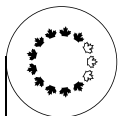


Public			
 NATIONAL CAPITAL COMMISSION COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE		n°	2026-P335
		Au	Conseil d'administration
Pour	DÉCISION	Date	2026-06-23
Sujet/Titre			
Approbation fédérale d'utilisation du sol (portée limitée) – Société immobilière du Canada limitée (SIC) – Plan directeur des Buttes de la Confédération – Terrains urbains – Buttes de la Confédération, Ottawa – Version provisoire à 100 % ET Approbation fédérale des transactions – Services publics et approvisionnement Canada (SPAC) – Aliénation de sept (7) biens des Buttes de la Confédération – Terrains urbains – Buttes de la Confédération, Ottawa			
Sommaire			
La présente proposition vise à obtenir l'approbation fédérale à portée limitée du conseil d'administration de la Commission de la capitale nationale (CCN) pour le plan directeur des Buttes de la Confédération de la SIC et pour l'aliénation de sept (7) biens de SPAC aux Buttes de la Confédération, à Ottawa. Le plan directeur des Buttes de la Confédération (PDBC) de la SIC présente une vision sur 25 ans visant à transformer ce secteur d'emploi fédéral originellement à usage unique en une communauté à usage mixte, axée sur les transports en commun, avec une présence fédérale réduite. L'approbation du plan directeur des Buttes de la Confédération par la CCN se limite au cadre de planification des terrains qui resteront la propriété du gouvernement fédéral, aux intérêts de la capitale liés à l'aliénation des biens patrimoniaux désignés, à l'orientation des aménagements adjacents aux parcs de la capitale de la CCN et à d'autres intérêts de planification régionale. D'autres éléments du plan directeur des Buttes de la Confédération sont inclus uniquement pour donner du contexte et ne sont pas soumis à l'approbation du gouvernement fédéral. Une fois la transaction achevée, la mise en œuvre du plan directeur des Buttes de la Confédération sera régie par la procédure d'autorisation municipale. Le secteur des Buttes de la Confédération comprend neuf (9) biens déclarés excédentaires par SPAC, puisqu'ils ne sont plus nécessaires au sein de son portefeuille fédéral. Deux de ces biens ont déjà obtenu l'approbation fédérale de la CCN pour être cédés. Les sept (7) biens restants sont recommandés aux fins d'aliénation dans cette proposition. Le plan directeur des Buttes de la Confédération et les aliénations proposés sont tous deux conformes aux buts, objectifs et stratégies du cadre de planification existant de la CCN ainsi qu'aux priorités, plans et politiques stratégiques du gouvernement fédéral, notamment en matière de réduction du portefeuille et de locaux.			

Public

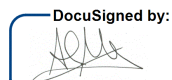
Aperçu du risque

Les principaux risques sont liés à la complexité et aux calendriers de mise en œuvre du plan directeur des Buttes de la Confédération. Les biens fédéraux ont été intégrés dans le plan au moyen du processus d'examen et d'approbation fédéral. Une coordination supplémentaire sera assurée grâce à une collaboration continue avec la SIC et la ville d'Ottawa.

Recommandation

- QUE l'approbation fédérale de l'utilisation du sol et de la conception pour les parties du plan directeur des Buttes de la Confédération liées aux terrains fédéraux et aux intérêts de la capitale soit accordée, conformément à l'article 12 de la *Loi sur la capitale nationale*.
- QUE l'approbation de la transaction fédérale pour l'aliénation des biens de SPAC des Buttes de la Confédération (1500, avenue Bronson, 875, chemin Heron, 770-790, chemin Heron, 830, chemin Heron, 958, chemin Heron, 959, chemin Heron et 1500, avenue Gloria) soit accordée, conformément à l'article 12.1 de la *Loi sur la capitale nationale*.
- QUE la signature des documents d'approbation fédérale de l'utilisation du sol, du design et des transactions immobilières soit déléguée au vice-président de la Direction de l'aménagement de la capitale.

Soumis par :

DocuSigned by:


2026-Jun-11

818310081759427...

Alain Miguélez,

Vice-président, Direction de l'aménagement de la capitale et urbaniste en chef

Public

1. Priorités stratégiques

Plan d'entreprise de 2025-2026 à 2029-2030 de la Commission de la capitale nationale (CCN)

Orientations stratégiques

- Favoriser l'établissement d'une région de la capitale nationale accueillante et riche de sens ayant une importance nationale représentative de l'ensemble de la population canadienne, y compris les peuples autochtones.
- Veiller à ce que la région de la capitale nationale ait un cachet pittoresque et naturel en assurant la conservation et la mise en valeur des biens naturels, des paysages culturels et du patrimoine bâti dont la CCN assure l'intendance.
- Contribuer à l'évolution d'une région de la capitale nationale dynamique, branchée et durable, qui est une source d'inspiration pour les Canadiennes et Canadiens, par l'aménagement, le développement et l'amélioration des actifs de la CCN.

Priorités

- Priorité n° 2 : collaborer avec les partenaires fédéraux pour accélérer la construction de logements sur les terrains sous-utilisés de la CCN et rationaliser le processus d'approbation fédérale de l'utilisation du sol, du design et des transactions immobilières (AFUSDTI) pour les projets qui soutiennent la mise en œuvre du Plan du Canada sur le logement.
- Priorité n° 3 : planifier, mettre en œuvre et optimiser le réseau et l'infrastructure de transport dans la région de la capitale nationale, en collaboration avec tous les ordres de gouvernement et les partenaires.

Priorités du gouvernement

- Budget de 2023 – Optimisation du portefeuille des biens immobiliers fédéraux (réduction de 50 % du portefeuille de locaux à bureaux sur les dix prochaines années).
- Budget de 2024 : construire des logements sur des terrains publics.
- Budget de 2025 : dynamiser la construction de logements – Maisons Canada
- Plan du Canada sur le logement (2024) – Banque de terrains publics du Canada
- Plan ministériel de Services publics et Approvisionnement Canada pour 2024 à 2025 (2024)
- Plan à long terme des locaux à bureaux de SPAC (2022)
- Stratégie fédérale de développement durable de 2022 à 2026 (2022)

2. Autorité

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

3. Contexte

Plan directeur des Buttes de la Confédération

Contexte

SPAC et la SIC ont lancé conjointement le plan directeur des Buttes de la Confédération (PDBC) en 2021 afin de permettre la transformation des Buttes de la Confédération d'un pôle d'emploi fédéral à une communauté à usage mixte axée sur les transports en commun et intégrée au contexte urbain plus large.

En réponse aux directives des Budgets de 2023 et de 2024 visant à réduire les espaces de bureaux fédéraux, SPAC a déplacé son attention de la planification du secteur vers la réduction du portefeuille et a déterminé des biens immobiliers supplémentaires à céder à la SIC. En 2024, la SIC a pris la direction de l'élaboration du plan directeur, compte tenu de la faible participation de SPAC prévue dans le secteur après l'achèvement du plan et des aliénations.

La version définitive du plan directeur des Buttes de la Confédération reflète :

- une réduction marquée de l'empreinte fédérale, avec le maintien uniquement des principales installations fédérales au 719, chemin Heron (édifice sir Leonard Tilley), au 2701, promenade Riverside (siège social de Postes Canada), et au 775, chemin Brookfield (Bureau de la protection contre les rayonnements des produits cliniques et de consommation de Santé Canada);
- la désignation de terrains fédéraux et municipaux pour un aménagement résidentiel à usage mixte;
- la réservation d'espaces pour les services et infrastructures publics, notamment des parcs municipaux, ainsi que l'intégration d'utilisations d'intérêt public, telles que le centre d'installations récréatives RA et des espaces culturels et de divertissement.

Cette approbation fédérale de l'utilisation du sol et du design en vertu de l'article 12 de la *Loi sur la capitale nationale* est limitée aux terrains fédéraux restants et aux principaux intérêts de la capitale, qui peuvent être résumés comme suit :

- les terrains fédéraux dans la zone du plan et la zone d'étude, y compris la protection des installations sécurisées et l'interface avec les parcs de la capitale;
- la conformité avec le rapport sur les meilleurs efforts du Bureau d'examen du patrimoine fédéral (BEPF) pour les quatre bâtiments fédéraux désignés (2720, promenade Riverside – édifice Sir-Charles-Tupper, 719, chemin Heron – édifice sir Leonard Tilley, 1500, avenue Bronson – édifice Edward-Drake, et 875, chemin Heron);
- la protection des routes d'accès à la capitale et des entrées panoramiques;

Public

- l'intégration dans le tissu urbain (y compris les réseaux de mobilité) et la contribution à la région de la capitale nationale.

Processus et coordination municipale

Le plan directeur des Buttes de la Confédération a été intégré par la Ville d'Ottawa dans un nouveau plan secondaire qui sera présenté au Comité de la planification et du logement de la Ville d'Ottawa le 2 septembre 2026. La Ville présentera également une modification du règlement de zonage pour approbation en même temps que le plan secondaire.

L'approbation du plan directeur par le gouvernement fédéral permettra à la CCN de mettre à jour son cadre de planification fédérale dans cette région en remplaçant le plan de secteur des Buttes de la Confédération de 2000. Le plan directeur des Buttes de la Confédération deviendra la référence principale de la politique de la CCN pour les approbations fédérales futures (par exemple, les projets sur les terrains fédéraux et l'aliénation des terrains fédéraux). Le plan directeur des Buttes de la Confédération sera donc intégré au Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 (2017) et au Plan des terrains urbains de la capitale (2015).

La CCN et la Ville d'Ottawa ont examiné conjointement l'élaboration du plan directeur des Buttes de la Confédération, depuis les premières études et la délimitation de la portée, l'élaboration et l'analyse des options jusqu'à la version provisoire à 100 %. Dans le cadre de ce processus, un comité mixte d'examen du design (CMED), composé de membres du comité consultatif de l'urbanisme, du design et de l'immobilier de la CCN et de membres du comité d'examen du design urbain de la Ville d'Ottawa, a été mis en place. Deux réunions du CMED ont eu lieu en 2022 et 2023, respectivement aux stades de l'élaboration de la vision et de l'élaboration des options. Le personnel de la CCN a également eu l'occasion de contribuer au plan secondaire et à la modification du règlement de zonage de la Ville d'Ottawa, en ce qui a trait aux répercussions sur les terrains de la CCN.

Les procédures fédérales et municipales d'examen et d'approbation du plan directeur des Buttes de la Confédération ont été accélérées en réponse aux engagements en matière d'accélération de la construction de logements pris par le gouvernement fédéral dans le cadre du Budget de 2024 et du Plan du Canada sur le logement (2024).

Le plan directeur

Il s'agit d'un cadre de 25 ans pour la transformation des Buttes de la Confédération (zone d'intervention d'environ 112 hectares) d'un pôle d'emploi fédéral à usage unique en une communauté à usage mixte, orientée vers les transports en commun, avec une présence fédérale réduite. Il définit des objectifs pour :

Public

- la densité de logement et d'emploi (300 personnes et emplois par hectare brut, 150 logements par hectare net);
- les types de logements (au moins 10 % de grands logements, 20 % de logements abordables, objectifs d'accessibilité);
- les parcs et l'écologisation (13,1 hectares de parc, plus de 40 % de couvert forestier);
- une communauté carboneutre;
- une mobilité durable (objectifs de part modale supérieurs à 70 % pour les modes de transport durables).

Voir l'annexe 1 pour un sommaire du plan, avec un accent sur les terrains fédéraux et les intérêts de la capitale.

Mise en œuvre

La vision et les politiques du plan directeur des Buttes de la Confédération seront principalement mises en œuvre par l'intermédiaire du processus d'examen de la planification et de l'aménagement municipaux. Des accords avec les propriétaires fonciers peuvent être nécessaires pour gérer l'aménagement et la construction d'infrastructures et de services publics dans les zones de propriété mixte, y compris les terrains de la CCN. L'examen de l'aménagement municipal doit inclure la consultation de la CCN en tant que propriétaire foncier adjacent pour les sites concernés. Pour les projets situés sur des terrains fédéraux ou proposés par des requérants fédéraux, les approbations fédérales de la CCN continueront de s'appliquer.

La boîte à outils de la SIC pour la mise en œuvre du plan directeur comprend des plans de visualisation (voir l'annexe 1) et des lignes directrices de conception (en cours d'élaboration). Les plans de visualisation ne sont pas des projets prévus, ils constituent un point de départ pour solliciter des propositions et fournir des orientations aux futurs développeurs. Un projet de plans de visualisation et de lignes directrices de conception concernant les terrains fédéraux et les intérêts de la capitale est en cours d'examen par la CCN et sera finalisé par la SIC comme condition de l'approbation fédérale du plan directeur des Buttes de la Confédération.

La SIC a également élaboré des études et des plans d'appui qui ont été intégrés au plan directeur des Buttes de la Confédération et au plan secondaire de la Ville d'Ottawa, notamment une étude-cadre de la viabilisation et un plan des parcs locaux. Le personnel de la CCN a fourni à la SIC et à la Ville d'Ottawa les premiers commentaires sur ces documents en ce qui concerne leurs répercussions sur les terrains de la CCN, et ils seront intégrés dans la trousse d'approbation du plan secondaire.

La CCN et la SIC ont élaboré un projet d'entente concernant l'aménagement et les accès futurs des parcs Vincent Massey et Hog's Back, ainsi que l'interface entre les parcs de la capitale et le futur aménagement. Après l'approbation du plan directeur des

Public

Buttes de la Confédération et des aliénations de SPAC, la collaboration à long terme entre la CCN et la SIC sur ces questions sera de la responsabilité de la Direction de l'immobilier et du développement de la CCN.

L'échelonnement de l'aménagement et le calendrier relèvent de la responsabilité de la SIC et seront établis en fonction de l'achèvement des aliénations de SPAC. Un projet de hiérarchisation et d'approche des éléments clés du réseau de mobilité est présenté dans le plan. Une collaboration continue avec les différents intervenants et partenaires sera nécessaire pour élaborer une stratégie d'échelonnement solide et un calendrier pour la mise sur le marché des parcelles à aménager. La capacité du secteur de l'aménagement et de la construction et d'autres facteurs de marché peuvent également influencer sur les délais de mise en œuvre.

Transactions foncières fédérales

Contexte

SPAC propose de céder à la SIC la plupart de ses biens immobiliers situés aux Buttes de la Confédération, ce qui nécessitera l'approbation de la transaction par la CCN en vertu de l'article 12.1 de la *Loi sur la capitale nationale*. Dans le cadre du Plan de réduction du portefeuille de locaux à bureaux du gouvernement du Canada (PRPLB-GC) de SPAC, qui vise à réduire le portefeuille de locaux à bureaux de 50 % sur dix ans, neuf biens situés dans le secteur des Buttes de la Confédération ont été déclarés excédentaires entre août 2022 et mars 2025 (voir l'annexe 2).

L'approbation fédérale de la transaction a été accordée à l'automne 2026 pour l'aliénation de l'édifice Sir-Charles-Tupper comprenant deux biens situés au 2720 et au 2670, promenade Riverside (SIIGB 26152). Cette transaction est toujours en attente des conditions d'approbation, y compris la signature d'une entente entre la CCN et SIC pour l'aménagement futur des parcs Vincent Massey et Hog's Back et leur accès.

Le plan directeur des Buttes de la Confédération fournit le cadre des aliénations proposées en définissant l'aménagement prévu de la zone sur un horizon de planification de 25 ans, en tenant compte des intérêts fédéraux en cours.

Après la transaction foncière, la SIC entreprendra la planification détaillée et le réaménagement des biens immobiliers concernés en vertu du cadre de planification municipale en vigueur.

Biens à aliéner

L'aliénation porte sur une superficie totale de 35,31 hectares (353 155,1 m²) de terrains, qui comprend des espaces libres vacants, des sites d'anciens édifices (démolis), des édifices existants (y compris deux édifices reconnus comme des édifices fédéraux du

Public

patrimoine reconnus et classés) et des aires de stationnement aussi que des espaces verts le long du ruisseau Sawmill. Voir l'annexe 3 pour plus de détails sur les biens.

Portée de l'approbation

Aliénation par le gouvernement fédéral des biens immobiliers indiqués dans l'annexe 3 et de toute l'infrastructure connexe de SPAC à la SIC pour les propriétés présentant un potentiel de développement. L'acheteur de l'espace vert longeant le ruisseau Sawmill n'a pas encore été confirmé.

La date de clôture de la transaction immobilière à la SIC est estimée à l'automne 2026.

4. Analyses des options/Analyse par le personnel de la CCN

Analyse du conseiller à la régulation (AFUSDTI)

Le plan directeur des Buttes de la Confédération aborde les intérêts de la capitale de la CCN de manière adéquate, à la satisfaction du conseiller à la régulation. Les exigences détaillées concernant l'interface avec les terrains fédéraux (y compris les parcs de la capitale), la protection des bâtiments patrimoniaux et la promotion d'une conception de haute qualité le long des routes d'accès à la capitale et des entrées panoramiques seront aménagées dans les plans de visualisation et les lignes directrices de conception qui suivront cette approbation.

Le personnel de la CCN a envisagé d'utiliser des clauses restrictives sur les titres de propriété afin d'accélérer les approbations d'aliénation avant que le plan directeur ne soit achevé pour favoriser la construction de logements. Bien que cette approche ait pu accélérer les transactions, les clauses restrictives sont un instrument juridique moins souple à long terme. En conséquence, la CCN, la SIC et la Ville d'Ottawa ont accepté d'achever le plan directeur et d'exiger un ensemble de plans de visualisation et de lignes directrices de conception comme condition d'approbation.

Les utilisations du sol prévues au plan directeur des Buttes de la Confédération comprennent un aménagement à usage mixte dans les zones actuellement désignées comme « parc de la Capitale » et classées comme Masse des terrains d'intérêt national (MTIN) (voir « Analyse du cadre de planification »). Dès l'approbation du plan directeur des Buttes de la Confédération, la CCN mettra à jour son registre de la MTIN en fonction des besoins. Il s'agit des zones suivantes :

- L'angle nord-ouest de la promenade Riverside et du chemin Hog's Back, actuellement désigné comme « parc de la Capitale » et terrain de la MTIN. La propriété ne fait pas fonctionnellement partie du parc Hog's Back et n'a pas de valeur écologique, récréative ou culturelle importante. Elle est donc incluse dans le plan

Public

directeur des Buttes de la Confédération en tant que terrain à potentiel d'aménagement, afin de soutenir un corridor de développement continu le long de la promenade Riverside et de permettre une meilleure desserte et un meilleur accès aux édifices en développement situés à l'ouest de la promenade Riverside. Ce bien appartient à la CCN et n'est pas actuellement proposé pour l'aliénation.

- Le corridor situé de part et d'autre de la promenade de l'Aéroport (propriété de la Ville d'Ottawa) est classé comme terrain de la MTIN depuis le chemin Hunt Club jusqu'au nord du chemin Brookfield. La proposition du plan directeur des Buttes de la Confédération de rationaliser l'intersection du chemin Brookfield et de la promenade de l'Aéroport et d'aménager les parcelles qui en résultent est conforme à la politique de planification de la CCN. La CCN n'a plus l'intention d'acquérir le corridor de la promenade de l'Aéroport, qui est suffisamment protégé par la désignation de route « d'arrivée dans la capitale » de la CCN et de la municipalité.

Après cette approbation, la coordination entre la CCN, la SIC et la Ville d'Ottawa se poursuivra afin d'établir les exigences de mise en œuvre détaillées et les ententes relatives aux responsabilités immobilières pour les nouvelles infrastructures, l'entretien du site (p. ex. la gestion des eaux pluviales) et les coûts d'aménagement (p. ex. la création de parcs). Dans l'ensemble, le plan directeur des Buttes de la Confédération et le plan secondaire associé, ainsi que la modification du règlement de zonage, sont conformes aux intérêts de la CCN et comportent des améliorations bénéfiques par rapport au cadre de planification municipal existant.

Le conseiller à la régulation a estimé que ces aliénations étaient conformes aux priorités du gouvernement, à savoir la réaffectation des locaux à bureaux fédéraux excédentaires et des biens immobiliers sous-utilisés pour faire face à la crise du logement. La proposition suit également toutes les directives et politiques gouvernementales pertinentes. Les biens identifiés pour l'aliénation ne font pas partie de la MTIN.

Des « rapports de démonstration des meilleurs efforts » ont été préparés et examinés par le BEPF pour les édifices fédéraux du patrimoine du 1500, avenue Bronson et du 875, chemin Heron. Les édifices fédéraux du patrimoine seront retirés du portefeuille fédéral et pourront être désignés par la Ville d'Ottawa en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Le transfert de ces propriétés de SPAC à la SIC comprendra le transfert de la documentation patrimoniale essentielle et des documents de référence, ainsi qu'une stratégie de commémoration et d'interprétation.

Analyse du cadre de planification

Le plan directeur des Buttes de la Confédération et les aliénations proposées sont conformes au Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 (2017). Ils soutiennent les objectifs de création d'une région de la capitale accueillante et riche de sens, pittoresque et naturelle, dynamique et branchée. Ils mettent en œuvre les politiques suivantes du Plan de la capitale du Canada :

Public

- Projet marquant 14 et politique en matière de locaux fédéraux : collaborer avec les municipalités pour veiller à ce que les sites fédéraux soient mieux intégrés à leur contexte et au tissu urbain (amélioration de l'interface avec le domaine public) en réaménageant les sites fédéraux selon un modèle d'aménagement compact à usage mixte, avec des modes de transport durables et une utilisation partagée des espaces publics qui contribuent à l'aménagement de quartiers complets et à la densification urbaine;
- le regroupement des administrations centrales dans la zone centrale ou sur des sites axés sur les transports en commun (le plan directeur des Buttes de la Confédération propose de transformer le site du siège social de Postes Canada en un aménagement orienté vers les transports en commun au lieu de l'actuel campus axé sur les véhicules); les aliénations permettent à SPAC de tirer parti de l'inventaire existant dans les pôles centralisés (par exemple, le complexe de la Place du Portage et les Terrasses de la Chaudière) pour relocaliser les administrations centrales et les fonctions dans des locaux orientés vers le transport en commun dans le cœur de la ville;
- les Buttes de la Confédération sont définies comme un lieu d'emploi de l'administration fédérale à haute densité;
- l'aliénation des locaux de bureaux vieillissants et au rendement inadéquat permettra à SPAC de constituer un portefeuille de locaux fédéraux plus efficaces sur le plan énergétique et plus accessibles, grâce à la consolidation en quatre pôles de bureaux.

Le plan directeur des Buttes de la Confédération et les aliénations proposées sont conformes aux principes de planification et au cadre stratégique du Plan des terrains urbains de la capitale (2015), notamment :

- construire une capitale avec des lieux fédéraux de haute qualité, animés, significatifs et bien intégrés. Le plan directeur des Buttes de la Confédération propose un réseau de rues urbaines qui intégrera directement les terrains fédéraux dans un quartier complet à usage mixte avec des lieux culturels régionaux et des parcs de la Capitale;
- équilibrer l'intensité de l'utilisation des sols et la conservation de la valeur écologique, pittoresque et culturelle, notamment en renforçant le réseau urbain d'espaces verts et bleus et l'accès à celui-ci. Le plan directeur des Buttes de la Confédération propose un aménagement en dehors des zones écologiquement vulnérables et des parcelles boisées, ainsi que la création d'un réseau d'espaces verts et ouverts publics et privés reliés à la rivière Rideau et aux parcs de la Capitale;
- contribuer à la qualité de vie et à la durabilité de la région de la capitale. Le plan directeur des Buttes de la Confédération propose un quartier complet qui sera un foyer de haute qualité pour les futurs résidents, ainsi qu'un espace de travail et une

Public

destination culturelle et récréative qui répondra à des objectifs ambitieux en matière d'environnement et d'accessibilité;

- œuvrer en faveur d'un urbanisme durable et d'une conception adaptée au contexte qui respecte l'esprit du lieu. Le plan directeur des Buttes de la Confédération propose un quartier complet à haute densité qui intègre les édifices patrimoniaux et les paysages culturels existants, ainsi que la création d'un réseau de voies vertes patrimoniales qui contribue à la création d'un lieu unique. Les lignes directrices de conception permettront de mieux définir l'esprit du lieu;
- mettre en œuvre des principes communs de planification régionale (biodiversité, santé des écosystèmes, mobilité durable et active, quartiers complets, vitalité culturelle et contribution à l'identité de la région). Le plan directeur des Buttes de la Confédération a été élaboré en collaboration avec les gouvernements municipaux et fédéral et met en œuvre les principes de planification communs des organisations concernées.

Le plan directeur des Buttes de la Confédération propose de nombreux changements dans les affectations du sol du Plan des terrains urbains de la capitale qui reflètent l'aménagement anticipé de cette zone afin d'augmenter la disponibilité des terrains pour le logement, la réduction de l'espace du portefeuille de bureaux fédéraux et l'évolution du contexte régional. Par conséquent, même si la proposition n'est pas alignée sur le cadre existant du Plan des terrains urbains de la capitale, le personnel de la CCN recommande l'approbation du plan directeur des Buttes de la Confédération, car il est cohérent avec une vision prospective de la région et s'harmonise avec l'orientation politique et les mandats élargis du gouvernement et de la CCN (voir la section 7).

Le Plan des terrains urbains de la capitale (2015) sera révisé à l'avenir dans le cadre d'une vaste initiative de la CCN afin de tenir compte des cessions de biens fédéraux et des changements d'utilisation des sols définis dans le plan directeur des Buttes de la Confédération. La révision retirera les biens cédés du cadre de planification fédéral et ajustera les affectations du sol pour les biens fédéraux cernés pour un aménagement résidentiel à usage mixte dans le plan directeur des Buttes de la Confédération. Les zones désignées comme « Secteur majeur d'emploi fédéral » qui seront conservées dans le portefeuille fédéral de locaux à bureaux peuvent conserver l'affectation actuelle qui permet l'intensification des terrains et des utilisations non fédérales complémentaires. Étant donné que la classification de la MTIN dans cette zone était fondée sur la désignation des terrains et les plans précédents pour le corridor de la promenade de l'Aéroport, une révision de la classification de la MTIN sera déclenchée par l'approbation de ce plan directeur.

5. Détails financiers

Sans objet pour cette proposition : projet externe.

6. Opportunités et résultats attendus

- L'approbation de cette proposition permettra l'aliénation de terrains fédéraux excédentaires de SPAC à la SIC, une première étape dans la mise en œuvre du plan directeur des Buttes de la Confédération, qui fait partie intégrante de la résolution de la crise du logement à Ottawa.
- La proposition favorise une croissance urbaine durable dans la région de la capitale nationale grâce à l'aménagement d'un quartier complet à usage mixte orienté vers les transports en commun qui intègre des locaux fédéraux, en accord avec les plans de la CCN et les initiatives fédérales en cours en matière de locaux et de réduction du portefeuille.
- Le plan directeur des Buttes de la Confédération offre la possibilité d'améliorer les parcs de la Capitale de la CCN, notamment en modernisant l'accès et les liens à la future communauté, ainsi que la possibilité de construire des logements à usage mixte sur les terrains actuels de la CCN.

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

Les aliénations sont conformes aux politiques et lignes directrices suivantes du gouvernement fédéral :

- le Plan de réduction du portefeuille de locaux à bureaux du gouvernement du Canada (PRPLB-GC);
- la Directive sur la gestion des biens immobiliers du Conseil du Trésor, article 4.2.7 visant à recenser les biens immobiliers sous-utilisés et à en disposer et article 4.2.33 visant à donner à la SIC la priorité en tant qu'agent de cession et de réaménagement des biens immobiliers fédéraux excédentaires;
- l'obligation de consultation a été évaluée comme se situant à l'extrémité inférieure du spectre Haïda, et les obligations comprenant la notification, l'engagement et la prise en compte de tout intérêt soulevé ont été exigées du requérant et remplies par ce dernier;
- la Stratégie fédérale de développement durable de 2022 à 2026 (2022).

Dans le cadre du plan directeur des Buttes de la Confédération et du processus de planification de l'aliénation, la SIC et SPAC ont élaboré et ont mis en œuvre les recommandations suivantes :

- une évaluation environnementale stratégique (EES) et une étude d'impact sur l'environnement (EIE);

Public

- un rapport d'évaluation de la durabilité et un rapport d'évaluation des risques et de la vulnérabilité associés aux changements climatiques, débouchant sur une charte de la durabilité des Buttes de la Confédération;
- un rapport sur les meilleurs efforts pour les édifices fédéraux du patrimoine;
- un inventaire et une évaluation des ressources du patrimoine culturel;
- un plan énergétique communautaire;
- une boîte à outils et des lignes directrices sur l'accessibilité.

8. Risques et mesures d'atténuation

Aperçu du risque	Probabilité	Impact	Réponse planifiée
La mise en œuvre complète du plan peut être compromise par la faisabilité de certaines « grandes manœuvres », notamment l'accès au financement pour les investissements dans les infrastructures et les exigences en matière de sécurité des terrains fédéraux.	Élevée	Élevé	– Les contraintes connues ont été définies par le personnel de l'AFUSDTI de manière proactive afin d'orienter les stratégies de mise en œuvre. – La collaboration continue avec les principaux propriétaires fonciers, y compris SPAC, en ce qui concerne les terrains fédéraux conservés, garantira l'harmonisation du plan directeur des Buttes de la Confédération avec les exigences futures relatives aux terrains fédéraux. – La SIC continuera à travailler avec la Ville et la CCN, si nécessaire, pour appliquer des solutions de rechange pendant la mise en œuvre du plan afin d'atteindre ses objectifs.
La mise en œuvre des intérêts fédéraux repose sur des documents qui ne sont pas encore terminés.	Faible	Moyenne	– Les principales orientations sont déjà incluses dans le plan directeur des Buttes de la Confédération et intègrent la contribution du personnel de la CCN; les documents en suspens sont des outils de mise en œuvre détaillés. – La CCN a reçu et commenté les versions préliminaires de l'étude de viabilisation, du plan des parcs de la

Public			
			région et des lignes directrices de conception. La CCN et la SIC continueront à travailler en étroite collaboration pour finaliser les documents à la satisfaction des deux parties. – La lettre d’approbation comprendra des conditions exigeant que les documents soient finalisés en consultation avec la CCN.
Le plan directeur des Buttes de la Confédération, le plan secondaire et la modification du règlement de zonage associé définissent une nouvelle politique pour les terrains de la CCN ayant un potentiel d’aménagement futur. D’autres modifications du plan officiel et du règlement de zonage seront exigées par la CCN pour les futures propositions d’aménagement	Élevée	Faible	– La CCN a examiné et commenté le plan directeur des Buttes de la Confédération et le plan secondaire afin de s’assurer que ses intérêts sont pris en compte dans ces documents. Par conséquent, toute modification doit être mineure et faire partie de la routine d’une demande d’aménagement. – L’agent de liaison municipal de la CCN a abordé de manière proactive avec la Ville d’Ottawa certains des domaines dans lesquels des modifications pourraient s’avérer nécessaires à l’avenir, afin de s’assurer que le processus et les critères de modification du cadre de planification municipal sont clairs et n’ont pas d’incidence négative sur l’ensemble du plan directeur des Buttes de la Confédération et sur ses orientations politiques.

9. Engagement public et communication

L’engagement et la communication relèvent de la responsabilité des requérant (la SIC et SPAC).

Public

- La plateforme d’engagement public du plan directeur des Buttes de la Confédération de la SIC a été lancée le 8 novembre 2021.
- Cinq (5) réunions d’engagement public ont été tenues, en plus d’une série d’activités virtuelles et de sondages en ligne.
- Les dernières séances d’engagement public ont eu lieu en janvier et février 2026 et ont porté sur le Plan directeur de la Ville d’Ottawa et le Plan secondaire de la Ville d’Ottawa.
- De 2022 à 2026, la SIC a collaboré régulièrement avec des parties prenantes, notamment un comité consultatif public, les ministères et organismes fédéraux (gardiens et locataires), le centre RA et les résidents d’Ottawa.
- SPAC a rempli son obligation de consultation en ce qui concerne les cessions.
- La SIC a collaboré avec les peuples autochtones tout au long de l’élaboration du plan directeur des Buttes de la Confédération, notamment au moyen d’activités de sensibilisation, d’échange d’information et d’engagement avec les organismes suivants : Conseil tribal de la Nation algonquine Anishinabeg, Algonquins de l’Ontario, Algonquins de la Première Nation de Pikwakanagan, Kitigan Zibi Anishinabeg, et autres Premières Nations et communautés algonquines, ainsi que la population autochtone urbaine d’Ottawa.

La Ville d’Ottawa a également mobilisé le public et les parties prenantes à propos du plan secondaire et de la modification du règlement de zonage, notamment lors de collaborations dans le cadre des séances de mobilisation publique de la SIC. Les commentaires reçus par la Ville ont été intégrés dans le document final du plan directeur des Buttes de la Confédération.

10. Prochaines étapes

- À l’été 2026, la CCN et la SIC collaboreront à la finalisation des outils de mise en œuvre, y compris les lignes directrices de conception.
- À l’automne 2026, le plan secondaire et le règlement de zonage de la Ville d’Ottawa seront modifiés.
- La CCN, en tant que propriétaire foncier, travaille en permanence avec la SIC sur les ententes de services et d’autres ententes avec les propriétaires fonciers afin de soutenir la mise en œuvre du plan directeur des Buttes de la Confédération et la coordination de l’aménagement des services publics, de l’infrastructure et du logement.
- Révision et modification du Plan des terrains urbains de la capitale (2015) – calendrier à déterminer.
- Mise à jour du registre foncier de la MTIN – calendrier à déterminer.

Public

11. Liste des annexes

- Annexe 1 : Sommaire du plan directeur des Buttes de la Confédération
- Annexe 2 : Carte des biens immobiliers à céder de SPAC
- Annexe 3 : Fiches de renseignements sur les biens immobiliers

12. Préparation de la proposition

- Alain Miguelez, vice-président, Direction de l'aménagement de la capitale (AC)
- Isabel Barrios, directrice, Approbations fédérales et Programmes de conservation (AFPC), AC
- Kate-Issima Francin, cheffe, Approbations fédérales et conformité environnementale, AFPC, AC
- Marion Gale, planificatrice principale, Approbations de l'utilisation du sol et des transactions immobilières, AFPC, AC

Vision:

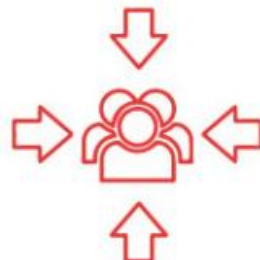
Confederation Heights will become a vibrant place to live, work and play, rooted in its natural and recreational assets. The design will integrate a mix of uses and public spaces to create a complete, climate resilient and well-connected community that serves as an important gateway to Canada's Capital

Guiding Principles:



Create Connections

Realize the potential of public transit and other transportation options to enable safe and accessible travel by foot, wheels, or transit through and into the site.



Design with People in Mind

Use design to transform Confederation Heights from a vehicle-focused campus to a place that prioritizes the needs and well-being of people.



Enrich Access to Nature and Recreation

Promote and protect natural assets, including Vincent Massey and Hog's Back parks, by improving access to greenspace, recreation, and enhancing Confederation Heights' ecology.



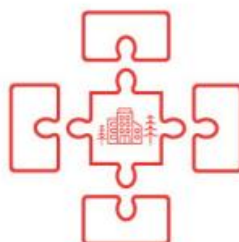
Be an Inclusive and Accessible Space for Everyone

Ensure that spaces and amenities are welcoming, safe and accessible, and prioritize affordability for a diverse population.



Celebrate Culture and Heritage

Recognize and celebrate the heritage and long history of the site, including honouring the Algonquin Anishinabe, to foster a culture rooted in a distinct sense of place.



Develop a Complete Community

Transform the site into a vibrant mixed-use community where existing federal employment and regional recreational uses will be complemented by a range of new uses that will make Confederation Heights a place to live, work and play.



Ensure Climate Resiliency

Develop a climate resilient community through the implementation of sustainability ideals and measurable initiatives.

Vision:

Les Buttes de la Confédération deviendront un lieu dynamique où il fera bon vivre, travailler et se divertir, enraciné dans ses atouts naturels et récréatifs existants. La conception intégrera un mélange d'utilisations et d'espaces publics pour créer une communauté complète, résiliente au climat et bien connectée qui servira de porte d'entrée importante à la capitale nationale.

Principes directeurs:



Créer des connectivités

Réaliser le potentiel du transport en commun et des autres moyens de transport pour permettre des déplacements sûrs et accessibles, à pied, en voiture ou en transport en commun, à travers et vers le site.



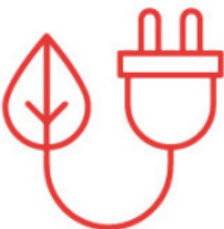
Améliorer l'accès à la nature et aux loisirs

Promouvoir et protéger les atouts naturels, notamment les parcs Vincent Massey et Hog's Back, en améliorant l'accès aux espaces verts et aux loisirs et en renforçant l'écologie des Buttes de la Confédération.



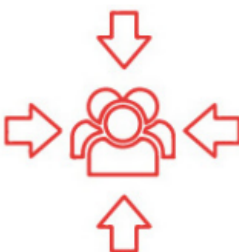
Célébrer la culture et le patrimoine

Reconnaître et célébrer le patrimoine et la longue histoire du site, notamment en honorant les Algonquins Anishinabe, afin de favoriser une culture enracinée dans une ambiance unique des lieux.



Assurer la résilience aux changements climatiques.

Développer une communauté résiliente face aux changements climatiques par la mise en œuvre d'idéaux et d'initiatives mesurables en matière de durabilité.



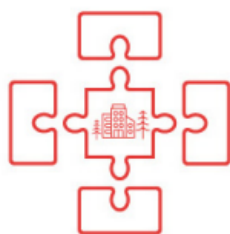
Concevoir en pensant aux gens

Utiliser une approche fondée sur la conception pour transformer les Buttes de la Confédération d'un campus axé sur les véhicules à un endroit qui donne la priorité aux besoins et au bien-être des gens.



Être un espace inclusif et accessible espace pour tous.

Veiller à ce que les espaces et les commodités soient accueillants, sûrs et accessibles, et privilégier l'accessibilité financière pour une population diversifiée.



Développer une communauté entière

Transformer le site en une communauté dynamique à usage mixte où les emplois fédéraux existants seront complétés par une gamme de nouveaux usages qui feront des Buttes de la Confédération un endroit où il fait bon vivre, travailler et se divertir.

Plan Overview – Survol du Plan

 Study Area
 Zone d'étude

 Intervention Area
 Zone d'intervention



Existing Land Ownership – Propriété existante des terrains

Plan Overview – Survol du Plan



Proposed Community Districts – Quartiers communautaires proposés

- Riverside District
Secteur Riverside
- Bronson District
Secteur Bronson
- Sawmill District
Secteur Sawmill
- Brookfield District
Secteur Brookfield
- Federal District
Secteur Fédéral
- Vincent Massey District
Secteur Vincent Massey
- Open Space District
Secteur de l'espace ouvert

Plan Overview – Survol du Plan

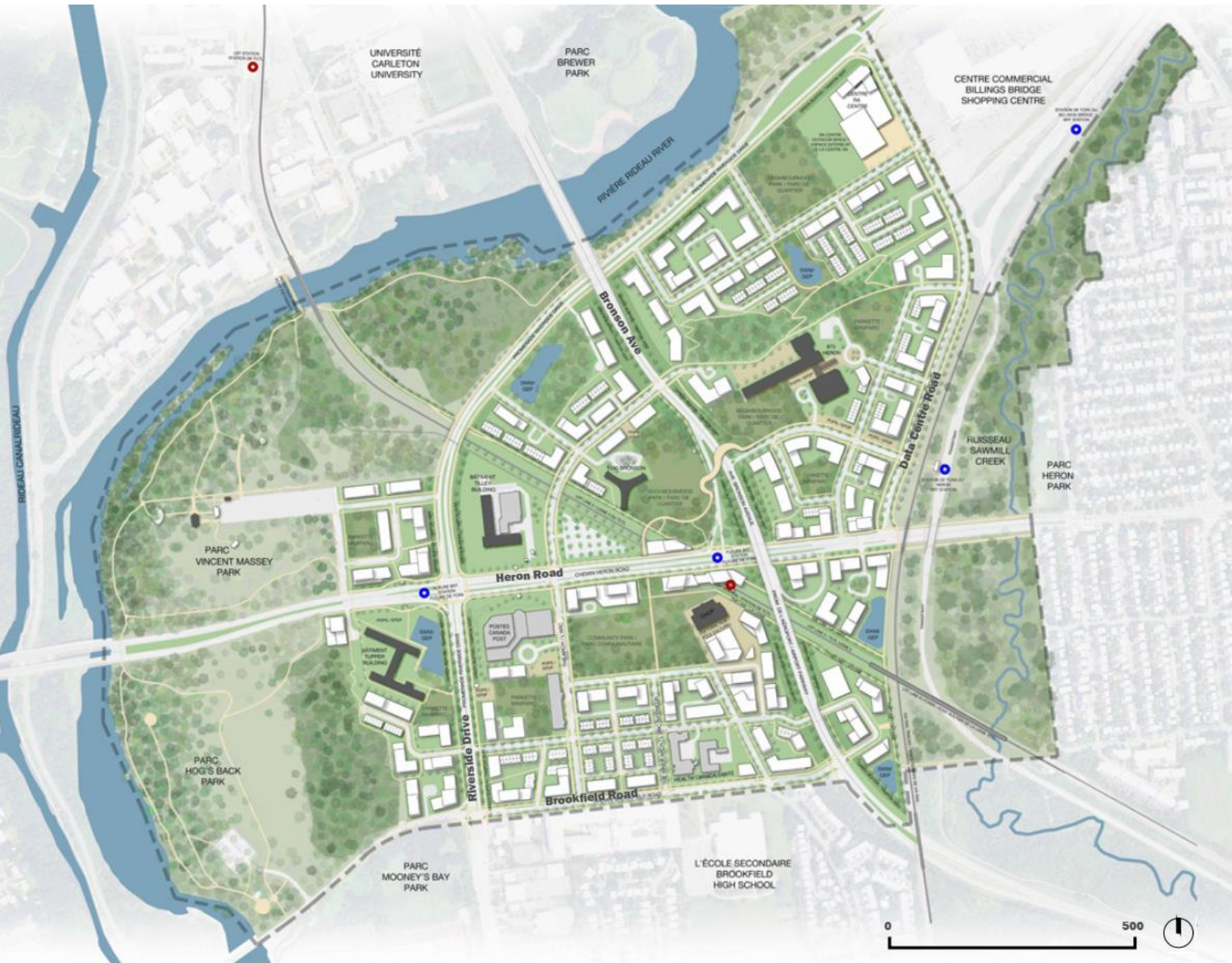


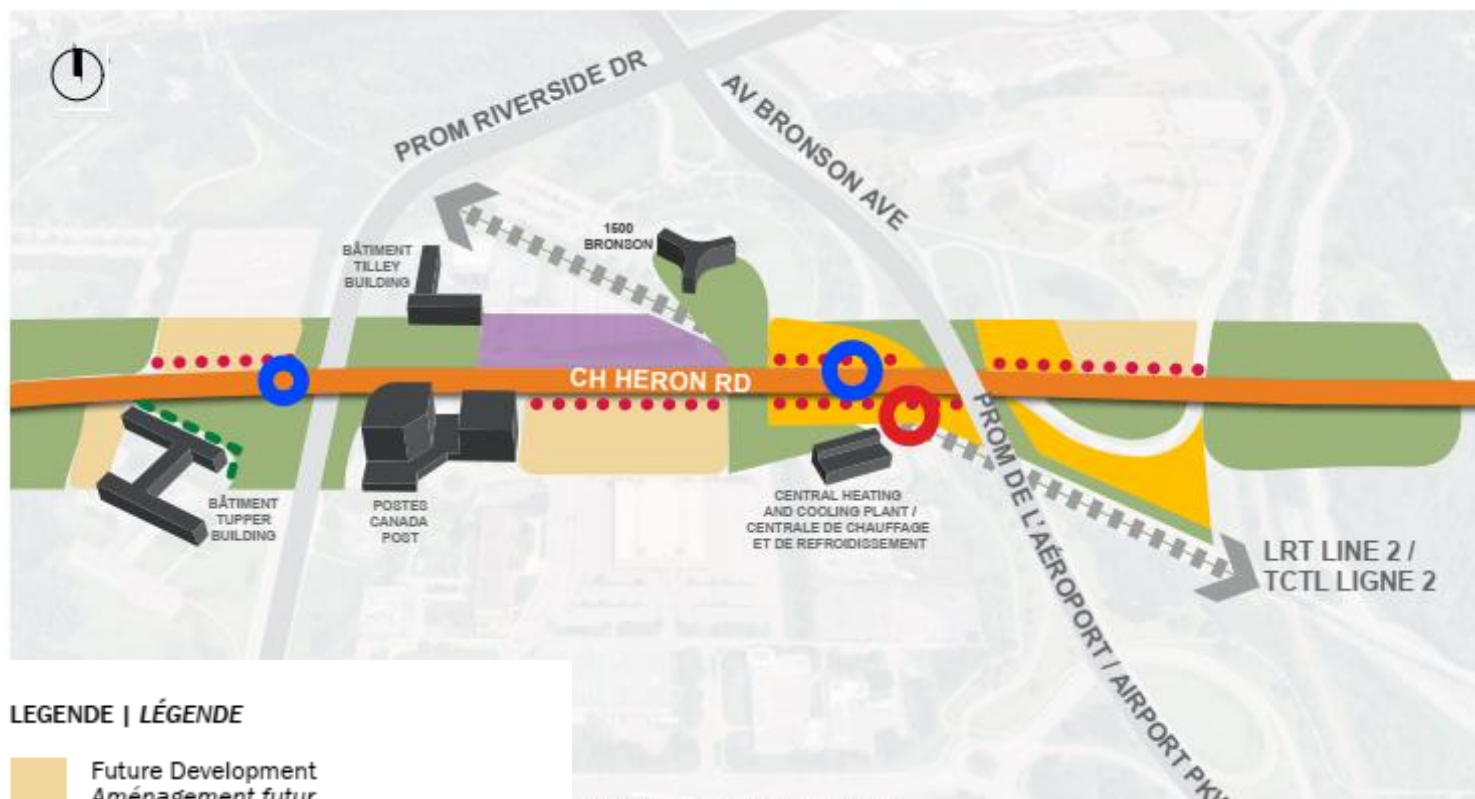
Figure 16: Confederation Heights Master Plan Concept. Source: Fotenn

Confederation Heights Master Plan Concept Demonstration Plan – Plan de démonstration du concept du Plan directeur des buttes de la confédération

Politiques: Patrimoine et Conception

Patrimoine et conception : paysage culturel, patrimoine moderniste fédéral, orientation de conception

- Des politiques visant à donner la priorité à la conservation et à la réutilisation adaptative des édifices fédéraux du patrimoine et d'autres structures modernistes, dans la mesure du possible. Lorsque la conservation n'est pas possible, les zones à caractère patrimonial et les lignes directrices de conception connexes favoriseront la compatibilité du réaménagement avec les caractéristiques déterminantes du site et du secteur.
- Maintien du paysage associé aux édifices grâce à la mise en place de parcs, de bassins de gestion des eaux de ruissellement et d'espaces publics gérés par le secteur privé.
- Le long de la route d'arrivée dans la capitale (promenade de l'Aéroport et avenue Bronson) et de l'entrée panoramique (promenade Riverside), les politiques encouragent la protection des éléments du patrimoine, du paysage et des portes d'entrée, l'inclusion de marges de recul et de restrictions de hauteur, ainsi que de l'excellence de la conception.
- Définition de sept districts communautaires avec des orientations et des éléments particuliers en matière d'aménagement.
- Utilisation d'édifices emblématiques pour marquer les entrées du quartier et l'emplacement du pôle de transport en commun.



LEGENDE | LÉGENDE

- Future Development
Aménagement futur
- Future Development (Special Design Area)
Aménagement futur (Zone de conception spéciale)
- Federal Employment
Pôle d'emploi fédéral
- Green Buffer / Setback
Marge de recul vert
- Parks and Open Spaces
Parcs et espaces ouverts
- Active Frontage - Commercial
Façade active - commerciale
- Active Frontage
Façade active

- Light Rail Transit (LRT) Station
Transport en commun par train léger (TCTL)
- Bus Rapid Transit (BRT) Station
Transport en commun rapide par autobus (TCRA)
- Transit Node (LRT + BRT)
Pôle de transport en commun (TCTL + TCRA)

Politiques: Patrimoine et Conception

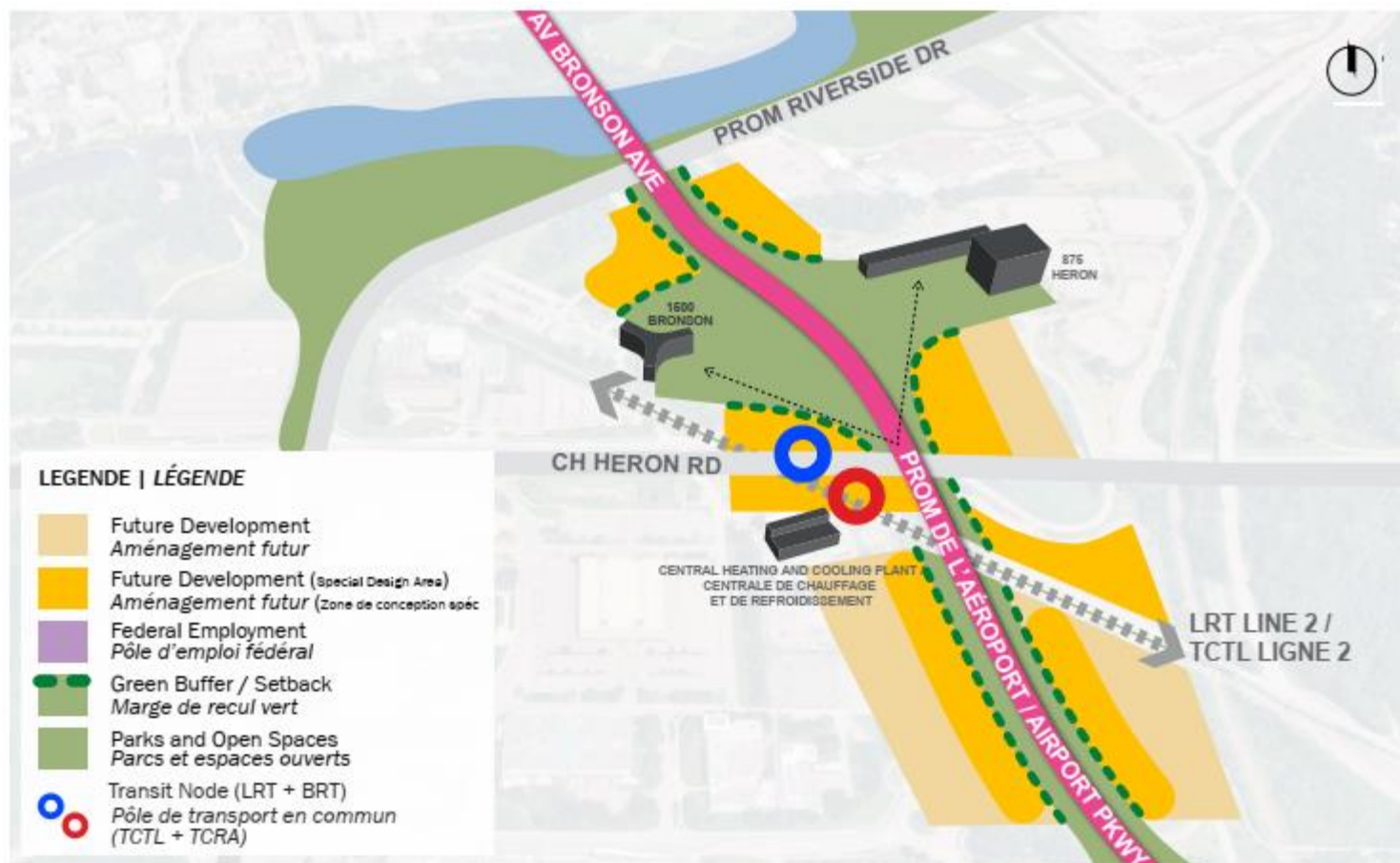


Figure 28: Capital Arrival Route Conceptual Circulation Corridor diagram. Source: Fotenn and Google

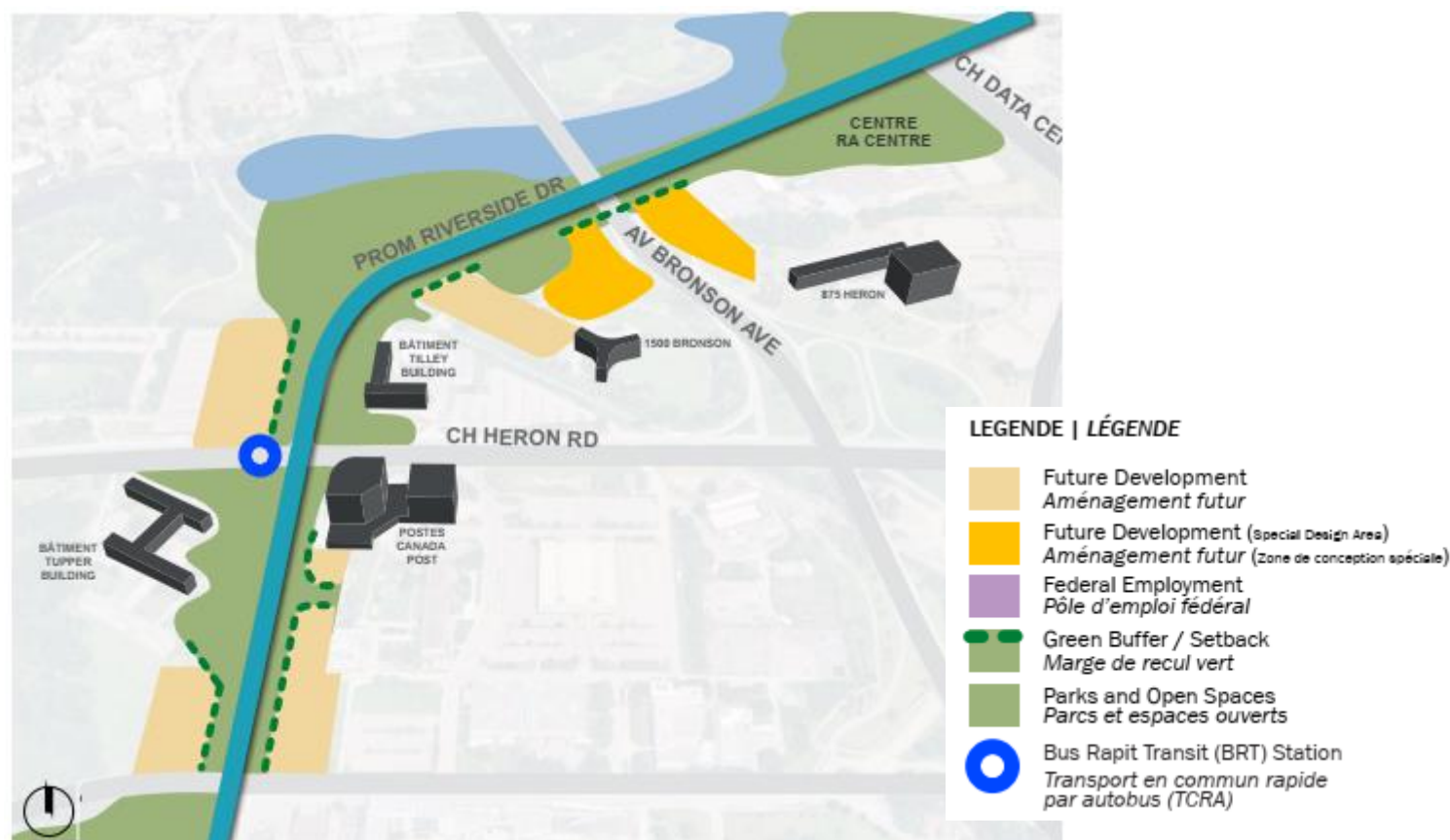


Figure 30: Riverside Drive Scenic Route Conceptual Circulation Corridor diagram: Fotenn and Google

Politiques: Mobilité

Mobilité : intégration des transports en commun, réseau routier, transport actif

- Rationalisation des rampes d'accès aux véhicules reliant le chemin Heron, l'avenue Bronson et la promenade Riverside, afin que les liens véhiculaires soient généralement gérés dans les rues urbaines avec les intersections orthogonales.
- Création d'un pôle de transport en commun à la station de train léger de Mooney's Bay et à la station de transport en commun rapide du chemin Baseline, grâce à un aménagement qui relie les différents niveaux et l'affectation d'une place.
- De nouveaux connecteurs multimodaux pour la communauté : la ligne principale (le long de la ligne de train léger) et les arcs intérieurs et extérieurs (reliant le chemin Brookfield au chemin Data Centre). Ceux-ci traversent certains biens fédéraux et nécessiteront d'importants investissements d'infrastructure, notamment de nouveaux ponts pour les piétons et les véhicules.
- Intégration d'un réseau local actif au réseau municipal régional et au système du Sentier de la capitale.

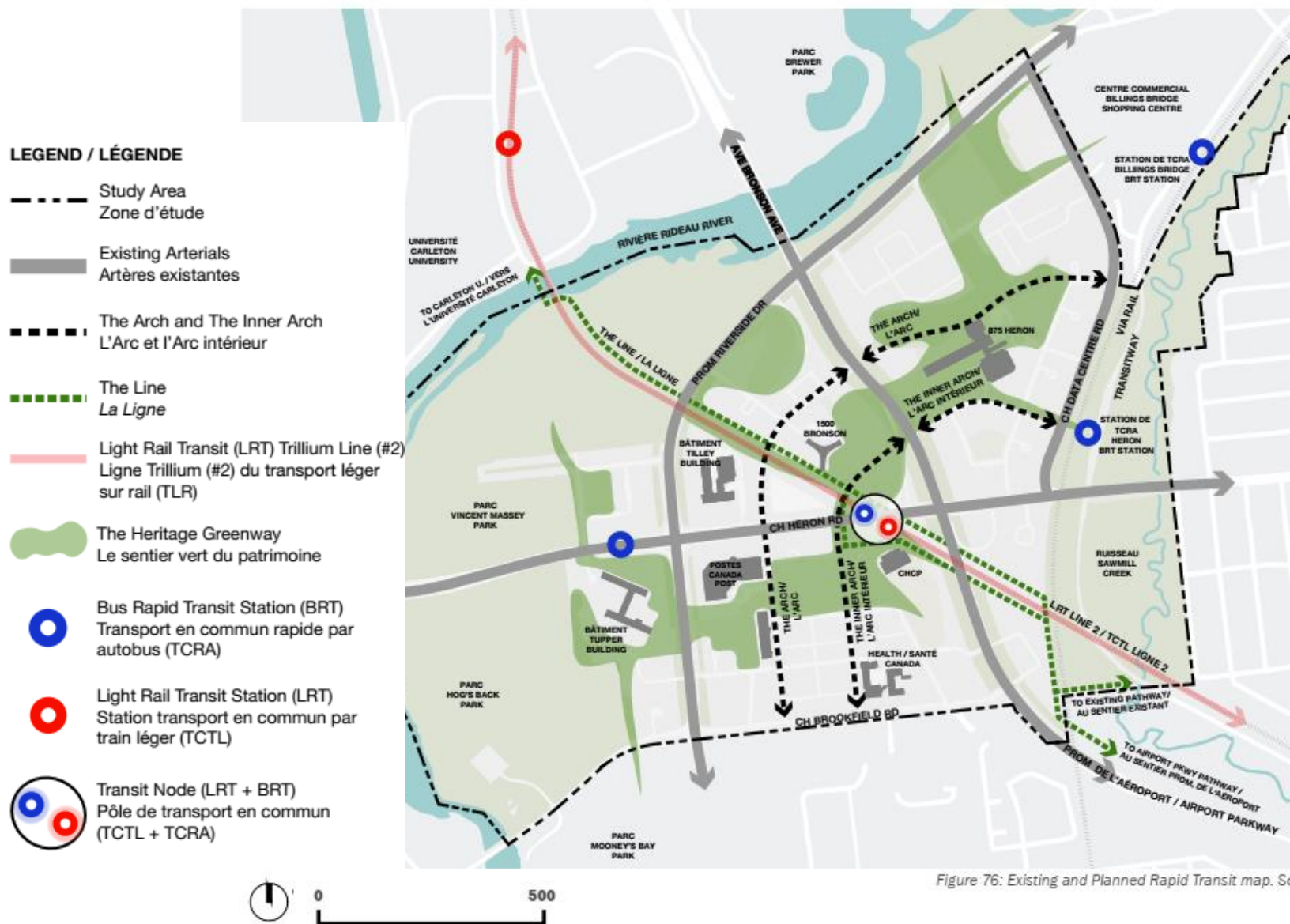


Figure 76: Existing and Planned Rapid Transit map. S

Politiques: Mobilité

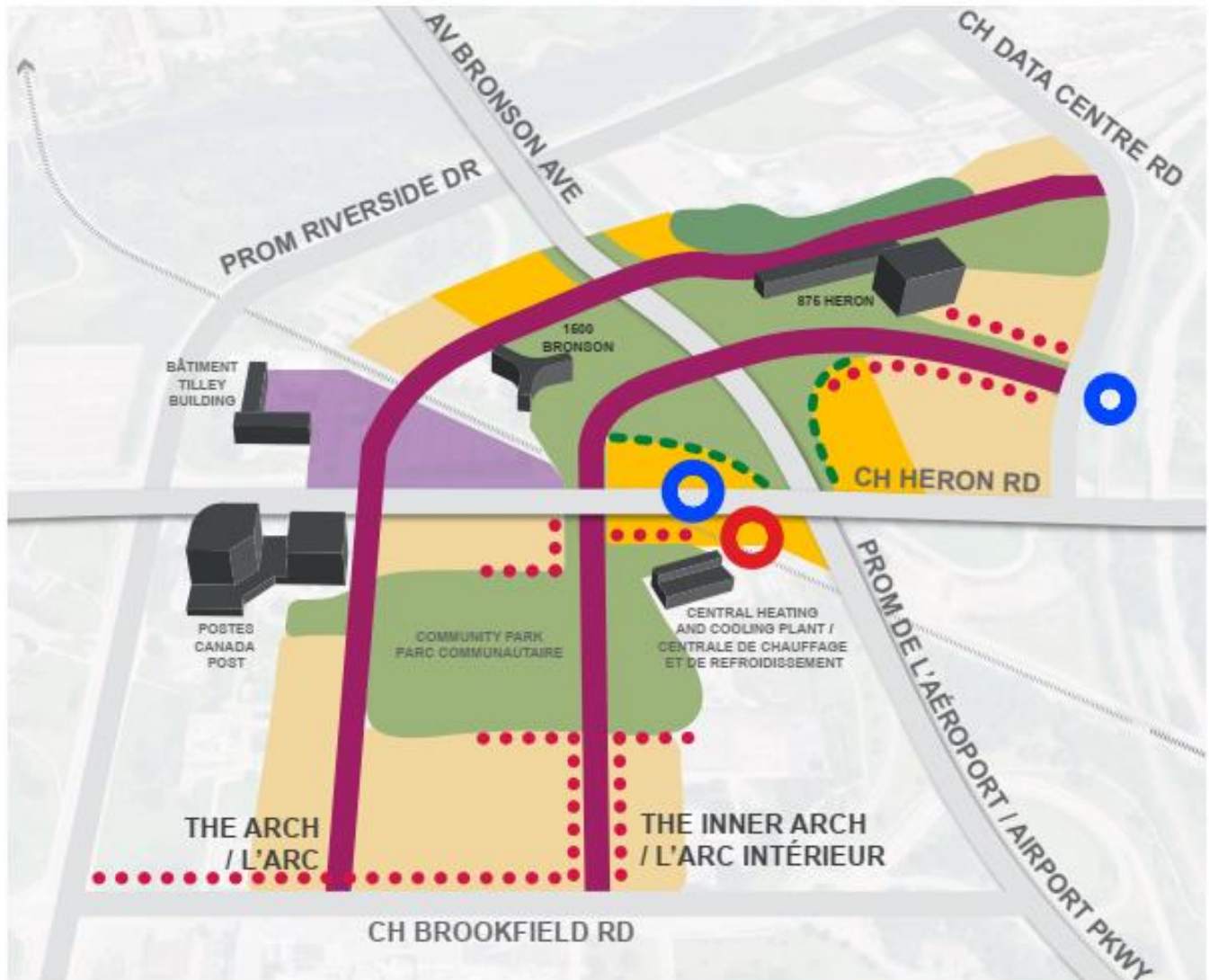


Figure 77: The Arches Conceptual diagram. Source: Fotenn / Google Earth



LEGENDE | LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Future Development
<i>Aménagement futur</i> |  | Light Rail Transit (LRT) Station
<i>Transport en commun par train léger (TCTL)</i> |
|  | Future Development (Special Design Area)
<i>Aménagement futur (Zone de conception spéciale)</i> |  | Bus Rapid Transit (BRT) Station
<i>Transport en commun rapide par autobus (TCRA)</i> |
|  | Federal Employment
<i>Pôle d'emploi fédéral</i> |  | Transit Node (LRT + BRT)
<i>Pôle de transport en commun (TCTL + TCRA)</i> |
|  | Green Buffer / Setback
<i>Marge de recul vert</i> | | |
|  | Parks and Open Spaces
<i>Parcs et espaces ouverts</i> | | |
|  | Active Frontage - Commercial
<i>Façade active - commerciale</i> | | |

Politiques: Mobilité

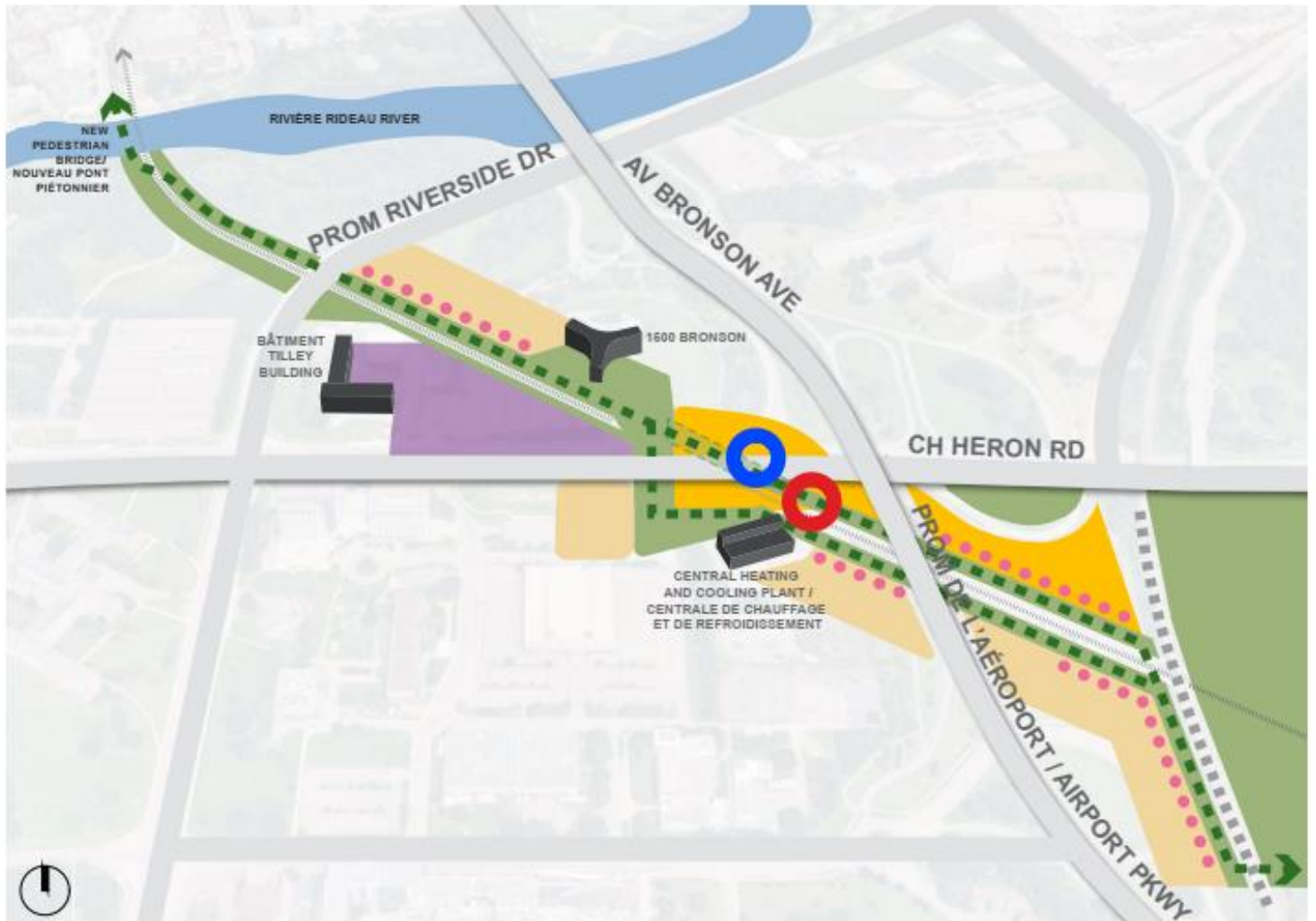
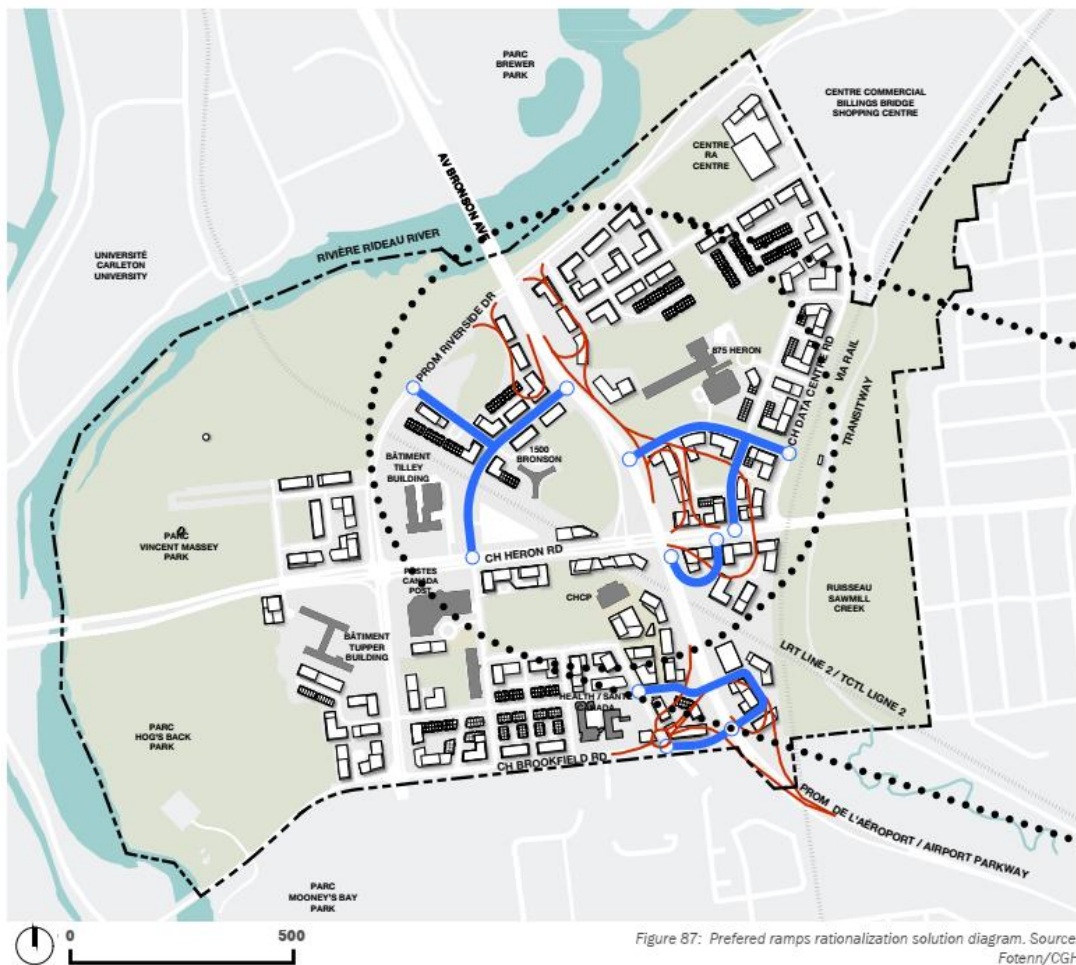


Figure 80: The Line Conceptual diagram. Source: Fotenn / Google Earth

LEGENDE | LÉGENDE

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Future Development
<i>Aménagement futur</i> |  | Active Frontage
<i>Façade active</i> |
|  | Future Development (Special Design Area)
<i>Aménagement futur (Zone de conception spéciale)</i> |  | Transit Node (LRT + BRT)
<i>Pôle de transport en commun (TCTL + TCRA)</i> |
|  | Federal Employment
<i>Pôle d'emploi fédéral</i> | | |
|  | Green Buffer / Setback
<i>Marge de recul vert</i> | | |
|  | Parks and Open Spaces
<i>Parcs et espaces ouverts</i> | | |

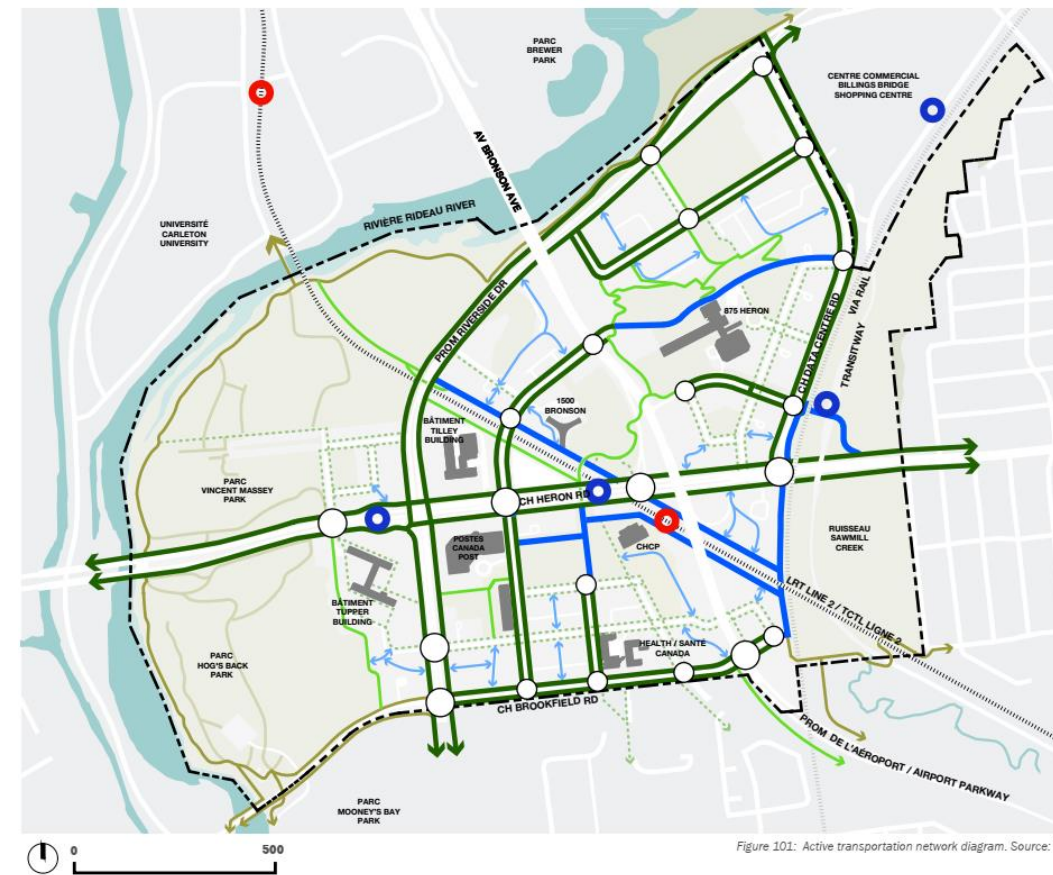
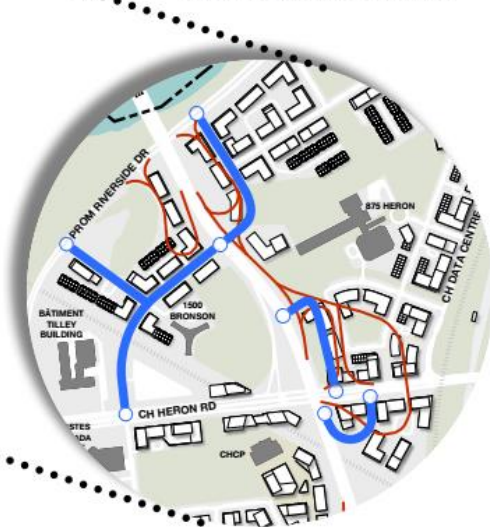
Politiques: Mobilité



LEGEND / LÉGENDE

- Study Area
Zone d'étude
- Existing Ramps to be Removed
Bretelles d'accès existantes à reti
- New Connections
Nouvelles connexions
- Proposed Buildings
Bâtiments proposés

Alternative Ramps Rationalization Solution



LEGEND / LÉGENDE

- Study Area
Zone d'étude
- Proposed One-Way Bikeway + Sidewalk
Voie cyclable à sens unique + trottoir proposé
- Proposed Two-Way Bikeway + Sidewalk
Voie cyclable à double sens + trottoir proposé
- Proposed Major Multi-use Pathway
Sentier polyvalent majeur proposé
- Existing Major Multi-use Pathway
Sentier polyvalent majeur existant
- Existing Minor Multi-use Pathway
Sentier polyvalent mineur existant
- Proposed Sidewalks
Trottoirs proposés
- Bus Rapid Transit Station (BRT)
Station de transport en commun rapide par autobus (TCRA)
- Light Rail Transit Station (LRT)
Station de transport en commun par train léger (TCTL)
- Potential Mid Block Connection
Connexion potentielle en milieu d'ilot
- Major At-Grade Active Transportation Crossing
Passage à niveau majeur pour la transport

Politiques: Système d'espaces verts

Système d'espaces verts : parcs, systèmes écologiques, espaces ouverts

- Protection des parcs de la Capitale, des parcelles boisées et des éléments écologiques existants.
- Création d'un « réseau vert du patrimoine » composé de parcs municipaux interconnectés et d'espaces publics gérés par le secteur privé, qui relie les parcs de la Capitale aux édifices fédéraux du patrimoine et à leurs paysages culturels sur l'ensemble du site.
- Mise en lumière des canaux d'acheminement des eaux de ruissellement et amélioration de la capacité de gestion des eaux de ruissellement et de la qualité de l'eau, tout en utilisant les étangs et les canaux d'acheminement de surface comme espaces verts récréatifs et éléments d'habitat.
- Amélioration de l'accès et de l'interface avec les parcs de la Capitale et la rivière Rideau.
- Protection accrue du corridor du ruisseau Sawmill.
- Lignes directrices de conception visant à promouvoir la durabilité, le couvert végétal, la conception adaptée aux oiseaux, la création d'habitats et de services écosystémiques, et la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain.



Figure 49: The Heritage Greenway diagram. Source: Fotenn and Google

Politiques: Système d'espaces verts



Figure 111: The Heritage Greenway. Source: Fotenn

Politiques: Utilisation du sol

Utilisation du sol : modèle d'aménagement, densité et mixité

- Aborde la réduction du portefeuille immobilier fédéral, qui permet de convertir les aliénations actuelles et futures en aménagement à usage mixte dans un format de quartier de 15 minutes.
- La densité la plus élevée est concentrée autour du chemin Heron, du chemin Data Centre et des stations de transport en commun, ainsi que dans le « quartier Brookfield » au sud du chemin Heron et à l'est de la promenade Riverside.
- Les densités moyennes et inférieures (bâtiments de trois étages minimum) sont utilisées pour assurer la transition avec les quartiers existants, pour protéger les caractéristiques patrimoniales et les points de vue, et pour respecter les zones écologiquement vulnérables.
- Les lieux d'emploi de l'administration fédérale conservés sont définis pour être intensifiés et intégrés au tissu urbain environnant (dans la mesure où les exigences de sécurité le permettent), et soutiendront la mise en œuvre d'éléments clés du plan, tels que la ligne de démarcation et l'arc extérieur.
- En plus des utilisations résidentielles mixtes et des lieux d'emploi de l'administration fédérale, le plan définit une occasion pour des utilisations culturelles et de divertissement mixtes et des utilisations récréatives (réaménagement possible du Centre RA).
- Certains terrains de la CCN sont inclus dans des zones définies pour l'aménagement, y compris l'angle nord-ouest de la promenade Riverside et du chemin Hog's Back et la façade le long de la promenade Riverside.
- L'utilisation conjointe des usages publics et des usages tournés vers le public est encouragée, notamment les installations communautaires, les centres de loisirs, les services publics, les lieux de divertissement et d'art, les parcs et les stations de transport en commun.

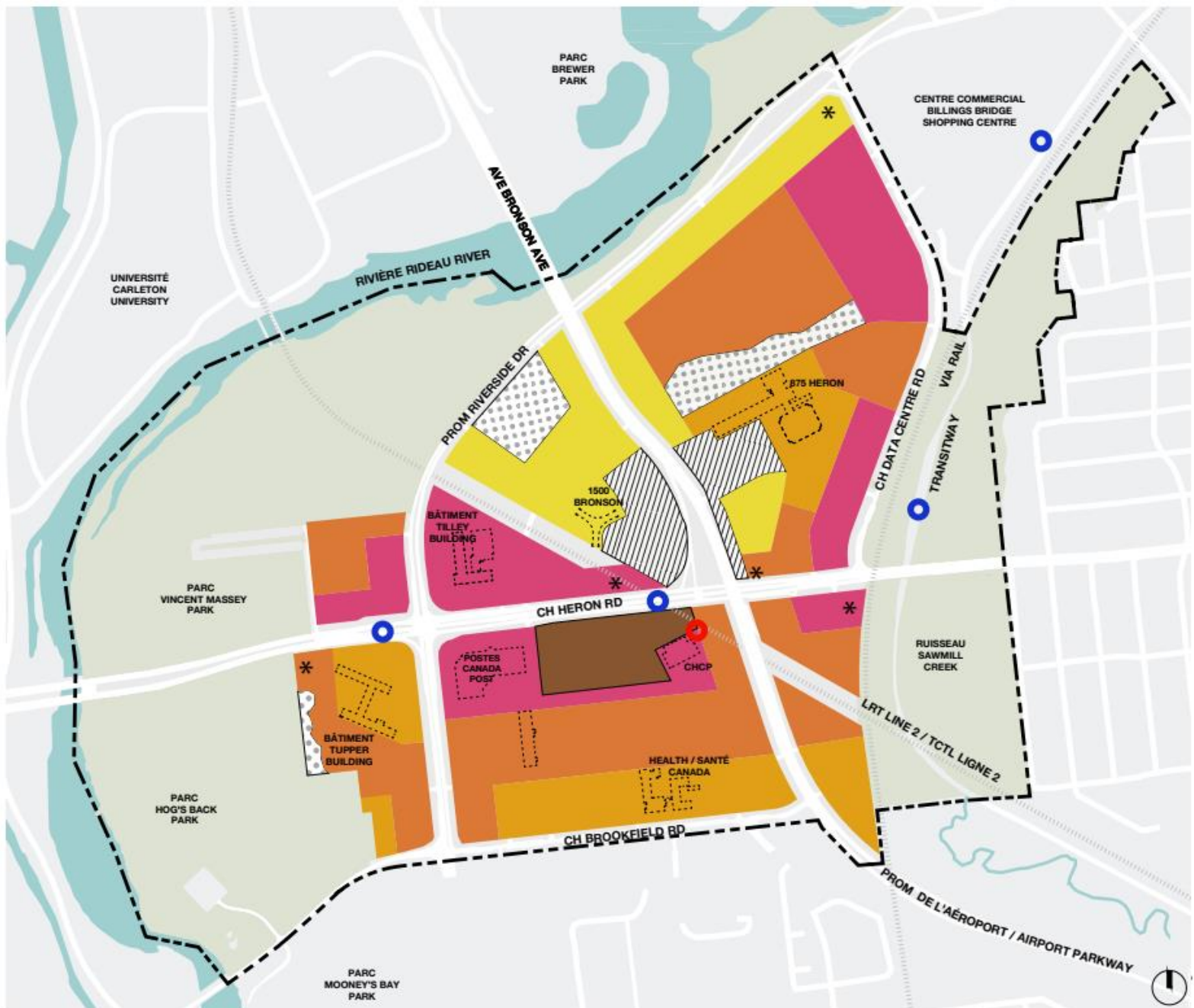
Politiques: Utilisation du sol



LEGEND / LÉGENDE

- Study Area
Zone d'étude
- Mixed-use Residential
Résidentiel à usage mixte
- Mixed-use Cultural & Entertainment
Culture et divertissement à usage mixte
- Federal Employment
Pôle d'emploi fédéral
- Recreational
Récréation
- Open Spaces
Espaces ouverts
- Capital Parks
Parcs de la Capitale
- Non-residential active frontage priority areas
Espaces prioritaires de façades actives non résidentielles
- ◆ Privately Owned Public Spaces (POPS)
Espaces publics du domaine privé (EPDP)

Politiques: Utilisation du sol



LEGEND / LÉGENDE

- Study Area
Zone d'étude
- Up to 40 storeys
Hauteur jusqu'à 40 étages
- Up to 30 storeys
Hauteur jusqu'à 30 étages
- Up to 20 storeys
Hauteur jusqu'à 20 étages
- Up to 9 storeys
Hauteur jusqu'à 9 étages
- Up to 6 storeys
Hauteur jusqu'à 6 étages
- Construction Restriction Zone
Zone restrictive de construction
- Environmentally Sensitive Areas
Zones environnementalement sensibles

- Bus Rapid Transit Station (BRT)
Transport en commun rapide par autobus (TCRA)
- Light Rail Transit Station (LRT)
Station transport en commun par train léger (TCTL)
- Potential Landmark Building
Emplacement potentiel d'une tour emblématique

Figure 122: Building Heights diagram. Source: Fotenn

Politiques: énergie

Énergie : objectifs en matière d'énergie de quartier et d'émissions

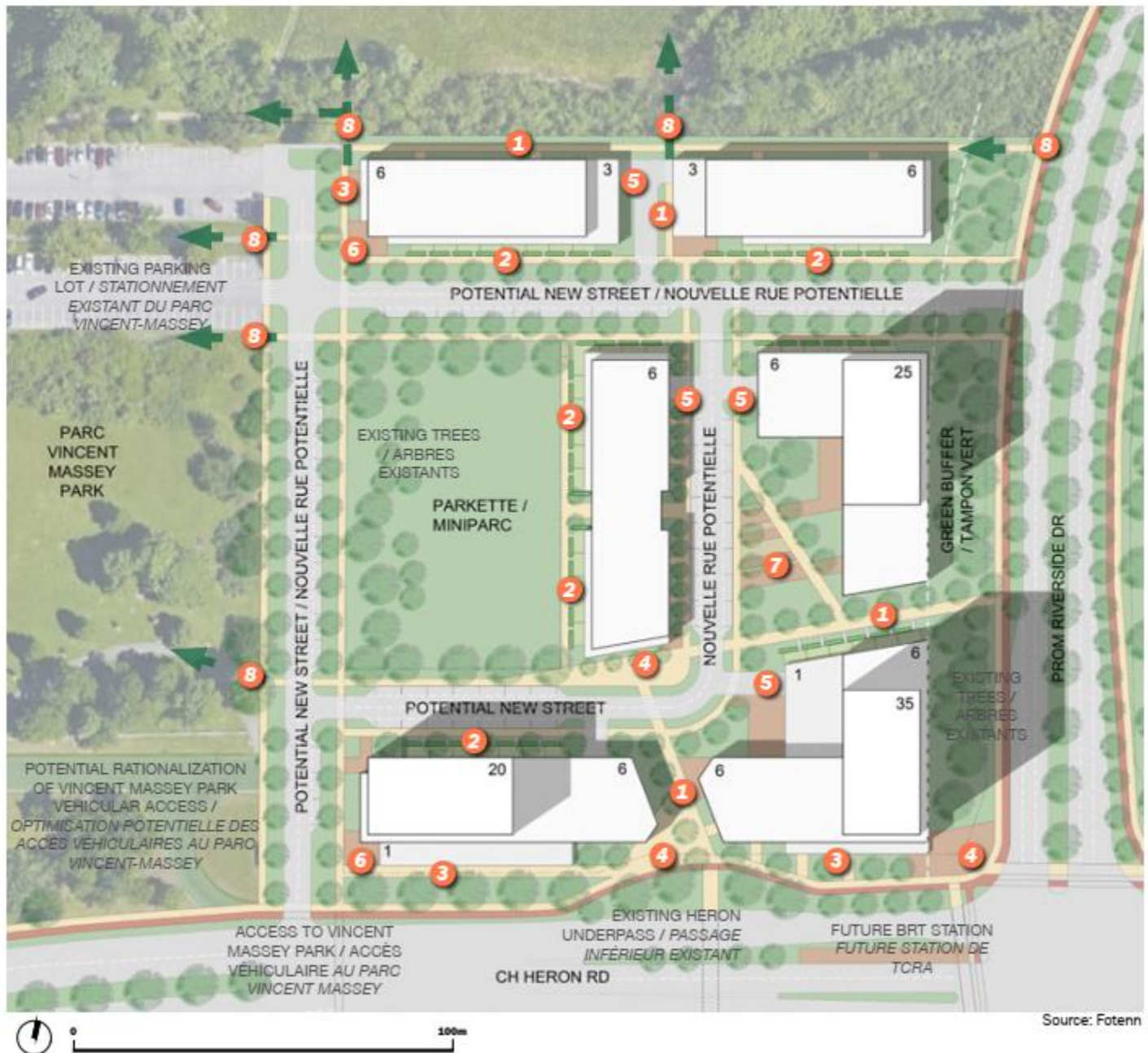
- Souplesse des émissions de carbone : objectif opérationnel d'une communauté carboneutre, normes élevées d'efficacité énergétique et objectifs de carbone incorporé pour les nouveaux aménagements.
- Création d'un plan énergétique communautaire pour guider les promoteurs, les services publics et les autres partenaires.
- Utilisation de la production et du stockage d'électricité sur place, avec la possibilité de tirer parti du Programme d'acquisition de services énergétiques (PASE) du gouvernement fédéral pour l'énergie de quartier dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement.

Politiques: Infrastructures de services

Infrastructures de services : eau, eaux usées, eaux de ruissellement, résilience

- Une étude principale de viabilisation fournit un plan complet pour convertir le site d'un réseau privé de SPAC en une infrastructure municipale de conduite et de distribution d'eau, d'égouts sanitaires et d'égouts pluviaux.
 - Les lieux d'emploi de l'administration fédérale seront également transférés à long terme dans le système municipal afin de permettre l'aménagement des parcelles touchées par l'infrastructure existante.
- L'aménagement à faible impact sera utilisé pour réduire et retenir les eaux de ruissellement et améliorer la qualité de l'eau. Plusieurs bassins de gestion des eaux de ruissellement seront nécessaires en raison de l'argile marine qui limite le potentiel d'infiltration.

Plan de démonstration : District Vincent Massey



1	Liaisons au centre des pavés – perméabilité des piétons.	2	Des unités en rez-de-chaussée contribuant à l’animation de l’espace public.
3	Des commerces et des services en rez-de-chaussée contribuant à l’animation de l’espace public.	4	Promouvoir les espaces publics privés.
5	Les accès des véhicules sont cachés des rues principales.	6	Conception des bâtiments pour améliorer l’espace public aux angles.
7	Des espaces d’agrément privés complétant les espaces ouverts.	8	Possibilités de nouveaux liens vers les parcs de la CCN.

Plan de Démonstration : District Brookfield



1	Liaisons au centre des pavés – perméabilité des piétons.	2	Des unités en rez-de-chaussée contribuant à l’animation de l’espace public.
3	Conception des bâtiments pour améliorer l’espace public aux angles.	4	Promouvoir les espaces publics privés.
5	Les accès des véhicules sont cachés des rues principales.	6	Des espaces d’agrément privés complétant les espaces ouverts.
7	Commerces et services en surface contribuant à l’animation de l’espace public.	8	Une zone tampon verte protège les vues le long de la route d’arrivée dans la capitale.
9	Une place du transport en commun enrichit le domaine public et les moyens de subsistance.		

Plan de Démonstration : 1500 Bronson



1	Une zone tampon verte protège les vues le long de la route d'arrivée dans la capitale.	2	Des espaces d'agrément privés complétant les espaces ouverts.
3	Excellence architecturale le long de la route d'arrivée à la capitale et du corridor vert patrimonial.	4	Explorer les itinéraires et les liens de transport actif à grain fin.
5	Explorer les liens au centre des pavés pour relier les différents espaces ouverts.	6	Proposer des sentiers publics le long des éléments patrimoniaux naturels et des parcs de la capitale.
7	Étudier les possibilités d'amélioration de l'accessibilité des tunnels piétonniers existants.	8	Veiller à ce que les vues sur les édifices et les paysages modernistes soient assurées.
9	Les développements considèrent des espaces publics privés, des commodités et des aires de repos le long de La Ligne.	10	Explorer des solutions à faible impact pour l'atténuation du bruit de la ligne de transport en train léger.
11	Des unités en rez-de-chaussée contribuant à l'animation de l'espace public.	12	Étudier la possibilité de créer un point d'accès dans le futur pont au-dessus du train léger.
13	La conception des parcs doit faire écho aux bâtiments et aux paysages modernistes fédéraux.	14	Les nouveaux aménagements doivent permettre un dialogue architectural avec les bâtiments modernistes.
15	Les accès des véhicules sont cachés des rues principales.	16	Commerces et services en surface contribuant à l'animation de l'espace public.
17	Conception des bâtiments pour améliorer l'espace public aux angles.	18	Promouvoir les espaces publics privés.

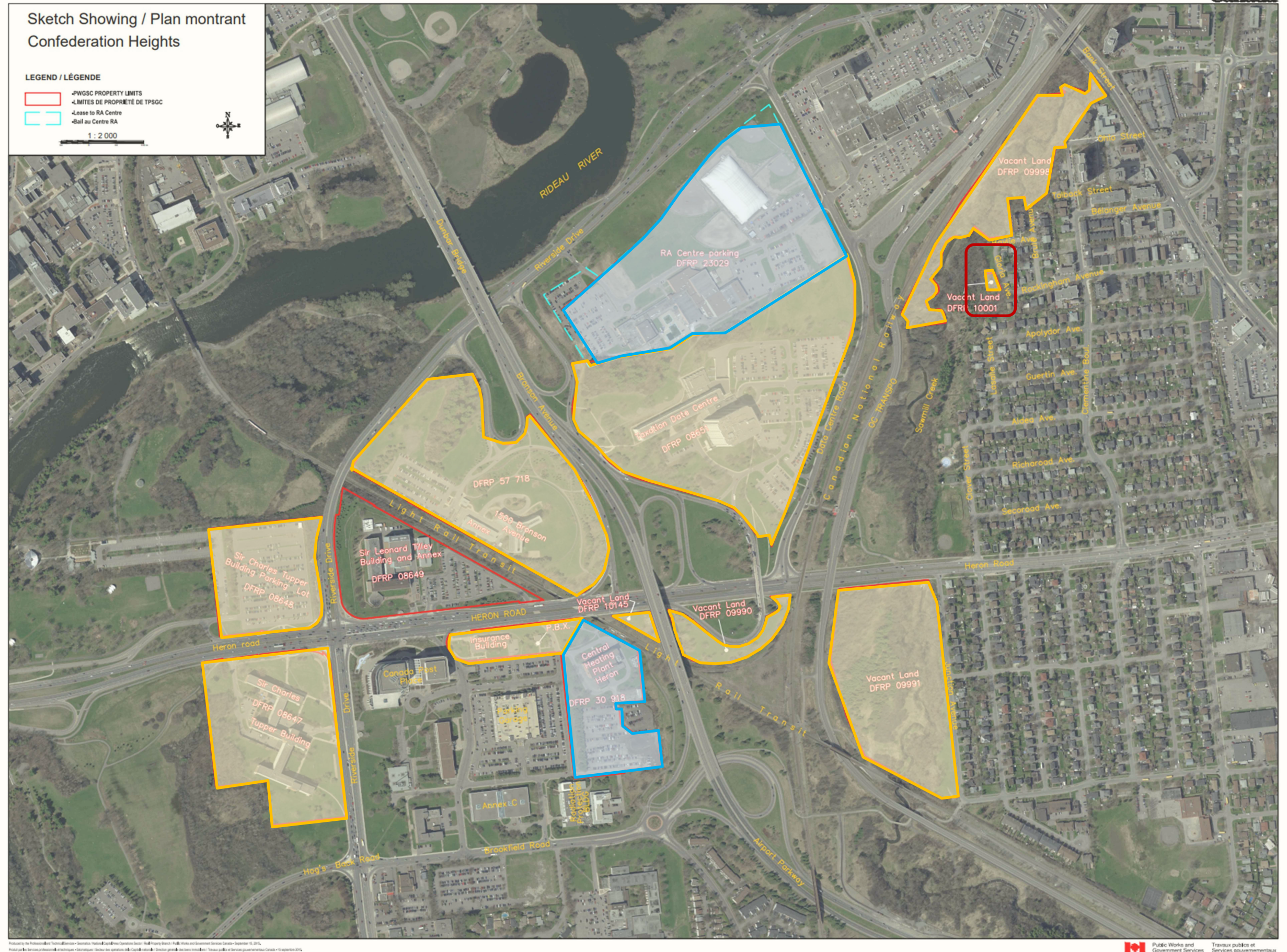
DÉCLARÉ SURPLUS

- **875 HERON**
DECLARED ON 03/24
- **SIR CHARLES TUPPER BUILDING (+ NORTH LOT)**
DECLARED ON 08/16
- **1500 BRONSON**
DECLARED 08/22
- **SAWMILL CREEK LANDS**
958 HERON (SAWMILL CREEK LANDS SOUTH)
959 HERON (SAWMILL CREEK LANDS NORTH)
999 HERON (SAWMILL CREEK LANDS NORTH)*
- 830 HERON
- 770 HERON
- 790 HERON (PBX)

*HIGHLIGHTED SQUARE ALSO KNOWN AS 1500 Gloria

CONSIDÉRATION FUTURE

- 501 HERON
- 2451 RIVERSIDE (RA CENTRE)



Fiches de renseignements sur les biens immobiliers – Aliénations des Buttes de la Confédération de SPAC

Ancien édifice Insurance et terrains du ruisseau Sawmill

770, 790, 830, 958 et 959, chemin Heron, et 1500, avenue Gloria, Ottawa, Ontario

Le site du 770, chemin Heron à Ottawa, qui abritait auparavant l'édifice Insurance, est aujourd'hui un terrain vague. Autrefois propriété clé du quartier des Buttes de la Confédération, l'édifice a été démoli, laissant le site inoccupé.

Sous la garde de Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC), le terrain fait toujours partie du portefeuille immobilier du gouvernement fédéral. Son emplacement stratégique dans la région de la capitale nationale offre des possibilités d'aménagement futur ou d'utilisation adaptative, en accord avec les initiatives de planification globale des Buttes de la Confédération. Le site a un potentiel pour la construction de logements.

Situé au 790, chemin Heron, l'immeuble de l'autocommutateur privé (PBX) offre 163,4 m² d'espace locatif et une surface intérieure brute totale de 164,3 m². Le bâtiment comprend cinq postes de travail, un bureau fermé et une salle de conférence de taille moyenne pouvant accueillir jusqu'à 15 personnes. Les commodités supplémentaires comprennent des toilettes mixtes avec douche, une cuisinette, un système d'arrosage, une alarme anti-intrusion, un chauffage à air chaud pulsé, une chaudière à eau chaude et un système de conditionnement d'air. Ce site présente également un potentiel de logement.

En ce qui concerne les autres parcelles situées aux 830, 958 et 959, chemin Heron, et au 1500, avenue Gloria :

- le 958, chemin Heron a un potentiel de logement.
- les 830 et 959, chemin Heron n'ont pas de potentiel de logement.
- le potentiel pour la construction de logements du 1500, avenue Gloria n'a pas encore été déterminé.
- Les propriétés situées aux 958 et 959, chemin Heron, ainsi qu'au 1500, avenue Gloria, sont considérées comme des terrains de « Sawmill Creek », car le ruisseau les traverse ou est adjacent à celles-ci. Elles ont été désignées comme espaces verts dans le Plan officiel ainsi que dans le Plan directeur des Buttes de la Confédération.

Renseignements sur le bien

770–790, chemin Heron

NIP : 04070–0004 et 04069-0634

Superficie totale : 9 922,1 m²

830, chemin Heron

NIP : 04069-0643

Superficie totale : 11 268 m²

958, chemin Heron

NIP : 04069-0635

Superficie totale : 65 281,2 m²

959, chemin Heron

NIP : 04146-0030

Superficie totale : 36 110,8 m²

1500, avenue Gloria

NIP : 04146-0029

Superficie totale : 638 m²

Décision de SPAC en matière d'aliénation

Les biens situés au 770, au 790, au 830, au 958 et au 959, chemin Heron, et au 1500, avenue Gloria, à Ottawa, en Ontario, ont tous été officiellement déclarés excédentaires en date du 17 mars 2025.

Calendrier des transactions

SPAC vise à effectuer des transactions pour les propriétés au 770, 790 et 830 Héron d'ici l'automne 2026. Les activités de diligence raisonnable de SPAC sont achevées.

Les propriétés situées aux 958 et 959, chemin Heron, ainsi qu'au 1500, avenue Gloria présentent un échéancier de transaction inconnu, puisqu'un acheteur reste à confirmer. Les activités de diligence raisonnable de SPAC sont achevées.

1500, avenue Bronson – édifice Edward-Drake

L'édifice Edward Drake, ancien siège social de la Société Radio-Canada (SRC), est situé au 1500, avenue Bronson, dans le quartier des Buttes de la Confédération, à Ottawa. Construite entre 1961 et 1964, cette structure moderne de six étages se distingue par son empreinte unique en forme de « Y », avec des façades vitrées, des panneaux d'allège en granit, des murs d'aile revêtus de pierre, un toit blanc évasé et un auvent d'entrée. L'édifice s'inscrit dans un paysage de parc au sommet d'une colline, avec des ailes paraboliques qui s'étendent gracieusement et l'élévation principale orientée vers le nord.

Actuellement inoccupé et désaffecté, l'édifice Edward Drake est sous la garde de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada. Reconnu comme un édifice fédéral du patrimoine classé, il revêt une importance historique, architecturale et environnementale considérable en raison de son association avec la Société Radio-Canada et de sa conception novatrice du milieu du XXe siècle.

Le bien est délimité au nord, au sud et à l'est par la promenade Riverside, le chemin Heron et l'avenue Bronson, respectivement. Des trottoirs bordent ces routes et, dans plusieurs cas, empiètent sur le bien jusqu'à 2,1 m, bien qu'aucune servitude n'ait été déterminée pour ces empiètements. Le site contient également divers éléments d'infrastructure, notamment des bassins collecteurs, des trous d'entretien, des lampadaires, des bouches d'incendie et d'autres équipements d'entretien.

Une clôture à mailles losangées située sur la propriété adjacente au sud-ouest reste entièrement à l'écart du terrain de l'édifice Edward Drake sur toute sa longueur.

De nombreux branchements en surface et enfouis traversent le bien, desservant probablement à la fois l'édifice Edward Drake et les propriétés voisines. Un tunnel le long de l'avenue Bronson semble relier une structure en béton sur le site à une structure similaire sur le côté est de l'avenue Bronson.

Le site comprend plusieurs structures distinctes : l'édifice principal de plusieurs étages en briques, un poste de garde d'un étage en métal, une annexe en béton de deux étages et un petit bâtiment circulaire en béton le long de la façade de l'avenue Bronson. Une aire de stationnement asphaltée est située dans l'angle nord-ouest de la propriété, et un réseau d'allées et de routes en asphalte et en béton s'étend sur l'ensemble du site.

Renseignements sur le bien

NIP : 04146-0035, 04146-0036, 04146-0270, 04146-0271, 04146-0272 et 04146-0285

Superficie totale : 92 632 m²

Décision de SPAC en matière d'aliénation

En août 2022, SPAC a exercé ses pouvoirs en vertu de l'article 4.2.7 de la Directive sur la gestion des biens immobiliers et a déclaré le bien comme excédentaire, n'étant plus nécessaire au sein du portefeuille fédéral.

Calendrier des transactions

SPAC vise à effectuer des transactions d'ici l'automne 2026. Les activités de diligence raisonnable de SPAC sont achevées.

875, chemin Heron –Centre de données fiscales et administration centrale

Le centre de données fiscales et l'administration centrale, situés au 875, chemin Heron à Ottawa, consistent en deux immeubles de bureaux de « classe B » situés sur un terrain de 13,73 ha dans le quartier des Buttes de la Confédération. Cet emplacement offre un excellent accès aux transports en commun et aux espaces verts. Le centre de données fiscales est une tour de bureaux de 12 étages, tandis que l'administration centrale est une tour de bureaux de 7 étages. En outre, les deux édifices partagent 8 878,84 m² d'espace d'entreposage au sous-sol.

L'édifice du centre de données fiscales est un édifice fédéral du patrimoine reconnu, sous la garde de SPAC. Bien connu pour son importance architecturale et historique, l'édifice était autrefois une installation essentielle soutenant les activités fédérales. Avec son design moderniste, il reflète les tendances architecturales du milieu du XX^e siècle et demeure un élément précieux de l'infrastructure de la fonction publique du Canada.

Actuellement inoccupé, l'édifice est un point de repère notable dans le quartier, symbolisant l'évolution des pratiques de gestion des données fédérales et le patrimoine architectural du Canada.

Renseignements sur le bien

NIP : PARTIE DE 19 04146-0317, PARTIE DE 19 et 20 04146-0315

Superficie totale : 137 303 m²

Décision de SPAC en matière d'aliénation

Le 19 mars 2024, SPAC a exercé ses pouvoirs en vertu de l'article 4.2.7 de la Directive sur la gestion des biens immobiliers et a déclaré le bien comme excédentaire, n'étant plus nécessaire au sein du portefeuille fédéral. La décision a été soutenue sur la base des éléments suivants :

- l'aliénation du terrain soutient les objectifs du Budget de 2024 en ce sens que l'emplacement sera vendu à la Société immobilière du Canada (SIC) à des fins de réaménagement pour soutenir l'initiative en matière de logement.

Calendrier des transactions

SPAC vise à effectuer des transactions d'ici l'automne 2026. Les activités de diligence raisonnable de SPAC sont achevées.