



COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

Révision du Plan du cœur de la capitale nationale

Rapport sommaire des consultations publiques

2021-2025

Canada

Contexte

Contexte

La Commission de la capitale nationale (CCN) a effectué une révision exhaustive du Plan du cœur de la capitale nationale, le principal document de planification à long terme encadrant la planification et l'aménagement des terrains fédéraux situés dans les centres-villes d'Ottawa et de Gatineau. Approuvé à l'origine par le conseil d'administration de la CCN en tant que Plan du secteur du cœur de la capitale en 2005, le Plan révisé établit une vision unifiée qui guidera les futurs efforts de planification et de gestion du cœur de la capitale.

Dans le cadre du processus de révision, la CCN a consulté le public et les différentes parties prenantes afin de recueillir leur avis sur les priorités du plan et de mieux faire connaître ses objectifs.

À propos du plan

Le Plan du cœur de la capitale nationale a été conçu avec un processus axé sur la conception qui comprend trois phases clés. Après une première phase d'évaluation du contexte et des projets en cours, les phases suivantes, à partir de 2022, ont donné lieu à une consultation accrue des parties prenantes et du public afin de contribuer à l'élaboration du plan.



En mai 2025, la CCN a réalisé une quatrième et dernière phase de consultation publique, qui a permis aux membres du public de commenter la dernière version proposée du plan. Cette dernière version avait été élaborée en tenant compte des deux précédentes rondes de consultation publique, ainsi que d'une première ronde d'évaluation des conditions existantes par les parties prenantes.

Processus de participation du public

Depuis le début des activités de participation du public au plan du cœur en 2022, plusieurs étapes de consultation ont eu lieu avec les parties prenantes et le public.

Phase 1 : 2022 (consultation interne et des partenaires)

Consultation sur le plan technique auprès des organismes partenaires

Avril à août 2023



Phase 2 : 2023 (consultation du public sur un premier plan provisoire)

Réunion du comité consultatif public

Novembre 2023



14 personnes

Sondage public en ligne

D'octobre à décembre 2023



2 600 visionnements
344 commentaires reçus

Kiosques éphémères

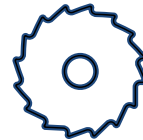
De septembre à octobre 2023



445 personnes

Ateliers publics

Novembre 2023



76 personnes

Pour obtenir de plus amples renseignements sur cette consultation, consultez le [rapport de consultation publique de la phase 2](#).

Phase 3 : 2024-2025 (consultation du public et des parties prenantes sur le plan provisoire)

Réunion du comité consultatif public

Mai 2024



9 personnes

Réunions avec les parties prenantes

Février 2025



7 réunions

Ateliers publics

Janvier 2025



41 personnes

Sondage public en ligne

Janvier et février 2025



1 696 visionnements
200 réponses reçues

Pour obtenir de plus amples renseignements sur cette consultation, consultez le [rapport de consultation publique de la phase 3](#).

Phase 4 : 2025 (examen de la dernière version proposée)

Réunion du comité consultatif public

Mai 2025

Consultation publique en ligne

Mai 2025

Propositions par courriel

Mai 2025

Réactions dans les médias sociaux

Mai 2025



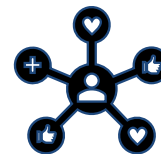
7 personnes



2 458 visionnements
66 commentaires reçus



24 propositions reçues



5 commentaires

Au cours de la phase 4, les membres du public ont été invités à s'exprimer une dernière fois sur les aspects fondamentaux du plan, à proposer des façons de l'améliorer et à ajouter des éléments qui auraient été négligés. Au cours de cette phase, les commentaires reçus lors des précédentes rondes de consultation publique ont été intégrés dans la dernière version du plan présentée au public.

Aperçu des activités de consultation publique menées dans le cadre de la phase 4

Les activités de consultation de la phase 4 comprenaient les suivantes :

- **Comité consultatif public (CCP) :** Les membres du CCP se sont réunis le 14 mai 2025 pour discuter et commenter la dernière version proposée.
- **Commentaires en ligne :** Le public pouvait commenter en ligne du 1^{er} au 15 mai, un total de 66 commentaires a été reçu.
- **Commentaires par courriel :** 24 courriels concernant le plan ont été reçus de la part de membres du public dans la boîte de réception des consultations.
- **Lettres des parties prenantes :** Les groupes intéressés, notamment l'Association communautaire de la Basse-Ville, la Fédération des associations civiques et l'Alliance communautaire de New Edinburgh, ont fait part de leurs commentaires par courriel. Ces commentaires figurent à l'annexe 1.

Dans le cadre d'un processus de participation distinct, la CCN a aussi rencontré des communautés autochtones. Le 15 mai, l'équipe de projet a fait une présentation à six aînés de la communauté anishinabée de Kitigan Zibi.

Vous trouverez de plus amples renseignements sur le plan révisé sur le [site Web de la CCN](#).

Commentaires reçus

La présente section résume les principales conclusions de toutes les activités de consultation menées au cours de la phase 4. À partir des commentaires reçus, les thèmes ci-après ont été établis.

Les transports et l'accessibilité

Les transports ont été au centre des discussions. Un soutien important pour l'amélioration des transports en commun et des transports actifs afin de relier Ottawa, Gatineau et les banlieues voisines a été apporté. La demande pour des pistes cyclables plus sécuritaires et d'une amélioration des trottoirs a également été récurrente. Certaines personnes interrogées étaient également préoccupées par la fermeture des routes aux voitures et par l'accessibilité pour les personnes âgées, tandis que d'autres ont demandé une approche équilibrée qui tient compte de l'ensemble de la population.

Les commentaires exprimant l'avis des personnes interrogées sur cette question sont notamment les suivants :

- « Veiller à ce que tous les lieux soient bien desservis par les transports en commun, en mettant l'accent sur la création d'infrastructures efficaces réservées aux trains et aux tramways... »
- « L'accès piétonnier devant le CNA devrait également comprendre un accès amélioré pour les vélos le long du canal. »

Le logement et l'aménagement

Le logement et l'aménagement ont suscité un grand nombre d'opinions, témoignant à la fois d'un soutien à la densification et d'une opposition à certaines propositions d'aménagement. Les personnes favorables à la densification ont insisté sur la nécessité de proposer davantage de logements de plusieurs chambres à un prix abordable, en particulier pour les familles qui travaillent et qui se voient dans l'obligation d'abandonner le centre-ville en raison du coût trop élevé des logements. Elles ont plaidé en faveur d'aménagements à haute densité et à revenus mixtes, susceptibles de réduire l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.

Cependant, d'autres ont exprimé des inquiétudes quant à l'emplacement et à la nature des aménagements proposés. Les personnes résidant dans les quartiers de New Edinburgh et de Rockcliffe Park ont fait part de leurs inquiétudes concernant le projet d'aménagement de la promenade Sussex, notamment en raison des embouteillages, de la perte perçue d'espaces verts et de l'importance du caractère patrimonial de ces quartiers.

Le ruisseau de la Brasserie a constitué un autre sujet d'intérêt. De nombreux commentaires expriment une opposition à l'aménagement de ses berges, arguant que le secteur devrait être préservé en tant qu'espace vert public. Les personnes interrogées soulignent l'importance d'un accès équitable à la nature, surtout pour la population de Hull qui souffre déjà d'une pénurie de parcs et d'espaces récréatifs.

Les commentaires exprimant l'avis des personnes interrogées sur cette question sont notamment les suivants :

- « Je soutiens les propositions visant à dynamiser et à aménager les terrains situés près de Sussex [...], ils pourraient facilement devenir des lieux de vie, de travail, de rassemblement ou simplement une expérience mémorable. Le potentiel est là et nous n'en faisons rien ».
- « Le ruisseau de la Brasserie a un immense potentiel pour devenir un joyau pour la population et le public en général [...] »
- « Habitant le quartier de New Edinburgh, je pense que son aménagement réduira les espaces verts déjà limités du quartier, notamment le long de la promenade Sussex [...] »

Les parcs et les espaces verts

Le désir de protéger et d'améliorer l'accès du public aux espaces verts et aux zones riveraines est très fort. Les suggestions comprenaient la création de zones de baignades, la construction de promenades sur les berges et l'amélioration de l'entretien des parcs existants. Les personnes interrogées ont souligné l'importance de ces espaces pour les loisirs, la résilience climatique et le bien-être de la communauté.

Les commentaires exprimant l'avis des personnes interrogées sur cette question sont notamment les suivants :

- « En ce qui concerne le quai de la reine, veillez à ce qu'il y ait un bon stationnement pour les vélos ainsi que des installations pour la baignade (aux risques de chacun, ou bien en trouvant le moyen de récupérer les coûts associés à la présence de personnel de sauvetage). »
- « Faites en sorte que ces terrains "vacants" au-delà des zones tondues soient des prés de fleurs sauvages – des fleurs décoratives gratuites! »

Animation des berges

Les zones riveraines de la ville ont été considérées comme un atout majeur. De nombreuses personnes ont déclaré que ces zones pourraient être beaucoup mieux utilisées, en offrant des aménagements tels que des promenades, des lieux de baignade et de meilleurs sentiers de marche et de vélo. Elles souhaitent que ces zones soient aménagées pour les gens, et non uniquement pour les voitures ou les bâtiments privés. Parmi les zones qui ont été mentionnées comme nécessitant des améliorations, on retrouve les écluses près du Château Laurier et l'île Lemieux.

Les commentaires exprimant l'avis des personnes interrogées sur cette question sont notamment les suivants :

- « La CCN devrait s'efforcer de rendre le canal à nouveau propice à la baignade. Il devrait y avoir une ou deux dates par an ou par mois, pendant une période de deux heures, où la baignade serait prioritaire par rapport à la navigation. »
- « Explorer les possibilités d'animer les berges (canal, Rideau, Ottawa) grâce à des aménagements propices à des activités actives et passives. »

Autres commentaires du public

En plus de ces thèmes, les personnes interrogées ont proposé plusieurs éléments supplémentaires à intégrer dans le plan. Ceux-ci comprenaient notamment les suivants :

- l'installation de nouvelles commodités publiques, comme des **toilettes publiques**, des **fontaines d'eau** et des **abris ombragés** dans les lieux très fréquentés;
- des plans et des politiques révisés qui **tiennent compte des personnes âgées** et qui sont accessibles aux **personnes à mobilité réduite**;
- la conception d'**infrastructures temporaires** sur les terrains de la CCN (p. ex., aires de stationnement pour vélos) à l'occasion d'événements d'envergure comme la fête du Canada et le Bluesfest;
- la création de nouvelles occasions propices à la réflexion et à la reconnaissance de la **culture et des traditions algonquines**;
- l'amélioration de la **signalisation et de l'orientation** vers les points d'intérêt, les arrêts de transport en commun et les commodités publiques afin de faciliter la circulation de la population et des touristes.

Les commentaires recueillis lors de la phase 4 des consultations publiques soulignent l'importance du cœur de la capitale et le fait que la population reste fortement investie dans les plans d'avenir qui le concerne.

Réponses aux thèmes

Suivant les consultations publiques de la phase 4 et la réception de commentaires, l'équipe de projet a pris en compte les commentaires reçus en fonction des thèmes identifiés.

Dans la dernière version proposée du plan, l'équipe de projet a répondu aux commentaires sur les transports et l'accessibilité en soulignant la nécessité d'améliorer la signalisation directionnelle et les services de mobilité, tout en améliorant l'accessibilité et les conditions de circulation piétonne. Cela comprenait également des améliorations apportées aux éléments du paysage urbain, quel que soit le mode de transport, y compris la mobilité active.

En matière de logement et d'aménagement, l'équipe de projet a pris note des commentaires s'opposant à l'aménagement dans les zones présentant un caractère patrimonial important. Les propositions de réaménagement figurant dans le plan du cœur révisé sont conçues pour s'harmoniser avec le style du quartier tout en respectant son patrimoine. Il est reconnu que la concrétisation du projet nécessiterait un plan d'aménagement précis, prévoyant notamment une participation accrue du public.

En ce qui concerne les parcs et les espaces verts, qui occupent une place prépondérante dans le concept d'espaces verts de la capitale présenté dans le plan,

l'équipe a donné la priorité aux commentaires visant à créer de nouvelles zones et à dynamiser les espaces verts existants en intégrant de nouveaux éléments ludiques et propices à la découverte.

Le concept des berges de la capitale a été réorganisé afin de donner la priorité à l'accès à l'eau, qui a été jugé hautement prioritaire par les personnes ayant participé aux consultations publiques. Le concept tient compte du souhait de la population de voir aménager des infrastructures supplémentaires sur les berges (p. ex. des quais et des promenades) afin de faciliter les activités nautiques.

L'équipe de projet remercie toutes les personnes qui ont pris le temps d'exprimer leurs réflexions, leurs idées et leurs précieux commentaires au cours des nombreuses consultations publiques sur le Plan du cœur de la capitale nationale.

Prochaines étapes

Les commentaires issus de la phase 4 des consultations publiques ont été intégrés au plan définitif, qui a été soumis à l'approbation du conseil d'administration de la CCN en juin 2025.

Annexe 1 : Lettres des parties prenantes



172 Guigues Ave.,
Ottawa, ON K1N 7H5
info@lowertown-basseville.ca
May 15, 2025

Tobi Nussbaum
Chief Executive Officer
National Capital Commission
Sent via email: exec@ncc-ccn.ca
Copy to : Mona Fortier, mona@monafortier.ca
Lucille Collard, LCollard.mpp.co@liberal.ola.org
Stephanie Plante, stephanie.plante@ottawa.ca
consultations@ncc-ccn.ca

Subject: Comments on the Final Draft National Capital Core Area Plan

Dear Mr. Nussbaum,

Thank you for the opportunity to provide feedback on the draft National Capital Core Area Plan. The Lowertown Community Association, representing the residents of Ottawa's oldest neighbourhood, acknowledges the NCC's objective to create a capital core that is aesthetically pleasing, accessible, sustainable, and meaningful to all Canadians. We recognize the valuable role the NCC plays in managing federal lands, improving the public realm, and promoting design excellence. We appreciate that the draft Plan includes positive elements such as infill opportunities along Sussex Drive, enhanced waterfront access, and improvements to the Ottawa River Pathway and Lady Grey Drive.

We view this Plan as a significant opportunity to further enhance heritage preservation, livability, and the protection of Canada's historic capital neighbourhoods. Our comments focus on areas where we believe a deeper commitment or a more balanced approach could strengthen the Plan.

ByWard Market and Sussex Drive

The ByWard Market is a vital part of the capital's core. We note that the current economic activity in the Market is significantly influenced by its evening and nightlife functions. This concentration has unfortunately been associated with increased crime and undesirable behaviour, and has contributed to a decline in the diversity of retail and the traditional farmers' market presence, particularly impacting daytime activity outside the peak season. While we understand the interest in enhancing vibrancy and animation (as outlined in Section 4.4 of the Core Area Plan), we suggest a more balanced approach that actively supports and encourages

diverse daytime retail businesses to ensure a more secure and welcoming environment throughout the day and year. We encourage the NCC to continue prioritizing small Canadian retailers in their rental decisions along Sussex Drive to promote commercial diversity and showcase Canadian products.

Regarding the courtyards, while the Plan suggests encouraging commercial activity at grade, we recommend careful consideration of the potential impacts, such as noise levels, on adjacent residential units. Ensuring that any commercial frontages in these areas are appropriate for a mixed-use context with residential components is crucial. We also observe that municipal design standards for patios, signage, and lighting in the Market appear to impact the area's appeal. We suggest the NCC could potentially collaborate with the City of Ottawa to encourage the adoption of design standards that would enhance the Market's aesthetic and functionality. We urge the NCC to reaffirm a commitment at the federal level to the revitalization of the ByWard Market.

Balancing Intensification and Livability in Lowertown

Lowertown has experienced significant intensification over several decades and currently exhibits a high density compared to many other residential areas in Ottawa. The neighbourhood accommodates a diverse range of uses, including residential units, embassies, shelters, short-term rentals, nightlife venues, and major infrastructure. We believe that future development in Lowertown should prioritize a balance between growth and care, focusing on infrastructure repair, investment in public spaces, and development that values preservation and improved livability. We encourage the NCC to lead in advocating for a capital core where existing neighbourhoods are recognized for their current contributions and supported in enhancing their livability. The Core Area Plan acknowledges the importance of supporting a diverse employment base and promoting mixed-use employment areas that provide commercial and community services for residents and employees. We believe this principle can be applied to support the balanced growth of Lowertown.

Alexandra Bridge and King Edward Avenue

The Alexandra Bridge, while owned by PSPC, falls within the NCC's visual and civic mandate. We maintain our position that the Plan should include a firm commitment to the preservation and restoration of this vital connection between two historic neighbourhoods: Vieux-Hull and the ByWard Market. Its potential to accommodate light rail or active transportation aligns with federal objectives related to climate and mobility. We respectfully request the NCC's support for the restoration and preservation of the Alexandra Bridge.

Regarding King Edward Avenue, although it is municipally owned, it functions as a part of Canada's National Highway System. The LCA supports the Core Area Plan's recommendation to address dangerous and polluting truck traffic on King Edward Avenue. The volume of truck traffic negatively impacts the livability of the capital core, compromises pedestrian safety, and contradicts the Plan's themes of beauty, health, and history. We agree that the NCC, given its standing and responsibility, should advocate for a federally coordinated solution to re-route this

traffic away from the downtown core, as suggested in the Plan.

Beautification and Illumination

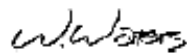
As the historic heart of the nation's capital, Lowertown and the ByWard Market would benefit significantly from enhanced beautification and illumination. Drawing inspiration from other world capitals where historic quarters are enhanced with greenery, lighting, and public amenities, we believe the NCC has the resources and the mandate to collaborate with the LCA, the ByWard Market District Authority, and the City of Ottawa to implement a comprehensive plan for beautifying the entire district. Enhancing the aesthetic appeal of a space contributes to a greater sense of safety and security. The Core Area Plan's themes of Beauty and Majesty (Section 4.2) and Vibrancy and Animation (Section 4.4), particularly the emphasis on high-quality public realm design, lighting strategies, and public art, support these objectives.

Major's Hill Park is a small gem that is a popular destination in all seasons. It is one of few downtown parks. It has the advantage of offering fantastic views of the parliament, the river, the canal and major institutions. The NCC should avoid closing the park for major events that require a fee and leave the park in disrepair. Other parks better suited for events such as LeBreton Flats should be used instead.

In conclusion, Lowertown plays a significant role in the cultural and civic identity of Canada's capital core. We recognize the meaningful work undertaken by the NCC and see further opportunities for collaboration. We ask that the Core Area Plan continue to position the NCC not only as a planner and property owner but also as a steward of national memory and a partner in enhancing urban livability.

Thank you for considering our comments. We look forward to continued dialogue on the implementation of the Core Area Plan.

Your sincerely,



Warren H. Waters, Vice President

Lowertown Community Association - Association communautaire de la Basse-Ville

LOWERTOWN BASSEVILLE
COMMUNITY ASSOCIATION ASSOCIATION COMMUNAUTAIRE

Federation
of Citizens'
Associations
of Ottawa



Fédération
des associations
civiques
d'Ottawa

May 15, 2025

Tobi Nussbaum
Chief Executive Officer
National Capital Commission
Sent via email: exec@ncc-ccn.ca
cc: consultations@ncc-ccn.ca

Subject: National Capital Commission (NCC) Core Area Plan Final Draft

Dear Mr. Nussbaum,

The Federation of Citizens' Associations of Ottawa (FCA) thanks the NCC for the opportunity to review the final draft of the Core Area Plan. Our members participated in the consultation session at the Urbanism Lab and have submitted comments on the preceding 60% draft of the Plan.

The FCA has reviewed the final draft of the Plan, and is generally pleased with the overall approach, scope and overarching themes that provide a policy framework that helps shape the future of our National Capital core.

While we acknowledge that the Capital core has a primary function as the Seat of National Government, and that the core area has traditionally been the administrative focus of federal functions, serving as the principal location for federal workplaces and national institutions, we wish to emphasize that it is also a collective of communities and businesses, and spaces that have significance to local neighbourhoods. Collaborative planning is in our opinion of paramount importance, with the aim of stabilizing and transforming the core into "downtown" places where residents, workers, and visitors wish to spend time and enjoy. We urge the NCC not to forget that the public realm goes beyond manicured landscaping, sculptured plazas, and high-quality design principles, and must include a safe and pleasing ambiance for civic life and community purposes.

We commend the stated intent to accommodate a diversity of mixed uses that can support a growing population and economy. We support the goal of a balanced mix of housing and commercial accommodation that can sustain more residents living and working in the core area, with housing options that include a substantial proportion of affordable housing. It is in that spirit that we also support the potential conversion of underutilized or surplus office spaces into mixed-use housing and commercial uses.

We applaud the intent of the NCC to continue to work with its partners and other stakeholders toward enhancing interprovincial goods transport in ways that minimize and possibly avoid impacts on the core area and other urban communities. While we recognize the significance and need for efficient and sustainable goods movement for the regional economy, we urge the NCC and other levels of government to work collaboratively to find viable and sustainable strategies that will avoid and mitigate adverse impacts of heavy truck transport on local

communities. Encouraging the use of smaller electrical vehicles for deliveries will reduce the adverse effects of noise and air pollution on the adjacent communities.

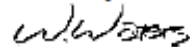
The economic and socio-cultural vibrancy of our core area will in many instances be affected by enhancements to the constituent spaces themselves. We all wish to avoid a continued backslide due to the obstacles of reduced attractiveness for commercial and housing opportunities. We laud the NCC intention of placing importance to the space itself.

By reinforcing the placemaking perspective, the most important resource in any vital core area will be attracted - people. Green space and urban forest canopy are significant catalysts in this regard. Together with high quality designs of the built environment, the preservation and enhancement of green spaces in the core area can help accomplish the goals of rejuvenated housing, commercial, and retail activity. We strongly believe that innovative green infrastructure solutions are a fundamental component of helping bring the core area vision to reality. We therefore strongly urge the NCC to continue to work closely with the City of Ottawa and communities to conserve and augment the network of urban green spaces that weave the core area with the broader network of urban natural lands and ecological spaces.

We note the limited recognition by the Core Area Plan of the ongoing dominance and impact of the automobile. While mobility and transportation challenges are different in complexity and intensity for different urban, suburban and rural communities, there is no question the automobile continues to transform cities and directly shapes the Capital's landscape. While the prominence of the automobile may be in conflict with and challenge some of the key Core Area Plan "Capital Realm" policy directions and the principal catalytic strategies, the Plan in our opinion should be more precise on effective transportation demand management strategies that will mitigate congestion, lower emissions, and improve overall mobility and quality of life. A concerted effort among partners is required to ensure effective demand management since transportation challenges do not respect core area or interprovincial boundaries and require a broader integrated approach that transcends the core area. The NCC can and should demonstrate greater leadership in more effectively managing demand, by helping improve and shift the balance to greater transit, walking and cycling in the core area.

How our communities safely and easily access and use the core, their "downtown", is very important. A successful downtown is a key element of the Capital communities. A successful core area will be defined as a place that attracts and maintains people, including families, that sustains a vibrant and diverse local economy, that uses the public realm and urban spaces efficiently, and gives priority to transit, walking and cycling, and supports other more broad community sustainability goals. We look forward to the tangible strategies and actions that will emanate from the Core Area Plan that align with and espouse the aforementioned.

Sincerely,



Warren H. Waters, Chair
FCA Planning & Zoning Committee



May 23, 2025

To: The National Capital Commission

Attention: Tobi Nussbaum, Chief Executive Officer

Alain Miguelez, Vice-President, Capital Planning and Chief Planner

Via email: tobi.nussbaum@ncc-ccn.ca, alain.miguelez@ncc-ccn.ca,
consultations@ncc-ccn.ca

Subject: Comments by the New Edinburgh Community Alliance (NECA) on the
National Capital Commission's update to the Core Area Plan with respect to
the proposed Sussex Blocks development

1. Introduction – Community awareness and views
 2. Ceremonial route
 3. Public interest
 4. Housing needs
 5. Previous comments
-

1. Introduction – Community awareness and views

Since the New Edinburgh Community Alliance (NECA) submitted its preliminary comments to the National Capital Commission (NCC) in February 2025, several steps have taken place to increase the limited awareness of the Sussex Blocks proposal and have assisted in further informing the comments of community members and NECA on the proposal. We thank the NCC for granting us an extension to the comment deadline to provide this collective response.

As a result, NECA is pleased to provide these additional comments specifically regarding the Sussex Blocks development proposal in the Core Area Plan. You already have the community's input from the workshop hosted by the NCC in New Edinburgh on March 6. More recently, we heard more views and concerns exchanged at a very well-attended public meeting of the NECA board on May 20. The community is deeply concerned with the proposal.

Overall, this submission serves to convey the prevailing concerns from the community regarding the wisdom of the NCC's proposed plan to build major apartment buildings along Sussex Drive, across from the Prime Minister's official residence and very close to Rideau Hall, at the tail-end of the ceremonial route connecting to Parliament Hill.

The Sussex Blocks development would possibly be the largest residential project in New Edinburgh, and within its historic conservation district. In the new Core Area Plan under review, the Sussex Blocks project is described as “mid-rise, mixed-use buildings in traditional architectural style faithful to the New Edinburgh style, and a new urban park....”

Many comments focussed on the inappropriateness of building an apartment complex on that portion of the ceremonial route known as Confederation Boulevard.

2. Ceremonial route

“Confederation Boulevard is the NCC’s flagship ceremonial boulevard,” states the NCC on its website. “It is a key feature of the National Capital Region’s core area.”

The significance of the Sussex Drive portion of the ceremonial boulevard is elaborated in the NCC’s Confederation Boulevard Guidelines - Management and Stewardship of our Capital Legacy (currently under review):

Sussex Drive north from the Peacekeeping Monument to Rideau Hall is a broad, large-scaled avenue with buildings usually set back from the road...

Sussex Drive is renowned for the number of civic and diplomatic institutions along its length, and for Rideau Hall in particular, which terminates Confederation Boulevard at the north end gateway. Sussex Avenue (sic) is *famous for the ceremonial procession* that occurs between Rideau Hall and Parliament Hill during both the opening of Parliament and its dissolution.

The Boulevard streetscape along Sussex is *simple, clean and dignified*...The large scale and geometry of Sussex Drive offer *a special kind of experience* not found elsewhere on Confederation Boulevard. *[emphasis added]*

The existing simplicity and grandeur of the three blocks under consideration was noted by community members as a rationale for not pursuing a residential or commercial development on the lands.

There appears to be a contradiction between historical symbolism of the ceremonial route and now the NCC’s proposal for a high-end apartment building complex at a key portion of that route.

3. Public interest

The public interest perspective is especially germane to a proposed development that would be located in a significant location in a historic district of the nation’s capital – namely steps from Rideau Hall and the Prime Minister’s official residence.

When viewing the Sussex Blocks proposal in the context of our capital city, and considering it on behalf of all Canadians, the question is whether apartment buildings are the most inspired and appropriate use of these lands in this location.

Some residents expressed the opinion that, in Canadians' best interests, the wiser choice for this special area of the nation's capital would be to maintain the current landscape and use of these blocks in its context.

4. Housing rationale

Similar to Canadians across the country, residents in the community are aware and concerned about the lack of affordable housing and the need for additions to the housing supply. Equally, however, there is a prevailing awareness that the NCC is the custodian of many other federal lands which are suitable for housing developments, and indeed may be more suitable for the kind of affordable housing that is sorely lacking in the city.

Several community members expressed concern that the NCC may be misguided in considering adding to housing supply at the high-end of the market, rather than supporting the addition of affordable housing elsewhere in keeping with the City's and the country's needs in this critical period. (In this regard, we note the NCC's collaboration on the Federal Lands Initiative for the goal of stimulating housing developments on federal lands.)

It is also disquieting and disappointing that the NCC is admittedly seeking the rezoning of the blocks for residential and/or commercial development in an effort to generate revenues from new buildings on these lands. This motivation does not seem in keeping with the capital stewardship role imparted to the NCC – particularly when one considers the ceremonial importance of the proposed Sussex Blocks.

4. Other concerns

Other concerns we heard, and which seemed to be widely shared, were regarding the process that would be followed. It was not clear whether the normal municipal rezoning process would be followed. Concerns were also expressed around the possibility that the NCC would contract with a private developer and in so doing lose control over what is built.

5. Previous comments are still pertinent

NECA's [preliminary comments](#) on the Core Area Plan in February 2025 regarding the Sussex Blocks proposal are still pertinent for the NCC's consideration. In particular, the community continues to raise concerns about these topics, among others (as they appear in the February comments):

- Heritage
- Parking and traffic congestion
- Flood plain
- Trees and parkland

NECA appreciates this opportunity to provide these comments with the extension of the NCC's deadline to accommodate our public meeting.

Please note that these views are shared both in the current context and while contemplating the future impacts of the NCC's decisions on the urban environment that constitutes the nation's capital region.

Yours truly,

Sarah Anson-Cartwright

On behalf of the NECA board

Sarah Anson-Cartwright
Board member, NECA

cc. The Hon. Mona Fortier, MP (Ottawa-Vanier-Gloucester) mona.fortier@parl.gc.ca

Mayor Mark Sutcliffe mark.sutcliffe@ottawa.ca

Councillor Rawlson King (Rideau-Rockcliffe) rawlson.king@ottawa.ca

Annexe 2 : Réponses de la CCN

Les îlots Sussex : un cadre dynamique pour une rue empreinte de dignité

Le présent article est rédigé en réponse à la chronique intitulée « Sussex Drive deserves better from the NCC » (Ottawa Citizen, le 27 mai 2025).

La Commission de la capitale nationale (CCN) actualise présentement le Plan du secteur du cœur de la capitale de 2005, un document de planification stratégique destiné à orienter l'évolution du secteur de 9 km² situé au cœur de la capitale nationale pour les décennies à venir. Les trois grands changements proposés, soit la mise en valeur de l'eau, la création de lieux d'intérêt et l'établissement de liens favorisant la mobilité, sont déjà présents dans les nouveaux projets de la CCN, comme la Maison riveraine de la CCN, la pointe Kiwekì et le pavillon de la plage Westboro, qui ouvrira bientôt ses portes.

Conformément à la directive du gouvernement du Canada, qui nous demande de contribuer à la résolution de la crise du logement, nous réexaminons également la manière dont les terrains de la CCN situés au cœur de la capitale peuvent être utilisés à des fins résidentielles, une approche qui présenterait en plus l'avantage d'accroître la population résidente et le dynamisme de nos quartiers du centre-ville. Par exemple, l'un de ces nombreux terrains, situé à deux coins de rue de la Société géographique royale du Canada et de l'ambassade de France, sur la promenade Sussex, est actuellement zoné dans notre plan de 2005 pour un usage institutionnel, l'intention étant d'y construire des bâtiments diplomatiques ou d'autres bâtiments publics.

Le personnel de la CCN propose plutôt que ces terrains soient pris en compte dans le plan révisé de 2025 pour accueillir une plus grande variété de bâtiments, notamment des logements, ainsi que des commerces et des magasins. En s'inspirant du quartier de conservation du patrimoine de New Edinburgh et en respectant le caractère solennel de notre parcours d'honneur, ces bâtiments, d'une hauteur maximale de cinq étages, pourraient servir à divers usages, notamment comme appartements résidentiels, maisons en rangée, bureaux et services de proximité, comme des cafés et des restaurants, s'intégrant ainsi au quartier et aux lieux de travail environnants. Notre proposition serait conforme au Plan officiel de la Ville d'Ottawa, qui autorise la construction de logements dans ces rues faisant partie du périmètre des quartiers particuliers du Parlement et du boulevard de la Confédération.

Fait intéressant, bien que les terrains en question soient aujourd’hui vacants, ils accueilleraient encore à la fin des années 1960 des immeubles d’habitation, une caserne de pompiers, un hôtel et plusieurs commerces. Avec le recul, nous savons que la démolition de ces lieux, comme celle qui a eu lieu sur les plaines LeBreton, était une erreur qui a entraîné plusieurs décennies de terrains vacants, privant ainsi la capitale de logements, de dynamisme et de patrimoine bâti.

Dans le cadre de cette vision, la CCN a proposé, à titre hypothétique, des illustrations de nouveaux bâtiments et maisons en rangée conçus avec goût et, à la place du terrain

gazonné actuel, d’un jardin aménagé avec soin et d’allure formelle, qui seraient à la hauteur du caractère solennel et prestigieux de cet emplacement hautement symbolique. La vision du plan du cœur de la capitale n’est toutefois qu’une orientation. Pour concrétiser cette idée, un plan d’aménagement précis devra d’abord être élaboré, puis soumis à une consultation publique.

Dans un contexte marqué par une crise aiguë du logement, par des efforts concertés pour revitaliser nos centres-villes et par la nécessité de faire preuve d’audace dans la construction d’infrastructures indispensables à notre pays, le plan révisé du cœur de la capitale offre à la CCN une occasion unique de contribuer à l’intérêt public, tout en bâtissant une capitale à la fois belle, digne et inspirante pour l’ensemble de la population canadienne.

Alain Miguelez, vice-président, Aménagement de la capitale, Commission de la capitale nationale