

COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

n° 2025-P309

Au Conseil d'administration

Pour: DÉCISION

Date 2025-01-23

Sujet/titre

Modification du Plan directeur pour le pré Tunney (PDPT) et approbation fédérale de la transaction immobilière visant l'aliénation de certaines parcelles dont Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) est propriétaire à la Société immobilière du Canada (SIC)

Sommaire

- En 2014, la Commission de la capitale nationale (CCN) a approuvé le PDPT.
- La présente soumission vise à obtenir l'approbation du conseil d'administration concernant la modification du PDPT de 2014 et l'aliénation des parcelles 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Ouest, 10 Est, 11, 12, 12a, 12b, 12d, 13 et 14 de SPAC, pour le compte de SPAC et de Santé Canada (SC), à la SIC.
- La modification proposée du Plan conserve le but et l'essence du PDPT de 2014 tout en étant représentative des besoins actuels liés au logement, des conditions du marché et des exigences réduites du gouvernement fédéral en matière d'espace à bureaux.
- La modification du Plan fournit une mise à jour du cadre de planification de l'aménagement du pré Tunney et rend l'aliénation des parcelles de terre possible, contribuant ainsi à l'aménagement d'une nouvelle communauté à usage mixte et au Plan du Canada sur le logement.
- Une fois l'approbation obtenue, la SIC entreprendra des travaux d'amélioration de l'infrastructure avant le transfert du réseau routier à la Ville d'Ottawa et obtiendra l'approbation d'un plan municipal de lotissement avant la vente des différentes parcelles en vue de leur réaménagement par le secteur privé.

Aperçu du risque

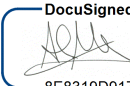
- No planning risks that could impact the National Capital Commission (NCC) have been identified in relation to this submission's recommendation, however, a delay in receiving NCC approval will impact the Proponent's timelines for Treasury Board approval, ultimately impacting the government priority for accelerating housing development.

Recommandation

- Que l'approbation fédérale nécessaire à la modification du PDPT de 2014 et à la transaction immobilière visant l'aliénation de certaines parcelles (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Ouest, 10 Est, 11, 12, 12a, 12b, 12d, 13 et 14) soit accordée par le conseil d'administration de la CCN en vertu des articles 12 et 12.1 de la *Loi sur la capitale nationale*.

- Que la préparation et la signature de la lettre d'approbation fédérale soient déléguées au vice-président, Direction de l'aménagement de la capitale.

Soumis par :

DocuSigned by:


8E8319D91759427...

Alain Miguelez, vice-président, Direction de l'aménagement de la capitale

1. Priorités stratégiques

- Plan d'entreprise de la CCN 2024-2025 à 2028-2029
 - Orientation stratégique n° 1 : Favoriser l'établissement d'une région de la capitale nationale accueillante et riche de sens ayant une importance nationale représentative de la population canadienne, y compris les peuples autochtones, et de tous les ordres de gouvernement.
 - Priorité n° 2 : Assurer la planification, la remise en état et la revitalisation des actifs essentiels et du réseau de transport de la région de la capitale nationale.
 - Priorité n° 4 : Démontrer un leadership à l'échelle du pays en rendant la région de la capitale nationale résiliente aux aléas du climat et durable sur le plan de l'environnement.

- Initiatives du gouvernement fédéral
 - Résoudre la crise du logement : Plan du Canada sur le logement (2024)
 - Directive sur la gestion des biens immobiliers du Conseil du Trésor (2024)
 - Plan ministériel de SPAC pour 2024 à 2025 (2024)
 - Plan à long terme des immeubles à bureaux de SPAC (2022)
 - Stratégie fédérale de développement durable de 2022 à 2026 (2022)
 - Initiative des terrains fédéraux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) (2018)

Stratégie nationale sur le logement de la SCHL (2020)

2. Autorité

- Articles 12 et 12.1 de la *Loi sur la capitale nationale*

3. Contexte

Portée de l'approbation

La présente soumission concerne la modification du PDPT de 2014 et l'aliénation de certaines parcelles (dont 12 appartenant à SPAC et 3 appartenant à SC) en faveur de la SIC, lesquelles sont énumérées à l'annexe E.

Le contexte et la justification du projet d'aménagement sont entièrement exposés à l'annexe A.

Proposition de transaction immobilière fédérale

La proposition comprend l'aliénation des 15 parcelles au pré Tunney. Sous réserve de l'approbation du conseil d'administration de la CCN, ces parcelles feront l'objet d'une présentation au Conseil du Trésor au printemps 2025 dans le cadre d'une présentation d'ensemble visant l'aliénation de terrains fédéraux excédentaires.

Une superficie totale de 27,39 hectares (273 903 m²) est incluse dans l'aliénation. De ce nombre, 10,99 hectares (109 852 m²) sont actuellement des rues. Les 16,41 hectares restants (164 051 m²) sont composés d'espaces libres vacants, d'anciens emplacements de bâtiments (démolis), de bâtiments existants et d'aires de stationnement. Une liste détaillée des propriétés à aliéner figure à l'annexe F.

L'échelle de l'aliénation est en adéquation avec le Plan à long terme des immeubles à bureaux de SPAC, qui vise à réduire le nombre d'immeubles de bureaux sous l'administration de SPAC de 50 % au cours des dix prochaines années.

4. Analyse des options

Analyse du cadre stratégique :

Dans le cadre de son examen de la proposition, le personnel a veillé à ce qu'elle soit compatible avec le cadre stratégique et les politiques des plans suivants de la CCN, et conforme à ceux-ci :

- Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 (2017)
 - Buts :
 - Une capitale dynamique et branchée : Soutenir une région de la capitale nationale où il fait bon vivre, qui est attrayante, résiliente, accessible et concurrentielle sur le plan économique. Promouvoir la mobilité durable et appuyer le développement axé sur le transport en commun dans la région de la capitale nationale.
 - Jalons :
 - Jalon 14 : Meilleure intégration des zones d'emplois de l'administration publique fédérale dans le paysage urbain La CCN travaillera avec des partenaires fédéraux et municipaux pour transformer les zones d'emplois existantes comme le pré Tunney en des milieux de travail plus animés qui sont mieux intégrés à leur environnement et choisira l'emplacement des nouvelles installations de façon à favoriser l'usage du transport en commun et des modes de transport actifs. Cette façon de faire contribuera à l'aménagement de quartiers complets, à la densification urbaine et à l'amélioration de l'interface entre les zones d'emplois de l'administration publique fédérale et le domaine public.
- Plan des terrains urbains de la capitale (2015)

- Grands principes d'aménagement : travailler dans une perspective d'urbanisme durable et sensible au contexte, qui respecte l'esprit du lieu; contribuer à la qualité de vie et au développement durable de la région de la capitale; mettre en œuvre des principes d'aménagement régional communs accordant la priorité à l'urbanisme durable.
- *Plan du parc riverain de la berge sud de la rivière des Outaouais (2018)*
 - Principes d'aménagement : promouvoir l'accès et les liens menant au secteur riverain.
 - Principes d'aménagement : augmenter l'intégration à l'intérieur des sites et entre les sites en permettant des usages complémentaires et en exigeant un design urbain harmonieux pour améliorer la cohérence d'ensemble.

Analyse du personnel de l'approbation fédérale de l'utilisation du sol, du design et des transactions immobilières (AFUSDTI)

SPAC a lancé plusieurs projets afin de concrétiser la vision du PDPT de 2014. En raison d'importants changements dans les hypothèses de base entourant les besoins en logement et les besoins en immeubles de bureaux du gouvernement fédéral, il est nécessaire de modifier le plan pour que le site soit exploité à son plein potentiel et contribue le mieux possible à la région de la capitale nationale. Les répercussions d'autres projets d'envergure, tels que la phase 2 de l'O-Train ainsi que le nouveau réseau et la nouvelle centrale de chauffage et de refroidissement du Programme d'acquisition de services énergétiques, sont prises en considération et intégrées à la modification proposée du PDPT.

La modification proposée du PDPT se veut une évolution qui préserve la vision et l'essence du PDPT de 2014 et appuie la demande d'approbation de la transaction immobilière fédérale s'y rattachant.

- Le réaménagement du pré Tunney se fonde sur trois éléments principaux : d'abord, l'aliénation de propriétés excédentaires, laquelle contribuera à la réduction du portefeuille de SPAC; ensuite, les possibilités de mobilisation des Autochtones, notamment dans l'éventuelle création d'une réserve urbaine; enfin, les efforts pour remédier à la crise du logement et au manque d'abordabilité des logements en s'engageant à atteindre un minimum de 20 % de logements abordables.
- L'augmentation du nombre de logements dans le pré Tunney correspond bien au besoin accru en logement et au besoin réduit en immeubles de bureaux du gouvernement fédéral.
 - L'élimination des prolongements de voies publiques permet de maintenir une certaine souplesse dans l'élaboration de la conception d'îlots à usage mixte, la connectivité et l'intégration de commodités publiques tout en réduisant les investissements en capitaux. L'introduction de liaisons en milieu de quadrilatère permettra de préserver le réseau routier détaillé envisagé dans le PDPT de 2014 en vue d'accorder la priorité aux piétons, aux usagers du transport en commun et aux flux de mobilité active.

- L'augmentation de la densité est appropriée pour une zone de grande station de transport en commun et conforme au cadre de planification de l'aménagement de la Ville d'Ottawa.
- Les profils de hauteur des bâtiments proposés assurent une transition adéquate vers les quartiers environnants.
- L'édifice Brooke-Claxton, la promenade du pré Tunney et la promenade Colombine demeurent d'importantes caractéristiques qui préservent le sentiment d'appartenance au site et la compréhension de son histoire, mais aussi l'héritage du gouvernement fédéral en matière d'aménagement de ce pôle prédominant de la région de la capitale nationale.
- L'augmentation du nombre d'espaces verts dépasse les exigences de la Ville d'Ottawa et est liée à un accroissement des logements.
- L'ajout d'espaces verts à l'ouest de l'édifice Brooke-Claxton procure une meilleure transition aux terrains de la promenade KZM.
- Le zonage à usage mixte offrira davantage de flexibilité afin de procéder à l'aménagement progressif du site.
- La proposition s'harmonise avec la cible de réduction de 50 % du portefeuille de SPAC par l'aliénation de 42 % des terrains aménageables sur le campus (56 % de la superficie totale lorsque les parcelles de rue sont incluses).
- La partie proposante a mené à bien le processus de meilleurs efforts du Bureau d'examen du patrimoine fédéral pour les biens à désignation patrimoniale, lequel a permis d'orienter la transition de ces biens hors du portefeuille de l'administration fédérale.
 - L'aliénation de la centrale thermique et de refroidissement d'origine offre des possibilités de réutilisation après adaptation à des usages communautaires.
 - L'aliénation de l'édifice Brooke-Claxton offre des possibilités de réutilisation après adaptation à des fins résidentielles tout en préservant son importance patrimoniale et sa qualité de point de repère.
- La partie proposante a mis en place un processus de consultation que suivra la SIC en vue d'intégrer les intérêts des communautés autochtones.

5. Détails financiers

- Sans objet.

6. Opportunités et résultats attendus

- Le réaménagement du pré Tunney constitue un jalon important du Plan de la capitale du Canada et fait partie intégrante de la lutte contre la crise du logement à Ottawa.

- Le réaménagement du terrain mènera à la création d'un nombre considérable de logements et de nouveaux espaces commerciaux et communautaires bien desservis par le réseau de transport en commun.
- La mise en œuvre de l'usage mixte améliorera l'expérience du personnel des ministères fédéraux qui continuent d'exercer leurs activités au pré Tunney.

7. Alignement avec les politiques du gouvernement et de la CCN

- La partie proposante a entrepris ou a mis au point les éléments suivants dans le cadre du processus de modification du PDPT :
 - Une évaluation environnementale stratégique;
 - Une stratégie en matière d'accessibilité universelle;
 - Une analyse comparative entre les sexes plus;
 - Une charte sur la durabilité et la modification du PDPT conformément à la Stratégie fédérale de développement durable 2022-2026 (2022).

Pouvoirs et initiatives de cession à l'appui de la décision de SPAC d'aliéner les terrains du pré Tunney :

- En réponse à la crise du logement, le budget de 2024 prévoit que SPAC doit réduire le portefeuille d'immeubles de bureaux du gouvernement du Canada d'au moins 50 % au cours des dix prochaines années, notamment grâce à un volet visant à offrir les biens immobiliers excédentaires en vue de répondre aux besoins en logement et aux besoins communautaires, comme des hôpitaux et d'autres éléments d'infrastructure.
- Conformément à la Directive sur la gestion des biens immobiliers du Conseil du Trésor, SPAC s'est vu accorder le pouvoir d'aliéner les biens immobiliers excédentaires.
- Dans le plan ministériel 2024-2025 de SPAC, le « logement » est considéré comme une priorité de premier ordre du ministère et le pré Tunney, comme un lieu de réaménagement clé.
- Les ministères locataires continueront d'être regroupés dans des espaces plus modernes, plus accessibles et plus carboneutres, dotés de la technologie nécessaire à la prestation de services à la population canadienne.
- L'aliénation de biens plus anciens qui nécessitent des investissements importants en capitaux contribue à la carboneutralité du portefeuille.
- En mai 2024, SPAC a ajouté l'édifice Brooke-Claxton à la liste d'aliénation et, en août 2024, le gouvernement a lancé la Banque de terrains publics du Canada en plus d'y désigner l'édifice comme bâtiment se prêtant à la construction de logements.

8. Risques et mesures d'atténuation

Risque	Probabilité	Impact	Réponse planifiée
Mise en œuvre intégrale de la vision du plan directeur et harmonisation avec le cadre stratégique de la CCN	Faible	Faible	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la coordination avec la Ville d'Ottawa en ce qui concerne le plan secondaire de la rue Scott. Inclure des conditions dans la lettre d'approbation fédérale de la CCN exigeant que l'aménagement soit conforme au plan approuvé.
Un retard dans la réception de l'approbation de la CCN se répercutera sur les échéances de la partie proposante relativement à l'approbation du Conseil du Trésor, ce qui nuira à la priorité du gouvernement qui consiste à accélérer l'aménagement de logements.	Faible	Élevée	<ul style="list-style-type: none"> La modification proposée du plan et la transaction immobilière fédérale ont fait l'objet d'un examen rigoureux de la part du personnel de l'AFUSDTI, en collaboration avec la Ville d'Ottawa et d'autres parties prenantes. L'approbation du conseil d'administration de la CCN est recommandée.
Perte d'un bien du patrimoine classé	Moyenne	Élevée	<ul style="list-style-type: none"> La partie proposante a mené à bien le processus de meilleurs efforts du Bureau d'examen du patrimoine fédéral pour les biens à désignation patrimoniale, lequel a permis d'orienter la transition de ces biens hors du portefeuille de l'administration fédérale. Il faut inclure à la lettre d'approbation fédérale de la CCN des conditions voulant que la partie proposante assujettisse les

			biens désignés à une évaluation municipale et, s'il y a lieu, à une désignation.
Interface avec les terrains de la CCN	Faible	Moyenne	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la coordination avec la partie proposante et la Ville d'Ottawa en ce qui concerne l'accès à la promenade KZM. • Poursuivre le dialogue avec la partie proposante concernant l'harmonisation avec les futurs plans d'aménagement de la CCN ainsi que son cadre stratégique

9. Engagement public et communication

- Dans le cadre de l'élaboration du PDPT de 2014, la partie proposante a tenu d'importantes consultations publiques et auprès des personnes intéressées et a continué de consulter les principales parties prenantes, les locataires fédéraux et la collectivité pendant le processus de modification du plan.
- Depuis 2020, la partie proposante a repris le dialogue avec les groupes autochtones, dont Kitigan Zibi, les Algonquins de la Première Nation Pikwakanagan, les Algonquins de l'Ontario, le Conseil tribal de la Nation Algonquine Anishinabeg et les personnes autochtones vivant dans la collectivité urbaine.
- La partie proposante s'est entretenue avec la Ville d'Ottawa au sujet des changements proposés. Le personnel en aménagement de la Ville indique que les changements proposés sont conformes à la mise à jour de la politique municipale sur l'aménagement du territoire.
- La SIC continuera ses discussions avec la Ville d'Ottawa afin de proposer un plan de lotissement qui permettra la vente des différentes parcelles en vue de leur aménagement.
- SPAC a respecté les exigences stratégiques fédérales liées à l'obligation de consultation. La SIC poursuivra le processus relatif aux parcelles transférées avant la vente des terrains au secteur privé.

10. Prochaines étapes

- Approbation de l'aliénation par le Conseil du Trésor au printemps 2025
- Aliénation des parcelles avec droit de passage à la SIC au printemps 2025

- Aliénation des parcelles appartenant à SPAC et à SC en faveur de la SIC à compter de l'été 2025
- Approbation de l'ébauche du plan de lotissement au printemps 2026
- Approbations du plan des différentes parcelles à compter de 2027-2028
- Mise en œuvre progressive 2026-2044

11. Liste des annexes

- Annexe A : Contexte et justification du projet d'aménagement
- Annexe B : Emplacement et propriété du pré Tunney
- Annexe C : Carte des parcelles du pré Tunney visées par la transaction
- Annexe D : Modification du PDPT : Plan de démonstration
- Annexe E : Modification du PDPT : Plan d'aménagement du territoire
- Annexe F : Résumé des énoncés de valeur des édifices patrimoniaux

12. Auteurs de la proposition

Alain Miguez, vice-président, Direction de l'aménagement de la capitale (AC)

Isabel Barrios, directrice, Approbations fédérales et programmes du Patrimoine et de l'Archéologie (AFPA), AC

Kate-Issima Francin, chef, Approbations fédérales de l'utilisation du sol et des transactions, AFPA, AC

Mark Gordon, planificateur principal, Approbations de l'utilisation du sol et des transactions, Approbations fédérales de l'utilisation du sol et des transactions, AFPA, AC

Annexe A

Contexte et justification du projet d'aménagement

Renseignements généraux sur le site

Le pré Tunney est un pôle d'emplois fédéraux à usage unique de 49 hectares, situé à environ quatre kilomètres à l'ouest du centre-ville d'Ottawa. La promenade Kichi Zībī Mīkan (KZM) de la CCN et la rivière des Outaouais se trouvent au nord. Les quartiers avoisinants comprennent Mechanicsville et Hintonburg à l'est, le parc Champlain à l'ouest et le village de Wellington au sud.

Construit selon un plan de Jacques Gréber datant des années 1950, le campus est l'entière propriété du gouvernement fédéral et relève de deux gardiens, SPAC et Santé Canada. Au cours de son histoire, le campus a servi de centre opérationnel pour de nombreux ministères, dont Santé Canada, Statistique Canada, la Défense nationale, Bibliothèque et Archives Canada et Mesures Canada (un organisme affilié à Industrie Canada).

Le réseau routier qui se trouve sur le site est organisé selon deux axes principaux, la promenade du pré Tunney (nord-sud) et la promenade Colombine (est-ouest), qui sont tous les deux dotés de larges terre-pleins centraux gazonnés. Parmi les autres rues nord-sud, mentionnons la promenade Sir Frederick Banting et la promenade Goldenrod. En ce qui a trait aux autres rues est-ouest, elles comprennent la promenade Yarrow, la promenade Sorrel et la promenade Eglantine. Le site est accessible à partir du réseau routier municipal à un seul angle de l'avenue Parkdale et à trois angles de la rue Scott. Un accès unique supplémentaire à la promenade KZM existe également à l'extrémité nord du site.

Le site compte plusieurs édifices patrimoniaux désignés par le Bureau d'examen du patrimoine fédéral, dont l'édifice Brooke-Claxton, qui est un aspect visuel prédominant du site puisqu'il se trouve au terminus nord de la promenade du pré Tunney et qu'il est possible de l'admirer depuis la promenade KZM.

Plan directeur de 2014

En 2014, le conseil d'administration de la CCN a approuvé le Plan directeur du pré Tunney (« Plan de 2014 »), qui envisageait l'intégration d'usages mixtes du territoire à même une forme bâtie plus dense au campus administratif fédéral à usage unique existant. L'augmentation de la densité d'aménagement serait appuyée par l'introduction du train léger sur rail. Dans le cadre du Plan de 2014, les immeubles de bureaux du gouvernement fédéral devaient demeurer l'usage principal du territoire.

Pendant la décennie suivante, SPAC a entrepris plusieurs projets dans le but d'amorcer la mise en œuvre du Plan, notamment la démolition des bâtiments inutilisés, la construction d'une nouvelle centrale de chauffage et de refroidissement du Programme d'acquisition de services énergétiques, ainsi que le déplacement ou le remplacement des installations de services publics afin de les intégrer au réseau routier futur.

En raison de plusieurs changements importants survenus depuis l'approbation du Plan de 2014, il est nécessaire de modifier le cadre de planification de l'aménagement avant les cessions. Les changements comprennent :

- La réduction importante des besoins en immeubles de bureaux du gouvernement fédéral.
- La priorité du gouvernement fédéral qui consiste à accélérer les projets de logements.
- L'augmentation de la densité permise par le cadre de planification de l'aménagement de la Ville d'Ottawa.
- L'augmentation du nombre de personnes résidentes et d'emplois requis par hectare net aux environs des zones de grande station de transport en commun établies dans la Déclaration provinciale sur la planification (2024).
- Un engagement à atteindre la cible de 20 % de logements abordables établie dans la lettre ministérielle des attentes pour 2024-2025 envoyée à la SIC afin de soutenir les efforts du gouvernement du Canada en vue de régler la crise du logement. Le même engagement a été défini dans le Plan officiel de 2021 de la Ville d'Ottawa.

La modification proposée au Plan de 2014 assurera le cadre de planification de l'aménagement nécessaire à l'aliénation de certaines parcelles en faveur de la SIC. À son tour, la SIC transférera l'emprise publique à la Ville d'Ottawa et les îlots d'aménagement par l'entremise des processus de sollicitation immobilière. SPAC a respecté les exigences stratégiques fédérales liées à l'obligation de consultation. La SIC poursuivra ses consultations auprès des peuples autochtones pour les parcelles visées par le transfert avant la vente des terrains au secteur privé.

Le Plan officiel de la Ville d'Ottawa (2021) comprend le plan secondaire de la rue Scott, qui s'en remet au PDPT en matière d'orientation de l'aménagement du pré Tunney. Par conséquent, le plan modifié continuera d'orienter l'aménagement des parcelles même lorsque le gouvernement fédéral n'en sera plus propriétaire.

Modification proposée du Plan

Énoncé de la vision et des principes

Le Plan conservera l'essence de la vision et des principes directeurs du PDPT de 2014, mais délaissera les immeubles de bureaux du gouvernement fédéral au profit d'un aménagement plus équilibré et axé sur la communauté. La vision et les principes modifiés ont pour but de créer une communauté phare à usage mixte durable sur plan environnemental qui tient compte du tissu urbain existant et s'y intègre, qui s'adapte à l'évolution des conditions du marché à long terme, qui procure une certaine souplesse en matière d'aménagement et qui crée une communauté intensifiée, active et à usage mixte, axée sur le transport en commun.

Principaux changements

La modification du Plan comprend ce qui suit :

- La réduction de la superficie de l'espace administratif du gouvernement fédéral, qui est passée de 275 000 mètres carrés à 94 000 mètres carrés, conformément à la plus récente stratégie d'aliénation de SPAC.
- L'introduction de 7 000 à 9 000 nouveaux logements sur le site, alors que de 3 400 à 3 700 logements étaient proposés auparavant.
- L'accroissement des espaces verts publics, dont la superficie passe d'environ 24 000 mètres carrés à quelque 79 500 mètres carrés.
- Une plus grande augmentation des terrains à usage mixte qui serviront à un éventail d'usages résidentiels, commerciaux, administratifs et communautaires, comme les écoles, de façon à favoriser une communauté complète où tout est à moins de 15 minutes de transport.
- Des révisions au réseau routier proposé afin de permettre son transfert à la Ville d'Ottawa, d'assurer plus de liens de transport actif vers les quartiers environnants et de réduire le nombre de carrefours giratoires proposés.

Le Plan se traduira par une densité résidentielle globale de 270 logements par hectare net et de 460 logements par hectare net pour les terrains actuellement proposés pour aliénation à la SIC.

Aménagement du territoire

La modification du Plan prévoit un changement de désignation des terrains, passant de « locaux du gouvernement fédéral » à « usage mixte » pour la majorité du site. Ce changement permettra d'aménager le territoire à des fins résidentielles, administratives,

commerciales et communautaires. Les immeubles fédéraux restants sont désignés comme des laboratoires, de l'espace à bureaux et des installations de services publics. Les espaces verts et les sentiers sont désignés à titre « d'espace libre » tandis que la station de l'O-Train revêt la désignation de « station de transport en commun ». Le réseau routier constitue une « emprise publique » puisqu'il sera transféré à la Ville d'Ottawa.

Logement abordable

La modification du Plan prévoit un engagement à atteindre la cible d'au moins 20 % de logements abordables établie dans la lettre ministérielle des attentes pour 2024-2025 envoyée à la SIC afin de soutenir les efforts du gouvernement du Canada en vue de régler la crise du logement. Le même engagement est défini dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Cet engagement n'a pas été pris en compte dans le Plan de 2014.

Cinq parcelles du pré Tunney ont été désignées par SPAC dans la Banque de terrains publics du Canada comme étant des terrains se prêtant à la construction résidentielle, notamment le 50, promenade Colombine, le 70, promenade Colombine, et des parcelles se trouvant sur la promenade Sir Frederick Banting, la promenade Colombine et la promenade du pré Tunney.

Hauteur des immeubles

La modification du Plan propose une augmentation de la hauteur des immeubles par rapport au Plan de 2014. Des immeubles d'un maximum de quatre étages sont proposés à proximité du quartier du parc Champlain à l'ouest. Des bâtiments de 10 à 20 étages sont présents au cœur du site et s'élèvent à une hauteur de 21 à 40 étages près de la station de l'O-Train. La hauteur des immeubles diminue de nouveau pour se situer entre 5 et 9 étages aux abords de l'avenue Parkdale afin de faciliter la transition vers le quartier de Mechanicsville.

La hauteur des immeubles au nord de la promenade Colombine a été pensée de façon à préserver la prééminence visuelle de l'édifice Brooke-Claxton et à réduire les répercussions sur les terrains longeant la promenade KZM. Les nouveaux bâtiments à l'ouest seront limités à un maximum de neuf étages, alors que, à l'est, ils pourraient atteindre jusqu'à 20 étages aux abords de l'avenue Parkdale afin de se fondre à l'aménagement avoisinant.

Espaces verts

La modification du Plan triple presque la superficie des espaces verts, qui passe à 79 500 mètres carrés, afin de répondre aux besoins découlant de l'augmentation du nombre proposé de logements.

Un parc de quartier est proposé sur la promenade Sorrel entre la promenade Sir Frederick Banting et la promenade Goldenrod. Des mini-parcs sont proposés à l'angle sud-ouest de la promenade Eglantine et de la promenade Chardon, à l'angle nord-ouest de la promenade Colombine et de la promenade Goldenrod, ainsi que sur la rue Scott entre la promenade Sir Frederick Banting et la promenade Goldenrod.

Un mini-parc urbain est proposé au sud de la promenade Eglantine entre la promenade Chardon et la promenade Goldenrod. Un autre mini-parc urbain est proposé sur le terrain adjacent à la station de l'O-Train, au nord de la cour résidentielle de la promenade Yarrow.

Des espaces libres linéaires seront également offerts des deux côtés de la promenade du pré Tunney et du côté nord de la promenade Colombine.

Mobilité

Le Plan de 2014 comprend le plein prolongement de la promenade Eglantine et de la promenade Yarrow afin de former une intersection avec la promenade Sir Frederick Banting. Des carrefours giratoires ont été proposés aux intersections internes et des rues tertiaires ont été proposées à l'est de la promenade Sir Frederick Banting et à même les grands îlots situés à l'est de la promenade Goldenrod.

La modification du Plan maintient le réseau routier existant du site. La SIC procédera à des travaux de réfection de toutes les rues afin qu'elles soient conformes aux normes municipales avant leur transfert à la Ville d'Ottawa. Les terre-pleins sur la promenade du pré Tunney seront réduits tandis que ceux de la promenade Colombine seront tous retirés, ce qui permettra d'améliorer l'échelle humaine du site.

La modification du Plan remplace également les prolongations de rue proposées par des liaisons piétonnières en milieu de quadrilatère, ce qui assure une certaine souplesse en matière d'aménagement en ce sens que l'alignement détaillé des liaisons sera déterminé dans le cadre du processus municipal de planification de l'aménagement. Les carrefours giratoires proposés dans le Plan de 2014 ont été retirés afin que les intersections soient plus compactes et axées sur l'humain.

La modification du Plan reconnaît la promenade du pré Tunney et la promenade Colombine comme des « rues collectrices existantes », à savoir des rues du plus haut ordre. Dans les deux cas, elles maintiendront des droits de passage élargis qui incluront une double rangée d'arbres ainsi que des corridors visuels dans la mesure du possible. Les installations cyclables et piétonnières parallèles à la chaussée fourniront un niveau élevé de confort et de sécurité aux usagers vulnérables de la route.

La promenade Sir Frederick Banting servira de point d'accès secondaire, et la promenade Yarrow sera une rue commerciale aménagée à la façon d'une cour résidentielle (zone piétonne). Les deux rues seront désignées comme des rues collectrices.

Toutes les autres rues sont désignées comme des rues locales, ayant des trottoirs des deux côtés et une voie cyclable. De plus, le Sentier d'hiver Kichi Sibi, qui s'étend du nord au sud de la frontière ouest du site, sera officialisé en tant que liaison routière toute saison de transport actif vers les terrains de la promenade KZM.

En bordure du site, il est recommandé que les intersections de la rue Scott avec la promenade Sir Frederick Banting et l'avenue Ross deviennent des intersections protégées afin d'accroître la sécurité. Il est proposé que le passage piétonnier actuellement situé près de l'avenue Parkdale et de la promenade Colombine soit réaménagé à l'intersection, ce qui permettra d'améliorer la liaison entre les deux.

Patrimoine

Ce site compte quatre biens patrimoniaux désignés par le gouvernement fédéral. À ce stade-ci, seulement deux d'entre eux seront aliénés :

- L'édifice Brooke-Claxton (classé) – à aliéner
- La centrale de chauffage et de refroidissement (reconnue) – à aliéner
- L'immeuble Principal de Statistique Canada (reconnu)
- L'édifice R.H.-Coats (reconnu)

L'édifice Brooke-Claxton a été désigné édifice fédéral du patrimoine classé, en raison de son importance historique, de l'intérêt qu'il représente sur le plan architectural et de la place privilégiée qu'il occupe au sein de son milieu. Conçue dans l'esprit du mouvement moderne dans le style international avec des aspects du style brutaliste, cette tour a été érigée comme le point focal du pré Tunney et pour accueillir un ministère fédéral important. L'édifice Brooke-Claxton est considéré comme excédentaire par SPAC, qui prévoit son aliénation en 2028 ou plus tard.

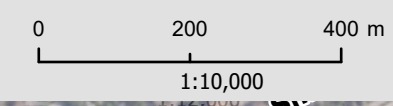
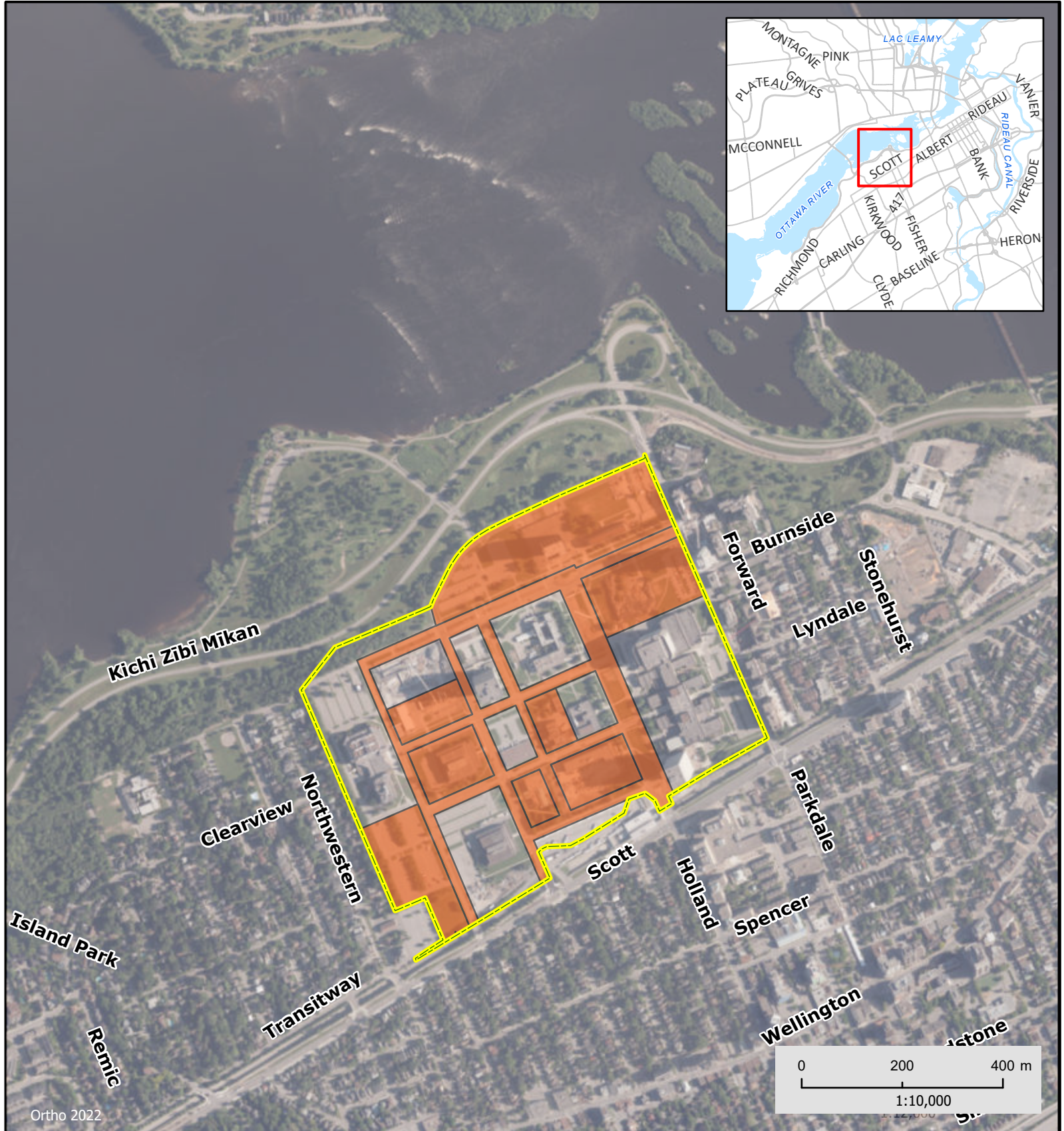
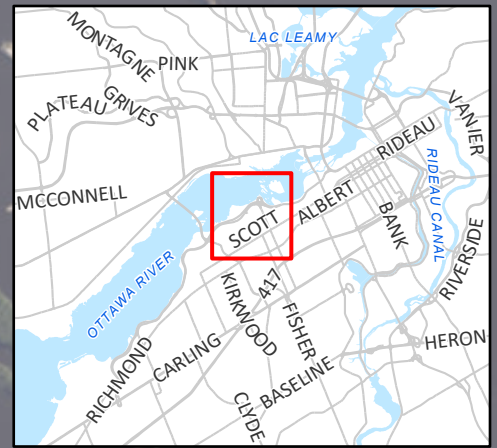
La centrale thermique et de refroidissement a été conçue par le cabinet montréalais Ross, Patterson, Townsend & Heughan. La centrale thermique et de refroidissement est un très bon exemple de bâtiment de services ayant évolué de manière judicieuse.

L'édifice Brooke-Claxton et la centrale thermique et de refroidissement peuvent être désignés par la Ville d'Ottawa en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* (1990) comme l'indique l'étape 3 du rapport sur les meilleurs efforts du Bureau d'examen du

patrimoine fédéral. La partie proposante a avisé la Ville d'Ottawa préalablement à l'évaluation.

L'immeuble Principal de Statistique Canada est un imposant immeuble de bureaux composé d'une épine dorsale de quatre étages, flanquée de huit ailes plus basses de trois étages disposées de façon symétrique et créant plusieurs cours. L'édifice R.H.-Coats est un bon exemple d'architecture commerciale de grande hauteur construite dans le style international tardif, influencé par le brutalisme. Les dates d'aliénation et les usages futurs possibles de ces deux autres biens désignés, l'édifice R.H.-Coats et l'immeuble Principal de Statistique Canada, ne sont pas encore connus.



Le tracé axial créé par la promenade du pré Tunney et la promenade Colombine est vu comme un « élément caractéristique du paysage ». Les deux promenades sont maintenues dans la modification proposée du Plan.



Ortho 2022

12/9/2024

Location Map: Tunney's Pasture Campus
Carte de localisation: Campus Pré Tunney

-  Property Boundary
Limites de la propriété
-  Parcels Subject to Transaction
Parcelles faisant l'objet de la transaction



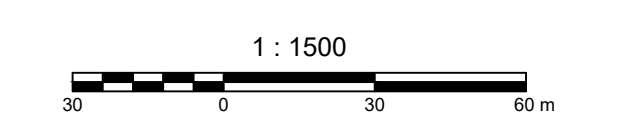
NATIONAL CAPITAL COMMISSION
 COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE

Préparé par les Services Géomatiques / Prepared by the Geomatics Services



Legend / Légende:

PSPC property boundary / Limite de propriété de SPAC	
Health Canada property boundary / Limite de propriété de Santé Canada	
Proposed Disposal lands / Terres proposées pour la cession	
Proposed Disposal Roadways / Chemins proposés pour la cession	
Lands that will remain in the portfolio in the short term / Les terres qui resteront dans le portefeuille à court terme	



revisions	description	date
10	Removed property boundary of New Tunney's Pasture CHCP Site	2024-12-09
9	Modified all Parcels except Parcel 11, 13 and 14 as file:139833 - Draft Plan of Subdivision_2024-12-03-EXPORT.dwg	2024-12-04
8	Removed demolished buildings, modified the property limit and changed the legend.	2024-12-02
7	Added Part of R-Plan 4R-36418 (HC Building)land replaced property limits as shown on 4R-36418.	2024-10-29
6	Modified the area for Parcel 10 East	2024-05-24
5	Removed the Parcels 10, 10b, 10c and 12e, modified Parcel 7 and added Parcels 10 East and 10 West.	2024-05-16
4	Added Parcel 10 as an option , modified the Parcels 10, 10b and 10c and added Parcels 11 and 14.	2024-04-11
3	Modified the Parcels according to the proposed road plan (Cadd File 139833Roads Concept2024-01-26.dwg) and added Parcels 12e and 13.	2024-04-04
2	Removed Parcel 10, created Parcels 10b and 10c and modified Parcel 12	2024-01-31
1	Finance Building and Finance Annex Building are demolished.	2023-07-04

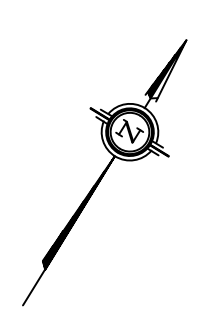
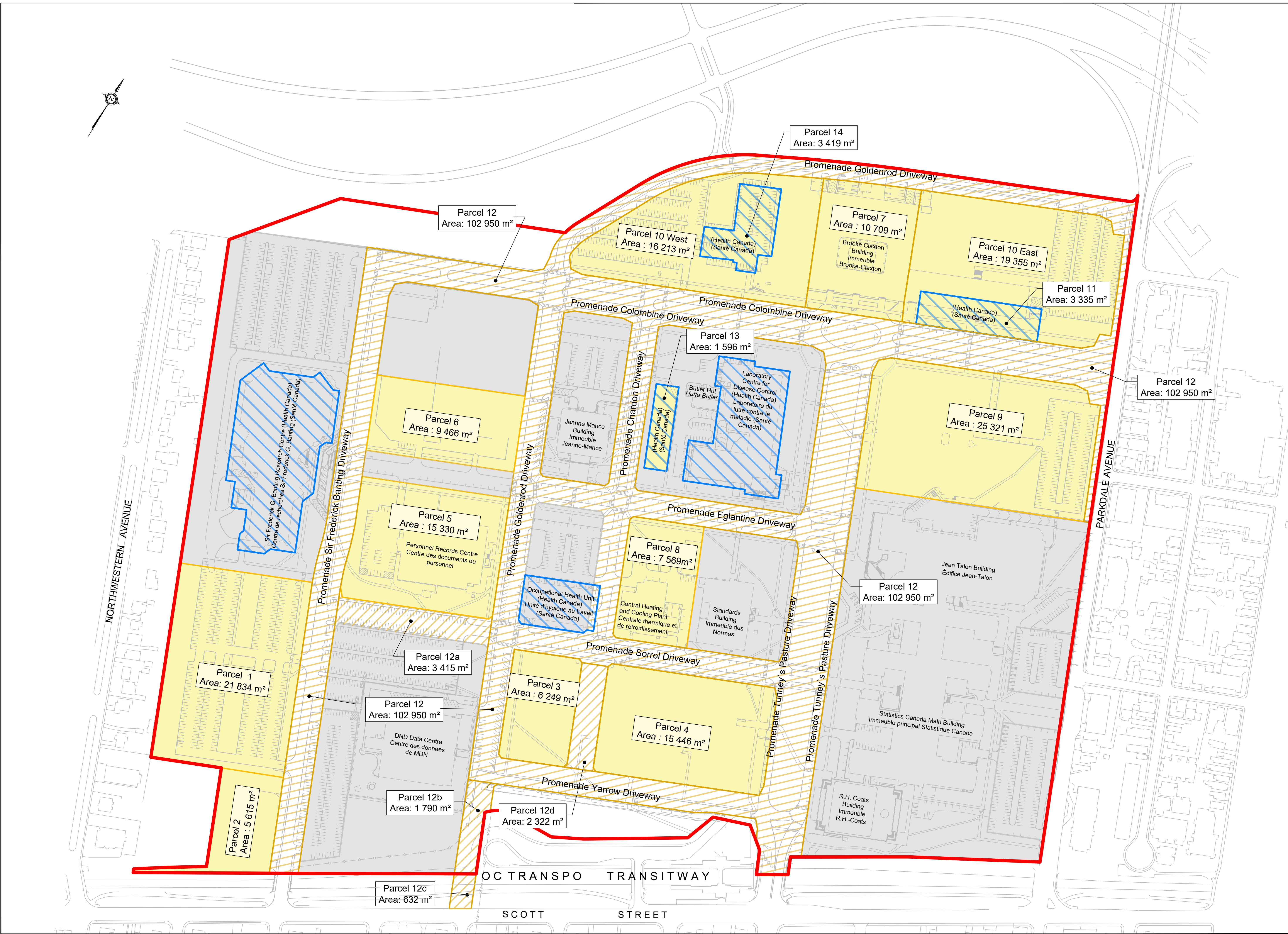
This compiled plan is not a legal plan of survey or a legal document and was prepared for illustration purposes only.
 Ce plan de compilation n'est pas un document légal ou un plan d'arpentage et a été préparé pour des fins d'illustration seulement.

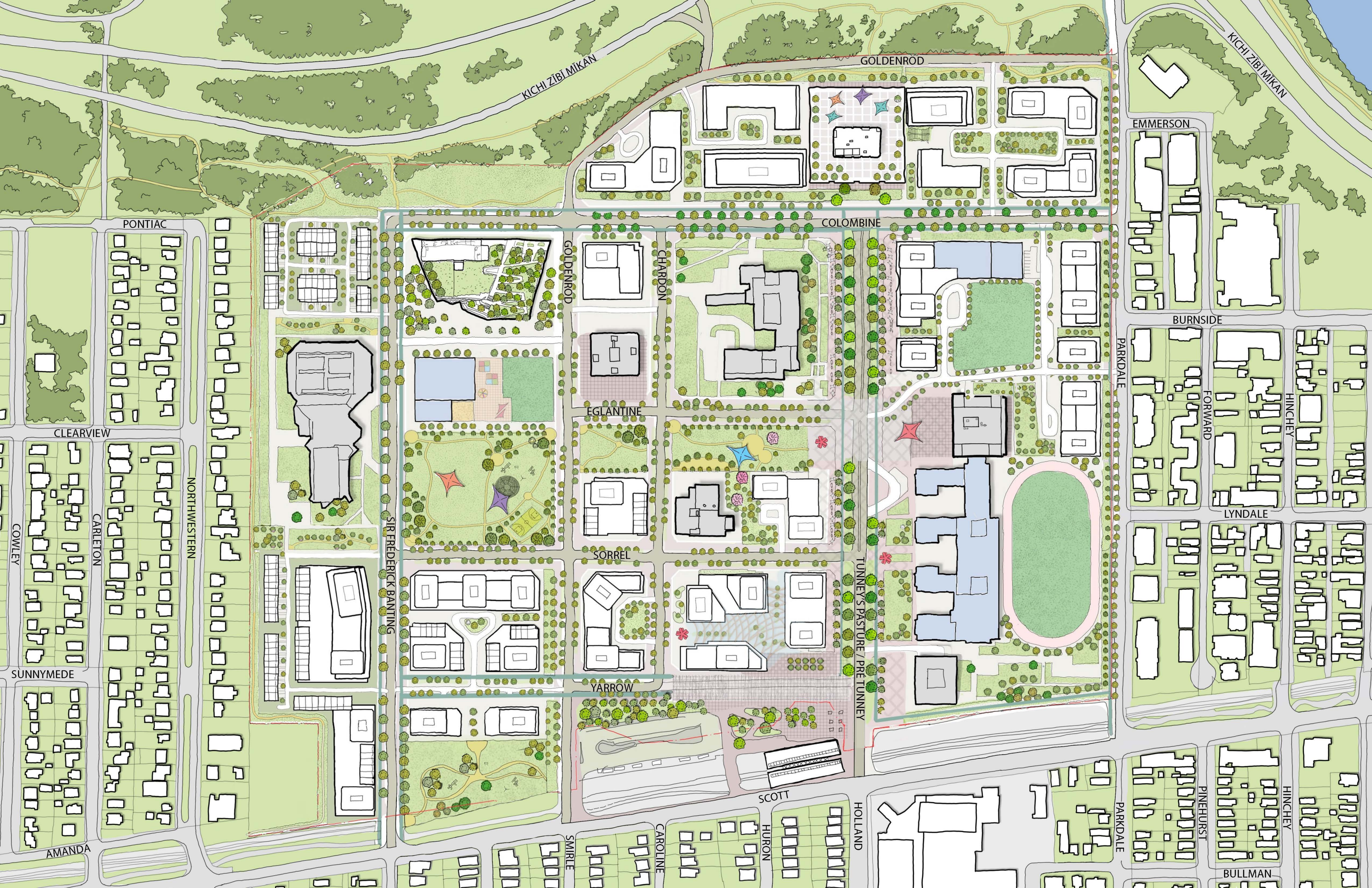
Sketch Showing Disposal plan at Tunney's Pasture / Croquis montrant Plan de cession à Pré Tunney

Drawn By / Dessiné par	I.F.-LAFRANCE
Date	2022-12-14 (yyyy/mm/dd)
Approved By / Approuvé par	D.WYLIE
Date	2022-12-14 (yyyy/mm/dd)
Tender	Soumission

Project Manager / Administrateur de projets	
Project no. / No. du projet	

Drawing name / Nom du dessin	PRS-22-0083-10_Sketch_Disposal_2024-12-04.dwg
Drawing no. / No. du dessin	PRS-22-0083
Rev # /	10





KICHI ZIBI MIKAN

GOLDENROD

EMMERSON

PONTIAC

COLOMBINE

BURNSIDE

CLEARVIEW

GOLDENROD

CHARDON

PARKDALE

FORWARD

HINCHEY

EGLANTINE

SIR FREDERICK BANTING

SORREL

TUNNEY'S PASTURE / PRE TUNNEY

LYNDALE

COWLEY

CARLETON

NORTHWESTERN

YARROW

SCOTT

HOLLAND

PARKDALE

PINEHURST

HINCHEY

SUNNYMEDE

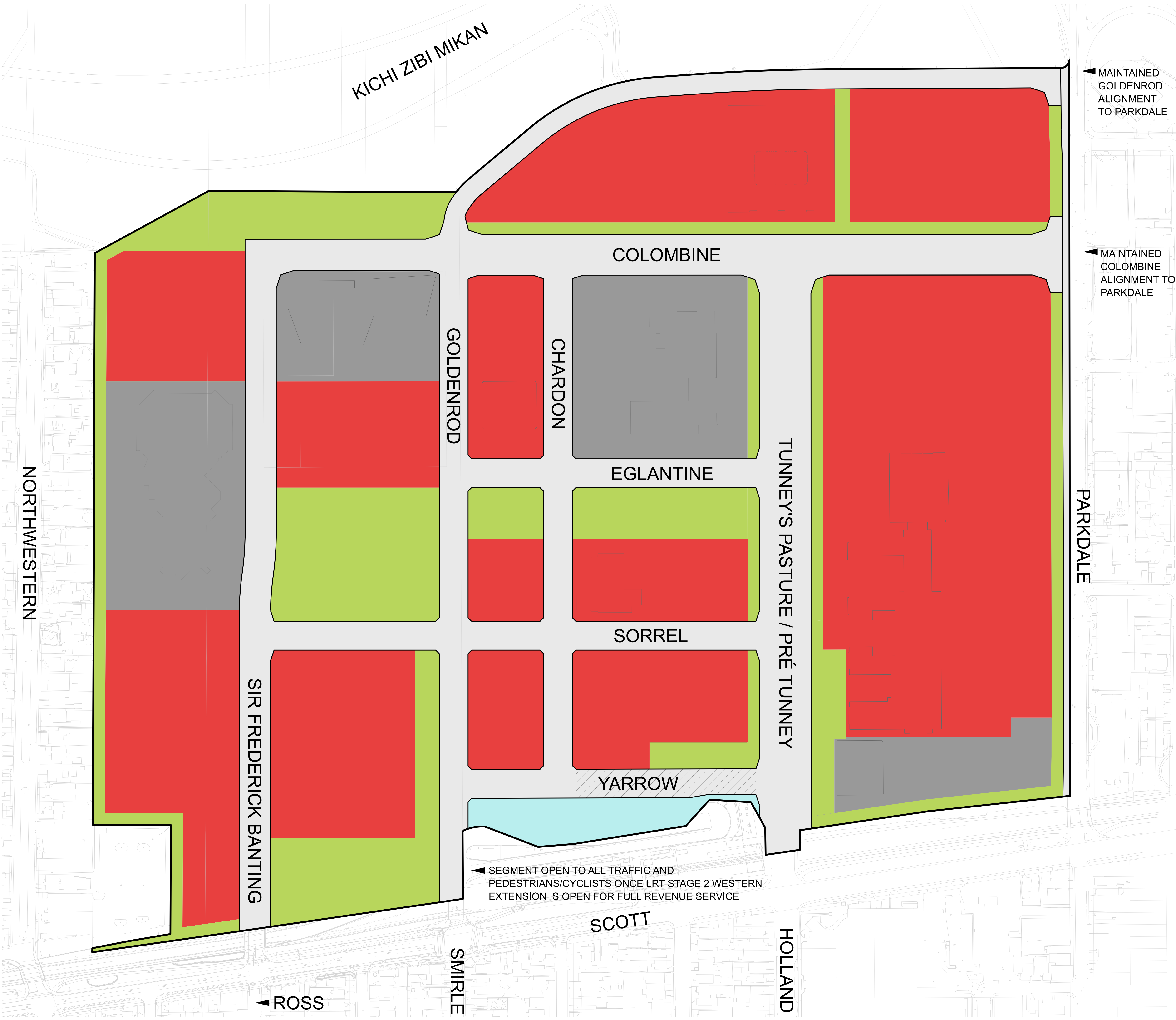
AMANDA

SMIRLE

CAROLINE

HURON

BULLMAN



Proposed Land Use

- Site Boundary
- 22-24m ROW - Yarrow Woonerf

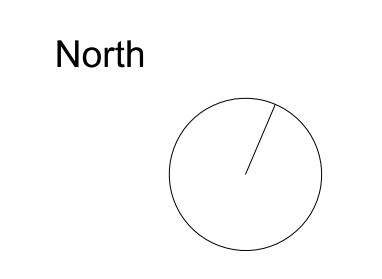
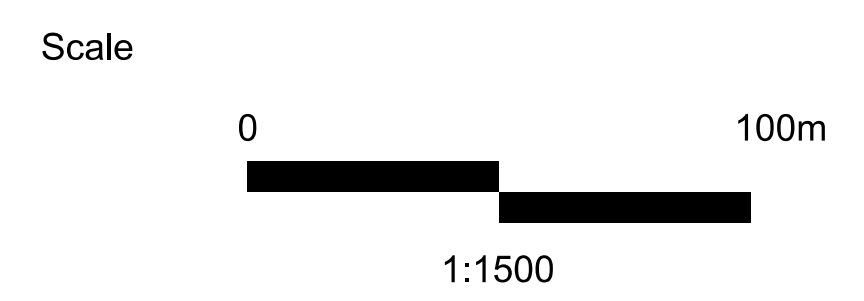
Proposed Land Use Designations Area (ha)

	Mixed-Use (Residential, Office, Retail, Community Use)	22.670
	Open Space	7.935
	Lab/Office/Utility	6.671
	Transit Station	0.636
	Public Right-of-Way	11.217
TOTAL:		49.129

Notes:
 - Proposed road pattern by Arcadis IBI Group, July 2024.
 - Plans are subject to change following NCC Board approvals.

Location TUNNEY'S PASTURE

Date 2024-12-03 Drafted By SD



Annexe F

Résumé des énoncés de valeur des édifices patrimoniaux

Édifice Brooke-Claxton

L'édifice Brooke-Claxton a été désigné édifice fédéral du patrimoine classé, en raison de son importance historique, de l'intérêt qu'il représente sur le plan architectural et de la place privilégiée qu'il occupe au sein de son milieu. Conçue dans l'esprit du mouvement moderne dans le style international avec des aspects du style brutaliste, cette tour a été érigée comme le point focal du pré Tunney et pour accueillir un ministère fédéral important. La tour est l'élément dominant du campus du pré Tunney et elle est située bien en vue à l'intersection principale du campus, celle des promenades Colombine et du pré Tunney, cette dernière étant une prolongation de l'avenue Holland. Elle est visible au loin tout au long de la pittoresque promenade Kichi Zībī Mīkan. *« L'édifice Brooke-Claxton est un des meilleurs exemples du rôle croissant du gouvernement fédéral dans l'établissement des normes minimales de santé pour les Canadiens dans la période suivant la Seconde Guerre mondiale, et il est directement associé à plusieurs plans et lois phares dans le domaine de la santé et du bien-être, notamment le Régime de pensions du Canada, le Régime d'assistance publique du Canada, le Régime d'assurance-maladie et la Loi canadienne sur la santé. »*

L'édifice Brooke-Claxton est considéré comme excédentaire par SPAC, qui prévoit son aliénation en 2028 ou plus tard. L'édifice pourrait continuer de servir d'immeuble de bureaux ou être converti en logements. SPAC a entrepris un processus de meilleurs efforts conforme aux lignes directrices du Bureau d'examen du patrimoine fédéral (BEPF) pour la conservation de l'édifice Brooke-Claxton. Ce processus comprenait l'élaboration de lignes directrices sur la conservation de l'édifice Brooke-Claxton (2017-2018) et une analyse par le BEPF de l'historique de la propriété et des options pour l'édifice Brooke-Claxton (2024). Le rapport sur les meilleurs efforts recommande la conservation et la remise en état de l'édifice ainsi que des restaurations mineures des finitions en cas de besoin.

Centrale thermique et de refroidissement

La centrale thermique et de refroidissement a été conçue par le cabinet montréalais Ross, Patterson, Townsend & Heughan. La centrale thermique et de refroidissement est un très bon exemple de bâtiment de services ayant évolué de manière judicieuse. Sa forme exprime clairement sa fonction, mais dépasse le caractère purement utilitaire grâce à un jeu élégant de formes rectilignes imbriquées les unes dans les autres, de lignes horizontales prononcées et de plans qui s'entrecroisent. La centrale est très fonctionnelle et facile à adapter, comme en témoignent deux agrandissements intégrés de façon harmonieuse au bâtiment. Une fois que la nouvelle centrale du Programme d'acquisition

de services énergétiques entrera en service en 2025, la centrale thermique et de refroidissement devrait être aliénée et pourrait devenir un centre communautaire. L'analyse par le BEPF de l'historique de la propriété et des options pour le bâtiment 13/centrale thermique et de refroidissement (2024) et l'ébauche des lignes directrices de 2023-2024 pour la conservation de la centrale thermique et de refroidissement recommandent une combinaison de préservation et de remise en état.

Immeuble Principal de Statistique Canada

L'immeuble Principal de Statistique Canada est un imposant immeuble de bureaux composé d'une épine dorsale de quatre étages, flanquée de huit ailes plus basses de trois étages disposées de façon symétrique et créant plusieurs cours. Les retraits importants, les vastes pelouses ainsi que l'emplacement du bâtiment à l'extrémité d'une rue perpendiculaire contribuent à faire du bâtiment un site bien en vue le long de l'axe principal du campus du pré Tunney, malgré l'aspect général sobre de l'édifice. Le plan d'implantation en double H et ses huit ailes constituent l'une des principales caractéristiques du bâtiment. L'immeuble a été construit pendant la phase initiale d'aménagement du pré Tunney, de 1950 à 1953, expressément pour abriter le siège social du Bureau fédéral de la statistique, qui est aujourd'hui Statistique Canada. Il est désigné comme un édifice fédéral du patrimoine reconnu. *« L'immeuble de Statistique Canada est l'un des meilleurs exemples de bâtiment de quartier général administratif national construit expressément à cette fin, dans ce cas-ci à la suite d'un élargissement important du mandat ministériel afin de développer de nouveaux programmes sociaux et économiques. En tant que premier bâtiment d'une série d'édifices à bureaux construits au pré Tunney, l'immeuble de Statistique Canada constitue également un très bon exemple de la phase initiale de développement de ce campus et représente le regroupement de ministères fédéraux au sein d'ensembles gouvernementaux suburbains. Le bâtiment est par ailleurs associé à Herbert Marshal, statisticien fédéral de 1948 à 1956, qui a joué un rôle clé en transformant le Bureau fédéral de la statistique de manière à répondre aux nouveaux défis posés par la période d'après-guerre, augmentant ainsi le profil de cet organisme au sein de la communauté internationale, et en assurant en particulier l'achèvement de l'immeuble de Statistique Canada. »*

L'édifice R.H.-Coats

L'édifice R.H.-Coats est un bon exemple d'architecture commerciale de grande hauteur construite dans le style international tardif, influencé par le brutalisme. Bien que, de loin, la tour présente une géométrie moderniste dynamique en quadrillé, ses détails révèlent une composition de baies à répétition scrupuleuse, avec des écoinçons de béton et un vitrage horizontal bien en retrait de la façade extérieure couverte de béton nervuré qui s'élève sans interruption sur presque toute la hauteur de l'édifice. L'édifice R.H.-Coats a été construit expressément en tant que bureau national de Statistique Canada. Il revêt

une importance historique en raison de son rôle dans l'interdépendance entre le mandat fédéral de collecte et d'analyse des statistiques socioéconomiques et la prolifération des programmes sociaux fédéraux au Canada après la Seconde Guerre mondiale. De la fin de la guerre jusqu'aux années 1970, le gouvernement fédéral a assumé de nouveaux rôles dans l'économie et le bien-être social du pays, et c'est à partir de cet édifice que les données probantes étaient recueillies et analysées.