de conception (sous réserve de l'approbation des recommandations du personnel).
- Printemps-été 2020 : mise au point de la proposition par le requérant conformément aux avis et commentaires du CCUDI et des conditions décrites dans la lettre d'approbation. Soumission du projet de concept élaboré par le requérant aux fins d'examen par la CCN. Achèvement de l'examen du plan d'implantation par la Ville d'Ottawa.
- Automne 2020 : mise en œuvre prévue des travaux de construction.

## 7. Liste des annexes

Annexe A — Extrait du procès-verbal de la réunion de février 2020 du CCUDI

Annexe B — Illustrations du plan d'implantation préliminaire et élévations

## 8. Auteurs de la proposition

Pierre Vaillancourt, vice-président par intérim, Aménagement de la capitale (AC)

Isabel Barrios, directrice, Approbations fédérales et Programmes du patrimoine et de l'archéologie, AC

Jason Hutchison, chef, Approbations fédérales du design, AC

Martin Barakengera, chef, Approbations fédérales d'utilisation du sol et de transaction, AC

Christopher Meek, planificateur principal, Utilisation du sol, AC

Rafik Salama, architecte principal, Design et utilisation du sol, AC

**Annexe B — Illustrations du plan d'implantation préliminaire et élévations**





