

COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

n° 2019-LB01-1

Au Conseil d'administration

Pour: INFORMATION

Date 2019-06-20

Sujet/titre

Projet Bâtir LeBreton – Mise à jour

Sommaire

Depuis l'annulation du processus précédent et le lancement du nouveau projet Bâtir LeBreton, le 7 mars 2019, la Commission de la capitale nationale (CCN) s'est attelée à répondre à la directive du conseil de renouveler le Plan directeur conceptuel qui établira la vision d'ensemble devant guider l'aménagement graduel du site. Un processus d'appel d'offres compétitif est en cours afin de retenir les services d'une firme d'urbanisme pour aider la CCN à renouveler le Plan directeur conceptuel. L'implication hâtive du public, des parties intéressées et de la nation algonquine est au centre de cette nouvelle approche.

Aperçu du risque

Le projet comprend des mesures particulières d'atténuation des risques liés à plusieurs aspects du dossier, y compris les exigences du calendrier de réalisation, la tenue prochaine des élections fédérales, les contraintes du site et d'autres enjeux réglementaires et facteurs externes qui échappent au contrôle de la CCN.

Recommandation

S. O.

Soumis par :

Katie Paris

Nom

Katie Paris

Signature

1. Priorités stratégiques

- **Plan d'entreprise de 2018-2019 à 2022-2023 :**
 - Priorité 2 : Faciliter le réaménagement des plaines LeBreton et des îles pour en faire une destination de marque d'importance nationale.
 - Dans le cadre de sa stratégie plus vaste et à plus long terme de concertation avec les peuples autochtones, la CCN poursuivra ses pourparlers et procédera à des consultations officielles concernant les projets entrepris sur les plaines LeBreton et dans le secteur adjacent.
- **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.

2. Autorité

En vertu du paragraphe 10(1) de la *Loi sur la capitale nationale*, la CCN a pour mission 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.

L'alinéa 10(2)a) de la *Loi sur la capitale nationale* permet à la Commission d'acquérir, de détenir, de gérer ou de mettre en valeur des biens.

3. Contexte

Le 28 février 2019, le conseil d'administration a résolu d'annuler le processus établi dans la demande de propositions visant le réaménagement des plaines LeBreton lancée par la CCN le 17 avril 2015, tel que modifié de temps à autre au moyen d'addenda, et a demandé au premier dirigeant de préparer un aperçu d'un nouveau processus pour le

réaménagement des plaines LeBreton et de revenir pour le lui présenter.

Le 7 mars 2017, le conseil d'administration a donné l'instruction au premier dirigeant de lancer le renouvellement d'un plan conceptuel pour les plaines LeBreton et de commencer à mettre en œuvre le processus de leur réaménagement.

Approche du projet

L'objectif du projet Bâtir LeBreton consiste à assurer l'élaboration efficace et en temps opportun d'un Plan directeur conceptuel renouvelé pour les plaines LeBreton qui guidera le réaménagement de ce site pour les années à venir. Puisant son inspiration des résultats des activités de consultation publique et de planification menées au cours des dernières années, le Plan directeur conceptuel renouvelé des plaines LeBreton fournira une vue d'ensemble claire et précise basée sur une connaissance approfondie du milieu urbain environnant et des conditions du marché. Réalisé avec l'aide d'un urbaniste-conseil, le Plan directeur conceptuel actualisera les orientations stratégiques actuelles qui encadrent la mise en valeur des plaines LeBreton dans le but de créer une destination d'importance nationale accessible où il fait bon vivre, travailler et se divertir.

Le Plan directeur conceptuel renouvelé inclura une stratégie de développement par étapes et de mise en œuvre réalisable, efficace au plan des coûts et reflétant les valeurs de la population canadienne. Cette approche s'appuie sur des pratiques exemplaires éprouvées à l'échelle internationale pour créer un cadre de planification pour une mise en œuvre échelonnée qui permettra d'entreprendre en temps opportun les travaux d'aménagement tout en veillant à ce que ces travaux contribuent individuellement à la réalisation de la vision d'ensemble du plan.

Calendrier de réalisation du projet

Le projet Bâtir LeBreton est doté d'un calendrier de réalisation fort ambitieux dans le but de transformer en temps opportun les plaines LeBreton en une destination prisée de la capitale et une communauté où il fait bon vivre, travailler et se divertir. La CCN prévoit embaucher un urbaniste-conseil pour épauler les experts internes de la CCN dans l'élaboration d'un plan visionnaire et réalisable dans les délais exigés par le conseil d'administration.

Parallèlement avec la mise à jour du Plan directeur conceptuel, la CCN lancera une demande de propositions pour la mise en valeur d'une de ses propriétés, une parcelle à usages mixtes d'une superficie de 2,9 acres située dans le quadrant nord-est du carrefour des rues Albert et Booth (ci-après dénommée le « secteur de la Bibliothèque »).

Les principaux jalons du calendrier de réalisation proposé du projet Bâtir LeBreton sont les suivants :

- Préparation du Plan directeur conceptuel proposé du projet Bâtir LeBreton :
été 2019 à octobre 2019

- Consultation publique sur le Plan directeur conceptuel proposé : novembre 2019
- Mise au point du plan en tenant compte des idées et commentaires recueillis : novembre et décembre 2019
- Approbation du Plan directeur conceptuel par la CCN : janvier 2020
- Demande d'approbation de la Ville d'Ottawa : été 2020
- Travaux d'assainissement et de viabilisation : 2021 et par après
- Lancement des processus d'appels de projets de mise en valeur d'une ou plusieurs parcelles : fin 2020
- Début des travaux de construction : fin 2021

Site Albert et Booth (« secteur de la Bibliothèque »)

- Lancement des demandes de propositions de mise en valeur : fin 2019
- Approbations et signature des ententes : mi-2020 à mi-2021
- Début des travaux de construction : 2021

Voir à l'Annexe B une figure illustrant les calendriers de réalisation des projets.

Principes directeurs proposés

Dans le cadre des travaux d'élaboration des nouvelles orientations stratégiques de ce projet, l'équipe de projet de Bâtir LeBreton et le groupe des Affaires publiques de la CCN ont organisé le 11 avril 2019 un atelier interne sur la vision du projet auquel ont participé 25 experts et spécialistes de la CCN. S'appuyant sur les idées et commentaires du public recueillis lors des activités de consultation qui ont précédé, les résultats de l'atelier sur la vision et les orientations stratégiques en vigueur, l'équipe de projet a énoncé les principes directeurs provisoires ci-après, lesquels seront mis au point et finalisés dans le cadre du processus de consultation et de planification du projet.

Mettre en valeur l'expérience de la capitale

Refléter l'importance nationale des plaines LeBreton en créant une nouvelle destination ambitieuse dans la capitale qui célèbre le Canada et ses valeurs.

Créer une communauté

Créer un endroit inclusif où chacun peut vivre, travailler et se divertir. Offrir des installations, des services et des lieux publics qui sont actifs, animés et polyvalents et qui favorisent la santé et le bien-être de la collectivité.

Valoriser la nature

Souligner l'importance de l'environnement, tant par une conception qui met en valeur et protège les caractéristiques naturelles du site, y compris la création d'accès aux cours d'eau, que par des mesures d'atténuation des changements climatiques et de résilience visant à créer une communauté zéro carbone.

Prévoir des liens

Tirer parti des réseaux existants de transport collectif et de transport actif pour encourager les gens à visiter les plaines LeBreton en utilisant un réseau de mobilité accessible et sûr, selon une approche Vision Zéro visant à éliminer les décès dus aux transports.

Atteindre l'excellence grâce à l'innovation

Adopter des approches qui établissent les meilleures pratiques dans tous les domaines, y compris la durabilité, le design et les possibilités économiques.

Faire honneur au passé

Honorer la riche présence autochtone de la région dans la planification et la conception du réaménagement. Interpréter le rôle qu'ont joué les plaines LeBreton dans le développement de la capitale et l'effet durable d'étapes importantes, comme l'expropriation de la collectivité.

4. Analyse des options

Les options du Plan directeur conceptuel seront produites par le biais d'un processus de conception intégré. Le Plan directeur conceptuel retenu sera établi à partir de l'option qui reflètera le plus fidèlement les principes directeurs du projet.

5. Détails financiers

Les détails financiers du projet Bâtir LeBreton doivent rester confidentiels pour l'entière durée du processus d'approvisionnement concernant l'embauche de l'urbaniste-conseil.

6. Opportunités et résultats attendus

La nouvelle approche mise de l'avant par la CCN pour le réaménagement des plaines LeBreton offre l'occasion d'établir et réaliser une vision intégrée fort ambitieuse pour l'ensemble du site, de laquelle découlera une stratégie de réalisation par étapes adaptée aux conditions du marché. Elle offre également à la CCN l'occasion d'assumer son rôle de chef de file par la mise en œuvre de sa toute nouvelle Stratégie de développement durable, en vertu de laquelle la CCN s'est engagée à faire preuve de leadership et de respect des grands principes de participation publique, d'équité sociale, de collaboration, de transparence, d'imputabilité et de prise en compte des questions environnementales dans sa prise de décisions. Cette approche offre finalement à la CCN l'occasion de s'aligner avec la Stratégie fédérale de développement durable en donnant au projet de réaménagement des plaines LeBreton l'objectif de créer une nouvelle communauté « zéro carbone ».

7. Risques et mesures d'atténuation

Risque	Probabilité	Impact	Réponse planifiée
	F/M/É	F/M/É	
La Ville d'Ottawa pourrait éprouver des retards dans le traitement de la demande de modification du Plan secondaire ou pourrait y imposer des modifications, ce qui occasionnerait des retards de calendrier et des coûts additionnels.	Faible	Moyen	- La Ville d'Ottawa sera impliquée d'entrée de jeu et le plan sera élaboré en étroite collaboration. - Il est proposé de mettre sur pied un comité conjoint d'examen du design ayant pour mandat de coordonner la réalisation des objectifs des deux organismes de manière efficace et en temps opportun.
Certaines contraintes du site, incluant les exigences de décontamination des sites et les besoins d'investissements liés aux infrastructures pourraient affecter la viabilité économique du projet de réaménagement.	Moyen	Élevé	- La CCN possède des quantités importantes de renseignements sur l'état des sols du site et ces renseignements seront pris en compte dès les premières étapes du processus de planification. - Les informations de base sur les besoins en matière d'infrastructures seront définies dès le départ et serviront à guider les travaux de planification. - Le Plan directeur conceptuel sera élaboré en tenant compte des résultats des analyses de marché et il inclura une stratégie de réalisation par étapes incluant un mécanisme de financement des investissements en infrastructures nécessaires.
Des pressions liées au calendrier de réalisation pourraient exiger des décisions basées sur des	Moyen	Moyen	- Un programme de communication renforcé et la présentation d'états d'avancement réguliers devraient aider à atténuer les risques les plus importants; une attention particulière et continue sera accordée à la

informations incomplètes en plus d'allouer un temps insuffisant à la consultation.			coordination avec le Groupe de travail des plaines LeBreton, entre les directions, avec les cadres supérieurs et avec le comité spécial du conseil d'administration.
La période préélectorale fédérale pourrait limiter les activités d'implication du public durant la période critique de l'élaboration du plan.	Moyen	Faible	- Une séance d'implication hâtive du public a été tenue le 18 juin 2019. Une seconde ronde d'implication du public aura lieu peu après la période électorale, en novembre 2019. - L'implication de certaines parties intéressées continuera durant cette période.

8. Consultations et communication

L'approche de gestion du projet est fondée sur l'engagement précoce avec les parties intéressées, y compris la nation algonquine, le public et les groupes d'intérêts communautaires et commerciaux. En plus d'une activité de consultation publique et d'un sondage d'opinion en ligne lancés le 18 juin 2019, l'équipe de projet a entrepris la mise en œuvre d'un plan d'implication des intervenants qui a pour but de promouvoir la participation des groupes, des représentants du gouvernement et des gens d'affaires. À ce jour, des réunions ont été organisées avec les intervenants et organismes suivants :

- Le Greater Ottawa Homebuilders Association (association des constructeurs domiciliaires)
- L'Ottawa Board of Trade (chambre de commerce)
- L'Association communautaire du quartier Dalhousie
- Des représentants élus
- Des membres du personnel de la Ville d'Ottawa
- Les architectes et l'équipe de projet de la Nouvelle installation partagée de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada

Le premier dirigeant de la CCN a présenté un discours au sujet du projet Bâtir LeBreton dans le cadre du colloque *City-Building Summit* organisé conjointement par l'Ottawa Board of Trade et l'Ottawa Business Journal le 12 juin 2019, offrant ainsi à l'équipe de projet l'opportunité de rencontrer de nombreux gens d'affaires de la région de la capitale nationale.

Il est essentiel coordonner étroitement avec la Ville d'Ottawa pour respecter le calendrier de réalisation du projet. À cette fin, les membres de l'équipe de projet se réunissent régulièrement avec leurs homologues municipaux pour assurer le déroulement efficace des processus d'examen et d'approbation. De plus, l'équipe de Bâtir LeBreton correspond régulièrement avec l'équipe de projet de la Nouvelle installation partagée de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada, qui sera

aménagée à l'angle des rues Albert et Booth, juste à côté des terrains de la CCN visés par le projet Bâtir LeBreton.

Des activités de rayonnement ciblées et des discussions avec des parties intéressées se poursuivront tout au long de l'été dans le but de recueillir des idées et des commentaires à l'appui du processus d'élaboration du Plan directeur conceptuel renouvelé. Ces discussions en table ronde permettront notamment d'échanger sur les thèmes suivants :

- Durabilité et environnement – avec le Conseil du bâtiment durable du Canada
- Arts, culture et patrimoine
- Logement abordable
- Éducation
- Transports

Donnant suite à l'approche employée précédemment, le projet Bâtir LeBreton profitera des conseils judicieux et opportuns d'un comité conjoint d'examen du design (CCED) constitué de membres du Comité consultatif de l'utilisation du sol, du design et de l'immobilier (CCUDI) de la CCN, du Comité de révision de la conception urbaine (CRCU) de la Ville d'Ottawa et de représentants de la nation algonquine. Le CCED n'a aucunement le mandat de se substituer aux responsabilités statutaires de la CCN ni de la Ville d'Ottawa.

La CCN a mené douze réunions productives avec les représentants des collectivités algonquines depuis février 2016 dans le but de susciter et de maintenir leur implication significative. Cela devrait continuer tout au long de l'élaboration du Plan directeur conceptuel et de l'élaboration ultime du projet.

L'équipe de projet s'affaire également à approcher des dirigeants de grands projets de réaménagement urbain à l'échelle internationale dans le but de recueillir des exemples courants des meilleures pratiques liées à l'élaboration de plans directeurs d'aménagement et de stratégies de développement par étapes. À cette fin, le 29 mai 2019, la CCN a accueilli le premier dirigeant de HafenCity, qui a donné une présentation sur ce grand projet de réaménagement de terrains riverains (157 hectares) à Hambourg, en Allemagne. La CCN prévoit poursuivre ses activités de rayonnement dans le but de profiter pleinement des pratiques exemplaires mises en œuvre à travers le monde.

Le public continuera d'obtenir des rapports périodiques aux réunions du conseil d'administration de la CCN. La CCN collabore de façon proactive avec agences centrales afin de faciliter le cheminement des autres propositions qui nécessiteraient une approbation gouvernementale.

9. Prochaines étapes

- Poursuite des consultations ciblées auprès des principaux intervenants en juillet et août 2019.
- Rencontre avec la Délégation des chefs algonquins au cours de l'été 2019.
- Présentation d'un état d'avancement du projet au conseil d'administration en septembre 2019.
- Présentation du Plan directeur conceptuel provisoire au Comité mixte d'examen du design à l'automne 2019.

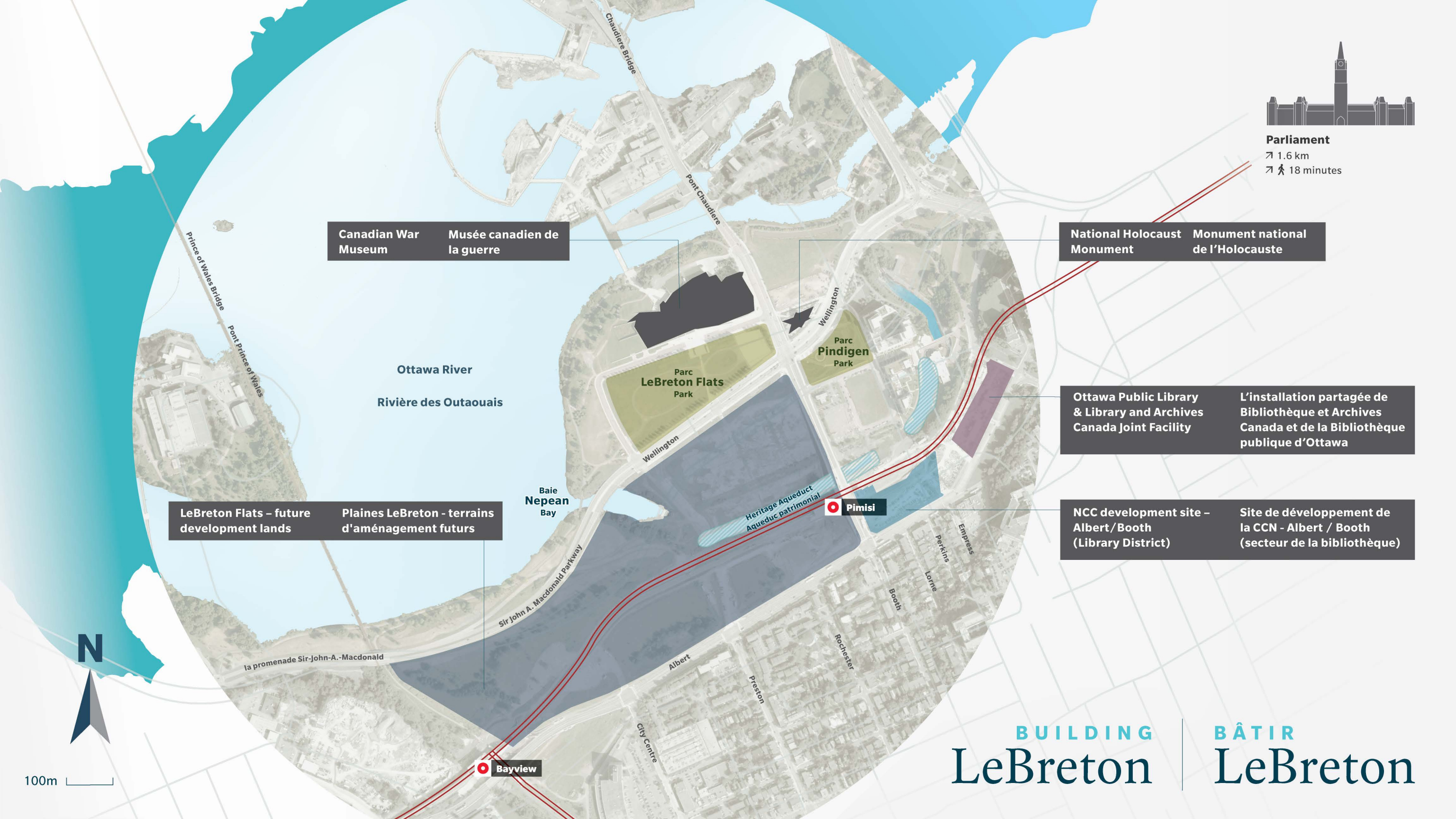
10. Liste des annexes

Annexe A – Plan de localisation

Annexe B – Calendrier de réalisation du projet

11. Auteurs de la proposition

- Katie Paris, directrice, développement immobilier majeur
- Laura Mueller, chef, développement immobilier majeur
- Caroline Tremblay-Dextras, conseillère en immobilier



Parliament
↗ 1.6 km
↗ 18 minutes

Canadian War Museum
Musée canadien de la guerre

National Holocaust Monument
Monument national de l'Holocauste

Ottawa River
Rivière des Outaouais

Parc LeBreton Flats Park

Parc Pindigen Park

Ottawa Public Library & Library and Archives Canada Joint Facility
L'installation partagée de Bibliothèque et Archives Canada et de la Bibliothèque publique d'Ottawa

LeBreton Flats – future development lands
Plaines LeBreton - terrains d'aménagement futurs

Baie Nepean Bay

Heritage Aqueduct
Aqueduc patrimonial

Pimisi

NCC development site – Albert/Booth (Library District)
Site de développement de la CCN - Albert / Booth (secteur de la bibliothèque)

Bayview

Albert

Preston

Rochester

Booth

Lorne

Empress

la promenade Sir-John-A.-Macdonald

City Centre

BUILDING
LeBreton

BÂTIR
LeBreton

Bâtir LeBreton

2019

Élaborer l'ébauche du Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton

Consultation publique sur l'ébauche du Plan directeur conceptuel

Améliorer le plan, en y intégrant les commentaires reçus

Secteur de la Bibliothèque
(Albert et Booth) *

Demande de propositions
d'aménagement

Approbation du Plan directeur conceptuel par la CCN

2020

Obtenir l'approbation de la Ville

Amorcer le processus de demande
de propositions pour l'aménagement
d'une ou de plusieurs parcelles

Ententes et approbations

2021

Terrains prêts pour la mise en chantier

2022

Terrains prêts pour la mise en chantier

Travaux de décontamination et d'infrastructure

* Plan d'utilisation du sol terminé et approuvé