



**DOMTAR LANDS REDEVELOPMENT  
REDÉVELOPPEMENT DES TERRAINS DOMTAR**

**EXECUTIVE SUMMARY / RÉSUMÉ**

**09.30.2014**



# TABLE DES MATIÈRES

<b>01</b>	<b>VISION ET APERÇU D'ENSEMBLE DU PLAN</b>	<b>04</b>
01.01	SOMMAIRE DU PROJET	06
01.02	VISION DU PROJET	07
01.03	COMMUNAUTÉ ONE PLANET	08
01.04	LES PREMIÈRES NATIONS	09
<b>02</b>	<b>PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT</b>	<b>10</b>
02.01	CÉLÉBRER LE PATRIMOINE	12
02.02	RELIER LA CAPITALE	18
02.03	VIE SAINTE	22
02.04	SYSTÈMES ÉCOLOGIQUES	26
02.05	ESPACES RIVERAINS VIVANTS	32
02.06	COMMUNAUTÉ COMPLÈTE	34
02.07	INCUBER L'INNOVATION	36
02.08	CRÉER ET METTRE EN VALEUR DES VUES	38
02.09	BULLETIN DES PRINCIPES	46

# TABLE OF CONTENTS

<b>01</b>	<b>VISION &amp; PLAN OVERVIEW</b>	<b>04</b>
01.01	PROJECT SUMMARY	06
01.02	PROJECT VISION	07
01.03	ONE PLANET COMMUNITY	08
01.04	FIRST NATIONS	09
<b>02</b>	<b>DEVELOPMENT PRINCIPLES</b>	<b>10</b>
02.01	CELEBRATE HERITAGE	12
02.02	CONNECT THE CAPITAL	18
02.03	HEALTHY LIVING	22
02.04	ECOLOGICAL SYSTEMS	26
02.05	VIBRANT WATERFRONT	32
02.06	COMPLETE COMMUNITY	34
02.07	INCUBATE INNOVATION	36
02.08	CREATE & ENHANCE VIEWS	38
02.09	PRINCIPLES SCORECARD	46

# 01

## VISION & PLAN OVERVIEW . PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

The Domtar Lands Redevelopment master plan proposes to transform derelict and contaminated land in the Chaudière area into a world-class sustainable community that combines the best of urbanity integrated with a vibrant waterfront. The transformed Domtar Lands will provide public access to sections of the Ottawa riverfront that have been closed off for generations.

This master plan document has been prepared to guide and direct the next chapter of this land's history. Included within it is a discussion of the design principles which have informed the Master Plan and descriptions of each of the districts and places that make up the Windmill Development. A summary of the One Planet Action Plan states the project's sustainability metrics and aspirations. The Master Plan document also includes guidelines for the design and development of the public realm, buildings and site infrastructure.

Le plan directeur du Redéveloppement des terrains Domtar propose de transformer des terrains vagues et contaminés dans la région Chaudière dans un monde-classe communauté, durable qui combine le meilleur de l'urbanité intégré avec un espaces riverains vivants. Les terrains Domtar transformés donneront un accès public à des parties de la berge de la rivière des Outaouais qui avaient été fermées et interdites d'accès pendant des générations.

Ce document du plan directeur a été préparé dans le but de guider et d'orienter le prochain chapitre de l'histoire de ces terres. Il contient une discussion des principes de conception qui ont insufflé sa forme au plan directeur et des descriptions de chacun des districts et des places qui composent le Développement Windmill. Un résumé du One Planet Action Plan énonce les paramètres et les aspirations de la durabilité du projet. Le document du plan directeur inclut également des lignes directrices pour la conception et le développement de l'espace public, des bâtiments et de l'infrastructure du site.



## 01.01 PROJECT SUMMARY · SOMMAIRE DU PROJET

The redevelopment of the Chaudière area represents one of the largest urban redevelopment opportunities in either Ottawa or Gatineau. Until 2007 the lands had been reserved for industrial uses. Now that the lands are able to be redeveloped their importance in the landscape of the National Capital Region and their prominence in the downtown core of both Ottawa and Gatineau call for a carefully orchestrated redevelopment of the Site. To this end Windmill is proposing the development of a world-class, sustainability showpiece.

The Site is unique in many ways. Situated on the banks of the Ottawa River, portions of the Site are located in both the City of Ottawa and the City of Gatineau. In Ottawa, the Site consists of both Chaudière and Albert Islands. These islands are physically disconnected from both cities by River channels and present an opportunity to create a unique sense of place amongst the heritage buildings on both islands. In Gatineau, the lands are within the downtown core of the City and provide an opportunity to extend the urban fabric of the city into the Site and out to the banks of the river.

In both cases the redeveloped lands will feature a mix of uses in a compact form integrating existing heritage resources where possible and emphasizing sustainable and active transportation through a network of shared streets that prioritize pedestrians and cyclists over automobiles.

Le redéveloppement de la région des Chaudières représente l'une des plus importantes opportunités de redéveloppement urbain dans Ottawa ou Gatineau. Jusqu'à 2007 ces terres avaient été réservées à des fins industrielles et on n'avait jamais pensé qu'elles pouvaient offrir une possibilité de redéveloppement viable. Maintenant qu'il est possible de redévelopper ces terrains, leur importance dans le paysage de la région de la capitale nationale, et leur situation de prééminence dans le cœur du centre-ville à la fois d'Ottawa et de Gatineau, réclame un redéveloppement soigneusement orchestré du site. À cette fin, Windmill propose le développement d'un modèle d'aménagement durable de calibre international.

Le site est unique de plusieurs façons. Situé sur les rives de la rivière des Outaouais, le site occupe à la fois les villes d'Ottawa et de Gatineau. À Ottawa, le site comprend les îles Chaudière et Albert. Ces îles sont physiquement séparées des deux villes par des canaux de la rivière et présentent une opportunité de créer un sentiment d'appartenance parmi les bâtiments patrimoniaux situés sur les deux îles. À Gatineau, les terrains jouxtent le noyau du centre-ville et offrent une occasion de prolonger le tissu urbain de la ville, sur le site, jusqu'aux berges de la rivière.

Dans les deux cas, les terrains redéveloppés proposeront un mélange d'utilisations sous forme compacte qui intégreront les ressources patrimoniales existantes là où c'est possible et mettra l'accent sur des transports durables et actifs grâce à un réseau de rues partagées qui donnent aux piétons et aux cyclistes la priorité sur l'automobile.

## 01.02 PROJECT VISION · VISION DU PROJET

### DEVELOPMENT PRINCIPLES

- Celebrate Heritage
- Connect the Capital
- Healthy Living
- Ecological Systems
- Vibrant Waterfront
- Complete Community
- Incubate innovation
- Create and Enhance Views

### PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

- Célébrer le Patrimoine
- Relier la Capitale
- Vie Saine
- Systèmes Écologiques
- Espaces Riverains Vivants
- Communauté Complète
- Incuber L'innovation
- Créer et Mettre en Valeur des Vues

Windmill Development Group has been committed from the outset to plan and develop a world-class sustainable community with a unique character and sense of place that is integrated with, honours and respects the surrounding landscape. Accordingly, Windmill began the planning process by collaborating with various stakeholders including municipal governments, the National Capital Commission, First Nations and the public, among others.

These consultations resulted in the creation of eight design principles which are consistent with the vision of creating one of the world's most sustainable communities and also provided a framework within the local context for the ways in which this could be achieved.

The Master Concept Plan proposed as part of this document implements all of these principles to develop the community vision and to create a place where people will be able to live, work and play and that will become a destination for visitors to the National Capital Region.

Windmill Development Group s'est engagé dès le départ à planifier et développer une communauté durable de calibre mondial avec un caractère et un sentiment d'appartenance uniques et qui s'intègre au paysage environnant avec honneur et respect. En conséquence, Windmill a commencé le processus de planification en collaborant avec, entre autres, divers intéressés comme les gouvernements municipaux, la Commission de la capitale nationale, les Premières Nations et le public.

Ces consultations ont conduit à la création de huit principes de design qui sont en harmonisation avec la vision de créer une des communautés les plus durables du monde et ont fourni un cadre faisant partie du contexte local pour les façons dont cette vision pourrait être matérialisée.

Le plan directeur conceptuel proposé comme partie de ce document fait une mise en œuvre de ces principes pour développer la vision de la communauté et créer un lieu où on peut vivre, travailler et se divertir, et qui deviendra une destination pour les touristes qui visiteront la région de la capitale nationale.

## 01.03 ONE PLANET COMMUNITY · COMMUNAUTÉ ONE PLANET

The Domtar Lands Redevelopment Master Plan is using the One Planet Communities framework to guide sustainability planning for the project. The One Planet Communities program is aimed at creating a network of the earth's greenest neighbourhoods. It aims to help create places where it is easy, attractive and affordable for people to lead healthy, happy lives within their fair share of the earth's resources.

A One Planet Community looks not only at buildings designed to be as energy efficient as possible, but where there are also the services, infrastructure, and design features that make it as easy for people to live an environmentally friendly life.

A One Planet Community sets ambitious targets related to ten guiding principles developed through experiences at the BedZED community in South London.

Le plan directeur du Redéveloppement des terrains Domtar se sert du cadre One Planet Communities pour guider la planification de la durabilité pour le projet. Le programme One Planet Communities en est train de créer un réseau des quartiers les plus verts de la planète ; il vise à contribuer à la création de lieux où il est facile, attrayant et abordable de mener une vie saine et heureuse en ne consommant que sa part équitable des ressources de la terre.

Une communauté One Planet ne cherche pas seulement à ce que les bâtiments soient conçus pour être le plus énergétiquement efficaces possible, mais aussi à ce que les services, l'infrastructure et les éléments de design rendent facile la possibilité de vivre une vie respectueuse de l'environnement.

Une communauté One Planet évoque dix (10) principes directeurs élaborés par le biais d'expériences à la communauté BedZED de South London.

### TEN ONE PLANET PRINCIPLES

- Zero Carbon
- Zero Waste
- Sustainable Transport
- Sustainable Materials
- Local and Sustainable Food
- Sustainable Water
- Land Use and Wildlife
- Culture and Heritage
- Equity and Local Economy
- Health and Happiness

### DIX PRINCIPES DE ONE PLANET

- Zéro Carbone
- Zéro déchets
- Transports durables
- Matériaux durables
- Aliments locaux et durables
- Gestion durable de l'eau
- Utilisation des terres et faune
- Culture et patrimoine
- Équité et économie locale
- Santé et bonheur

## 01.04 FIRST NATIONS · LES PREMIÈRES NATIONS

### OUR WORK TO DATE HAS INCLUDED:

- Educating ourselves on the rich history of the site.
- Meeting with members of the Algonquins of Ontario and Kitigan Zibi on our proposed development principles.
- Invitation to representatives of Algonquins of Ontario and Kitigan Zibi to participate in our sustainability charrette.
- Invited Algonquin nation, as represented by Claudette Commanda, to give an opening blessing to the public consultation.
- Presentation to band council at Kitigan Zibi.
- Keeping Algonquins of Ontario and Kitigan Zibi apprised of our progress to get to the zoning submission.

### JUSQU'À MAINTENANT NOTRE TRAVAIL A INCLUS:

- Faire notre propre éducation sur la riche histoire du site.
- Rencontrer des membres des Algonquins de l'Ontario et Kitigan Zibi sur nos principes de développement proposés.
- Invitation aux représentants des Algonquins de l'Ontario et à Kitigan Zibi à participer à notre charrette sur la durabilité.
- Invité Algonquin nation, représentée par Claudette Commanda, de donner une bénédiction d'ouverture à la consultation publique.
- Présentation au conseil de bande de Kitigan Zibi.
- Tenir les Algonquins de l'Ontario et Kitigan Zibi au courant de nos progrès pour nous rendre à la soumission de zonage.

Windmill recognizes that the entire Ottawa Valley, and much of Eastern Ontario, is on unceded Algonquin territory. Standard industry practice has been to ignore the land claims process, and First Nations entirely, leaving the legal and moral responsibility to the Federal Government; in fact Windmill was told by both the Algonquins of Ontario and representatives of Kitigan Zibi that they were the first private sector developer to ever engage in conversation with those respective groups regarding a proposed private-sector development.

From a straight legal point of view Windmill Developments, as a private developer purchasing land interests from another private-sector entity, has no legal duty to engage with First Nations. Recognizing a history of injustices, Windmill has voluntarily entered into a series of discussions trying to co-develop a new model of cooperation between private-sector developers in the Ottawa Valley and First Nations. We have been incredibly impressed to date by the shared values of sustainability, the passion for responsible stewardship of the Ottawa River and the commitment to cultural consciousness raising.

We know that our work is just beginning. We look forward to actively engaging with the Algonquins to find ways to work together to raise public awareness of their history and culture and find opportunities for mutually beneficial economic collaboration.

Windmill is committed to continuing working with First Nations groups to focus on specific initiatives which will incorporate their heritage into the project such as; access to the Falls; First Nations route through the site and connectivity to surrounding routes and sacred places; interpretive signage; themed places; and areas for contemplation.

Windmill reconnaît que la totalité de la vallée de l'Outaouais, et une grande part de l'est de l'Ontario, se trouve sur du territoire algonquin non cédé. La pratique normale de l'industrie a été d'ignorer le processus des revendications territoriales, et les Premières nations tout à fait, et de laisser la responsabilité juridique et morale au gouvernement fédéral ; en fait, Windmill s'est fait dire par les Algonquins de l'Ontario et par des représentants de Kitigan Zibi qu'elle était le premier développeur du secteur privé à jamais s'engager dans une conversation avec ces groupes respectifs concernant une proposition de développement du secteur privé.

D'un point de vue strictement juridique, Windmill Developments, comme développeur privé, qui achète des intérêts fonciers d'une autre entité du secteur privé, n'a aucun devoir juridique d'engager les Premières nations. Reconnaisant une histoire d'injustices, Windmill est volontairement entrée dans une série de discussions en essayant de co-développer un nouveau modèle de coopération entre les développeurs du secteur privé dans la vallée de l'Outaouais, et les Premières nations. Nous avons été incroyablement impressionnés jusqu'à maintenant par les valeurs communes de durabilité, de passion pour une gestion responsable de la rivière des Outaouais et par l'engagement à effectuer une sensibilisation culturelle.

Nous savons que notre travail ne fait que commencer. Nous avons hâte d'engager activement les Algonquins pour trouver des façons de travailler ensemble à sensibiliser le public à leur histoire et à leur culture et trouver des occasions de collaboration économique mutuellement bénéfique.

Windmill s'engage à poursuivre le travail avec des groupes des Premières nations dans le but de mettre l'accent sur des initiatives particulières qui intégreront leur patrimoine au projet, comme l'accès aux chutes, la route des Premières nations traversant le site et la connectivité aux routes et aux lieux sacrés environnants, une signalisation d'interprétation, des lieux à thème et des points de contemplation.

# 02

## DEVELOPMENT PRINCIPLES · PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT

The Domtar Lands Redevelopment site is an important location between Ontario and Quebec. This site creates a unique and wonderful opportunity to create a world-class sustainable prototype for a 21st Century urban design and development. It offers a chance to counter prior obsolete, car-centric urban planning principles, high maintenance landscapes, and inefficient buildings that are highly consumptive of natural resources.

The transformed place will be built on a strategy of ecological urbanism which can be defined as the re-thinking and re-structuring of the built environment in response to and in collaboration with the natural environment. Urban development and natural systems need not be mutually exclusive nor should people and their activities be separate from nature.

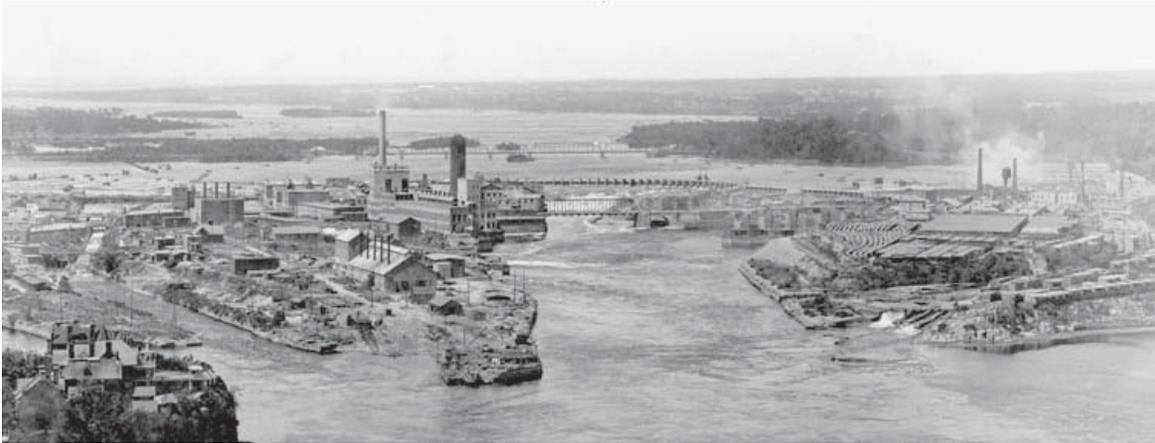
Le site du Redéveloppement des terrains Domtar est un endroit important situé entre l'Ontario et le Québec. Ce site présente une occasion unique et merveilleuse de créer un prototype de design et de développement urbain durable de calibre mondial pour le 21<sup>ème</sup> siècle. Il offre une chance de faire contrepoids aux principes d'urbanisme précédents, désuets, axés sur la voiture, avec des aménagements paysagers à forte maintenance et des bâtiments à efficacité nulle, qui consomment beaucoup de ressources naturelles.

L'endroit transformé sera construit selon une stratégie d'urbanisme écologique, qu'on peut définir comme une façon de repenser et de restructurer l'environnement bâti en réponse à l'environnement naturel et en collaboration avec celui-ci. Le développement et les systèmes naturels n'ont pas besoin d'être mutuellement exclusifs, ni l'être humain et ses activités, d'être séparés de la nature.



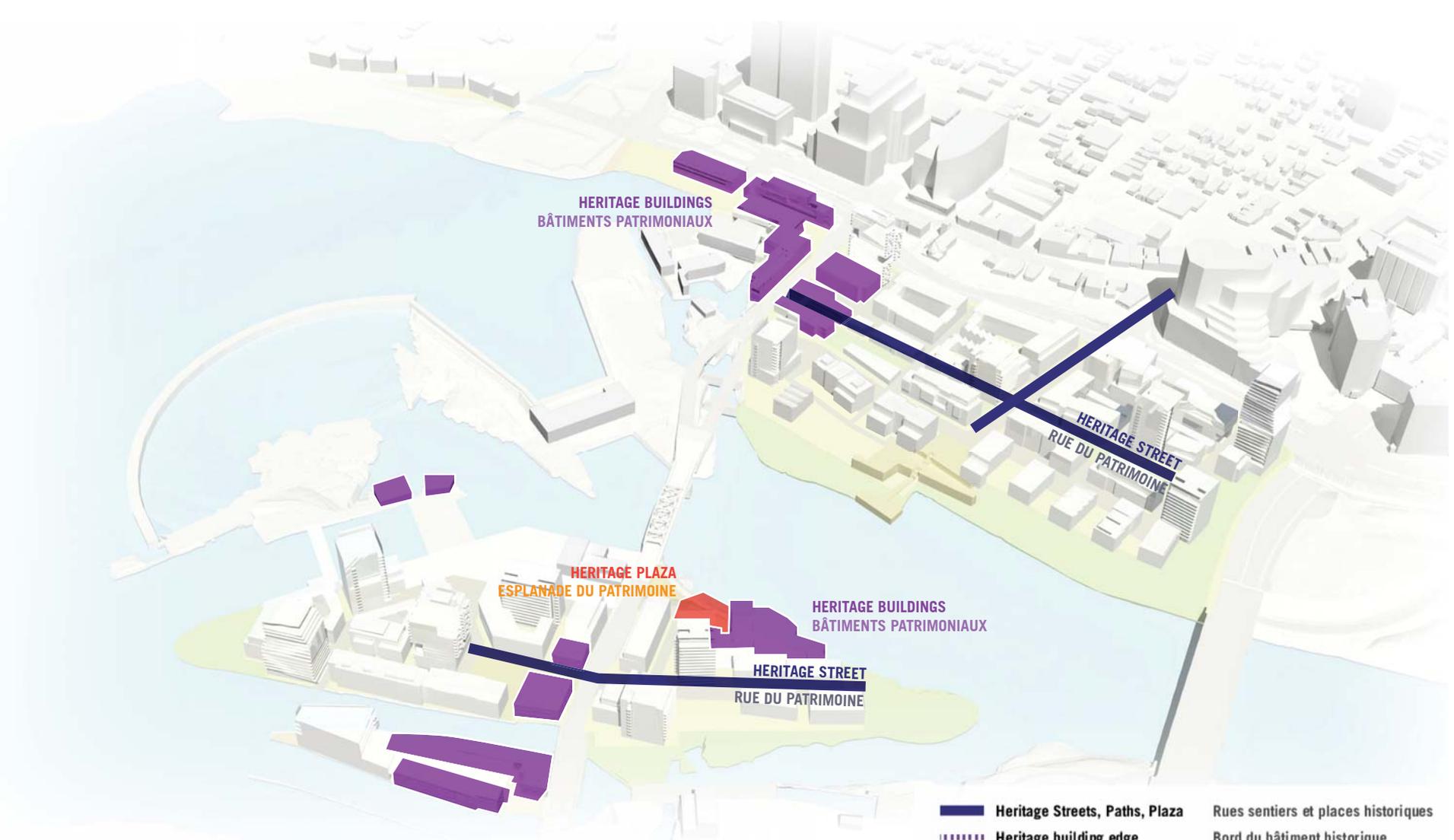
**DOMTAR LANDS REDEVELOPMENT**  
**REDÉVELOPPEMENT DES TERRAINS DOMTAR**

## 02.01 CELEBRATE HERITAGE · CÉLÉBRER LE PATRIMOINE



The Ottawa River rises in Lake Capimitchigama in the Laurentian mountains of Central Quebec. It cascades over the Chaudière Falls in the heart of Canada's Capital, Ottawa-Gatineau on its way to draining into Lake of Two Mountains and the St. Lawrence River downstream near Montreal, a total distance of 1,271 kilometers. The National Capital Region exists because of the falls. The falls are a place of special significance for First Nations, in the heart of Algonquian territory.

La rivière des Outaouais prend sa source au lac Capimitchigama dans les Laurentides, au centre du Québec. Elle vient tomber en cascades aux chutes des Chaudières, au cœur de la capitale du Canada, à Ottawa-Gatineau, en route vers le lac des Deux-Montagnes et le fleuve St. Laurent, en aval, près de Montréal, sur une distance totale de 1,271 kilomètres. C'est à cause des chutes que la région de la capitale nationale existe. C'est un endroit qui a une signification particulière pour les Premières nations, au cœur du territoire Algonquin.



HERITAGE BUILDINGS  
BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

HERITAGE PLAZA  
ESPLANADE DU PATRIMOINE

HERITAGE BUILDINGS  
BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

HERITAGE STREET  
RUE DU PATRIMOINE

HERITAGE STREET  
RUE DU PATRIMOINE

- |   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
|  | <b>Heritage Streets, Paths, Plaza</b>       | Rues sentiers et places historiques |
|  | <b>Heritage building edge</b>               | Bord du bâtiment historique         |
|  | <b>Structures under study for retention</b> | Bâtiments à l'étude pour rétention  |

## CELEBRATE HERITAGE · CÉLÉBRER LE PATRIMOINE



The Chaudière Falls, with an original drop of approximately 15 metres and 60 metres wide in its natural state, formed a remarkable “cauldron” shape. It is a visible testament to the series of ancient geological faults that make up the bedrock geology of the region.

Les chutes des Chaudières, avec leur dénivèlement d'origine d'environ 15 mètres et une largeur de 60 mètres à leur état naturel, ont pris une forme remarquable de “chaudron”. C'est un testament visible d'une série d'anciennes failles géologiques qui ont formé le substratum rocheux de la région.



It is recognized that First Nations peoples populated and travelled the Ottawa River valley for centuries before first contact with European explorers. For centuries the Portage Trail bordering the Ottawa River was a traditional portage used by First Nations paddlers to detour around the natural obstacle presented by the Chaudière Falls.

Il est reconnu que les peuples de Premières Nations ont peuplé et parcouru la vallée de la rivière des Outaouais pendant des siècles avant leur premier contact avec les explorateurs européens. Pendant des siècles, la piste de portage longeant la rivière des Outaouais était le portage traditionnel utilisé par les rameurs des Premières Nations pour contourner l'obstacle naturel que présentaient les chutes des Chaudières.



The first permanent settlement on the Chaudière was in 1800 with the arrival of Philemon Wright and a group of American colonists. The Ottawa Valley soon became the hub of forestry in North America. In 1828 the first of a series of bridges was constructed to connect By Town on the south shore of the Ottawa River with the Wright settlement on the north shore.

La première colonie permanente sur les Chaudières s'est implantée en 1800 avec l'arrivée de Philemon Wright et un groupe de colonisateurs américains. La Vallée de l'Outaouais est vite devenue le moyeu de l'industrie forestière de l'Amérique du Nord. En 1828, le premier d'une série de ponts fut construit pour relier By Town, sur la rive sud de la rivière des Outaouais, à la colonie de Wright, sur la rive nord.



In 1857 Queen Victoria selected Ottawa as the capital of Canada. Between 1871 and 1891 the sawmills on the Chaudière site became amongst the most productive in the world. In the 1890's the lumber industry on the Ottawa began its slow decline, losing its leadership to British Columbia. By the 1930's most of the sawmills on the Chaudière had closed-the end of an era.

En 1857, la reine Victoria choisissait Ottawa comme capitale du Canada. Entre 1871 et 1891, les moulins à scie du site des Chaudières devinrent les plus productifs du pays. Dans les années 1890, l'industrie du bois sur la rivière des Outaouais commença son long déclin et perdit sa première place devant la Colombie-Britannique. Vers les années 1930, la plupart des scieries des Chaudières avaient fermé leurs portes, et ce fut la fin d'une époque.



The demand for newsprint in the 1880's created a market for wood pulp products to complement the sawn lumber industry, an industry that it would ultimately replace on Chaudière Islands. The construction of the monumental Ring Dam in 1908-1909 served to stabilize the control of the Chaudière falls and further boost the site's hydroelectric capacity.

La demande de papier journal dans les années 1880 créa un marché pour les produits de pâtes et papiers comme complément à l'industrie du bois de sciage, une industrie qu'elle remplacerait au bout du compte sur les îles des Chaudières. La construction du monumental barrage-voûte en 1908-1909 servit à stabiliser le débit des chutes Chaudières et à renforcer davantage la capacité hydroélectrique du site.



The pulp and paper industry around the Chaudière Falls grew rapidly in the 1920s but declined in the 1930's. During and after the Second World War the industry saw new growth but in the 1970's increased competition resulted in more turbulent times. The Chaudière Island Mills were permanently closed in 2005 and Gatineau side mills in 2007.

L'industrie des pâtes et papiers autour des chutes Chaudières grandit rapidement dans les années 1920, mais déclina dans les années 1930. Pendant et après la Deuxième guerre mondiale, l'industrie connut une nouvelle croissance, mais dans les années 1970 l'augmentation de la concurrence fut la cause de temps plus turbulents. Les moulins de l'île Chaudière fermèrent définitivement en 2005 et ceux du côté de Gatineau, en 2007.

## CELEBRATE HERITAGE · CÉLÉBRER LE PATRIMOINE

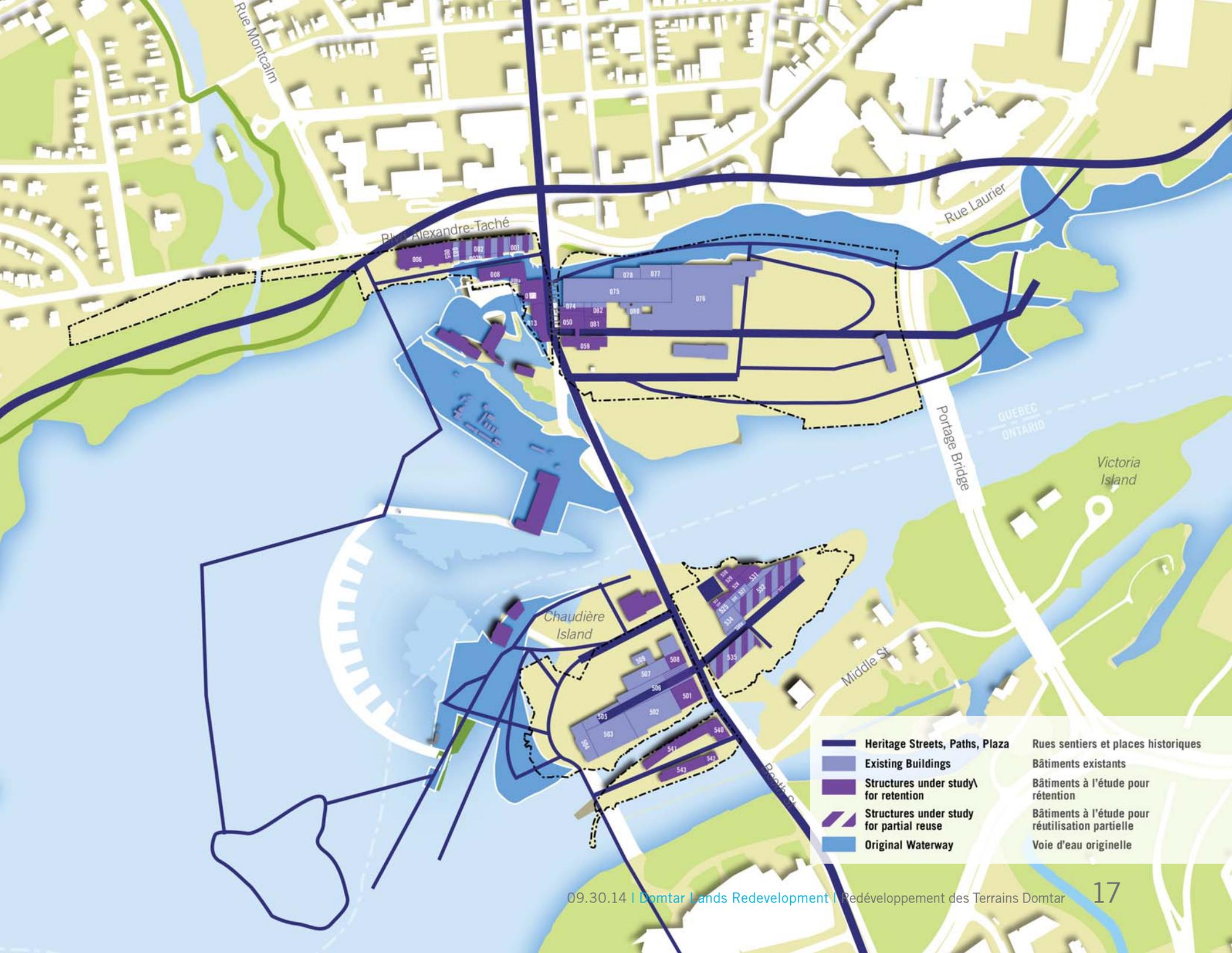
A number of structures throughout the site, including the buildings on Albert Island and portions of the Booth Board Mill abutting the Ottawa River's edge are under investigation for adaptive re-use. A number of character defining buildings along Booth and Eddy Street are also being studied for their viability, for adaptive re-use or partial preservation.

Equally important historic streets and public spaces are a reminder of the former public realm and human activity that has existed on this site for over a century. The re-opening of former streets and historic public spaces on both sides of the river is also intended to provide public access to the river's edge. Most of the river's edge within the site is urbanized and hard, however, where appropriate naturalized edges will be introduced to recall the historic river ecology.

Un certain nombre de constructions réparties sur l'ensemble du site, dont les bâtiments de l'île Albert et des portions du moulin à planches Booth adossés à la rive de la rivière des Outaouais, font l'objet de recherches en vue d'une réutilisation après rénovation. Un certain nombre de bâtiments définissant un caractère le long des rues Booth et Eddy sont également à l'étude pour leur viabilité en vue d'une réutilisation adaptée ou d'une préservation partielle.

Ce qui est également important, c'est que les rues et les espaces publics historiques sont un rappel de l'ancien domaine public et de l'activité humaine qui a existé sur ce site pendant plus d'un siècle. La réouverture d'anciennes rues et d'espaces publics historiques des deux côtés de la rivière veut également donner un accès public aux berges de la rivière. Les plus grandes parties de la berge de la rivière, au sein du site, sont urbanisées et aménagées en dur, mais là où la chose convient, des bordures naturalisées devraient être introduites pour rappeler l'écologie historique de la rivière.





- |   |   |  |
|---|---|--|
|  | <b>Heritage Streets, Paths, Plaza</b>           | Rues sentiers et places historiques              |
|  | <b>Existing Buildings</b>                       | Bâtiments existants                              |
|  | <b>Structures under study for retention</b>     | Bâtiments à l'étude pour rétention               |
|  | <b>Structures under study for partial reuse</b> | Bâtiments à l'étude pour réutilisation partielle |
|  | <b>Original Waterway</b>                        | Voie d'eau originelle                            |

## 02.02 CONNECT THE CAPITAL · RELIER LA CAPITALE



The Domtar Lands Redevelopment straddles both Ontario and Quebec, Ottawa and Gatineau. While the geographic distance is relatively close there has been a historic cultural divide. The intent of the plan is to create a community that respects the unique history and culture of both sides of the River while providing a cohesive connection point.

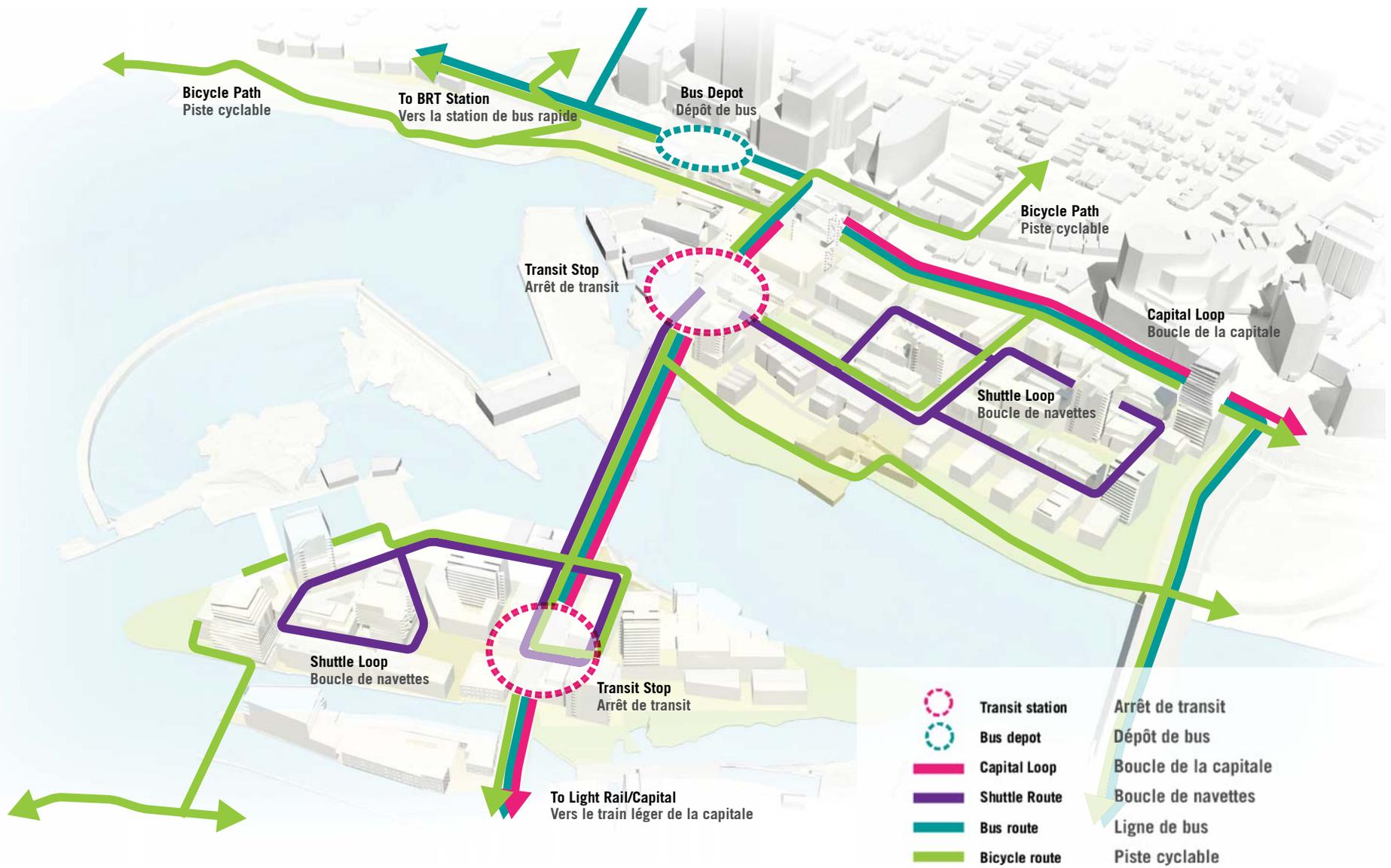
Specific development intents include:

- An attractive, safe and cohesive pedestrian and cycle network linking the entire development.
- A seamless and exemplary public transit system.
- An uninterrupted commuter/tourist/recreational biking experience throughout the development.

Le Redéveloppement des terrains Domtar chevauche à la fois l'Ontario et le Québec, Ottawa et Gatineau. Malgré une distance géographique relativement rapprochée, il y a eu une division culturelle historique. L'intention du plan est de créer une communauté qui respecte l'unique histoire et la culture des deux côtés de la rivière tout en offrant un point de connexion cohésif.

Exemples spécifiques de développement :

- Un réseau attrayant, sûr et cohésif pour les piétons et les cyclistes reliant tous les secteurs du développement tout entier.
- Un système de transport en commun public parfaitement intégré et exemplaire.
- Une expérience ininterrompue d'utilisation du vélo pour aller au travail, comme touriste et pour les loisirs dans l'ensemble du développement.



## CONNECT THE CAPITAL · RELIER LA CAPITALE

### TRANSIT | TRANSPORT EN COMMUN

The Domtar Lands Redevelopment is well suited to high bus and LRT ridership. STO and OC Transpo networks should be updated to ensure that adequate service is provided and sufficient provision is made for transit routes, stops and shelters primarily along Laurier and Eddy/Booth. The feasibility of a project based shuttle is under consideration.

Le Redéveloppement des terrains Domtar sont bien faites pour une forte utilisation des autobus et du TLR. Les réseaux de transport de la STO et d'OC Transpo devraient être modifiés pour faire en sorte qu'un service adéquat soit fourni au site et qu'on fasse provisions suffisantes pour les circuits de transport public, les arrêts et les abris, principalement le long de Laurier et d'Eddy/Booth. La faisabilité d'une navette intégrée au projet est à l'étude.



### BICYCLE | BICYCLETTE

Bicycle traffic is intended to be accommodated throughout the plan in a variety of ways. The design of streets, public spaces and buildings should ensure that pedestrians, cyclists and vehicles can move safely through the entire site and that dedicated areas for the various modes of traffic are clearly marked.

On compte intégrer une circulation de bicyclettes dans l'ensemble du plan d'une variété de façons. Le dessin des rues, des espaces publics et des bâtiments devrait faire en sorte que les piétons, les cyclistes et les véhicules puissent se déplacer de façon sécuritaire sur tout le site et que les aires consacrées aux divers modes de transport soient clairement indiquées.





### PEDESTRIAN | PIÉTONS

Small blocks, frequent intersections and a variety of engaging pedestrian routes encourages walking. Streets are intended to provide a comfortable environment that encourages pedestrians to walk through alone or in groups. A robust network of Woonerfs will allow people to meander through the Domtar Lands redevelopment and enjoy a landscape where the pedestrians have the priority.

La petitesse des pâtés des maisons, la fréquence des intersections et une variété de circuits piétons invitants incitent à la marche. Les rues veulent offrir un environnement confortable qui encourage les piétons à les traverser seuls ou en groupes. Un réseau robuste de Woonerfs permettra aux piétons de déambuler à travers Le Redéveloppement des terrains Domtar et de profiter d'un aménager paysager où ils ont priorité.



### VEHICULAR | VÉHICULES

The Domtar Lands Redevelopment reinvents the relationship between people and their private cars. With relatively low parking requirements, many people will be living and working at the Domtar Lands redevelopment without a car. Those that do continue to enjoy the use of a car will be encouraged to explore alternatives to the traditional private car, including: car sharing, electric vehicles and shared parking.

Le Redéveloppement des terrains Domtar réinventent la relation entre les personnes et leurs voitures privées. Avec des besoins relativement faibles de stationnement, beaucoup de gens vivront et travailleront aux Redéveloppement des terrains Domtar sans voiture. Ceux qui continuent à jouir de l'utilisation d'une voiture seront encouragés à explorer des modes de substitution à la voiture privée traditionnelle, comme le partage de voitures, les véhicules électriques et le stationnement partagé/dégroupé.

## 02.03 HEALTHY LIVING · VIVRE EN SANTÉ



A robust public realm framework will add value to the area and ensure public access and enjoyment for generations to come. The overlay of a network of new public open spaces will encourage social cohesion and allow residents and tenants to live the healthiest life possible.

Specific development intents include:

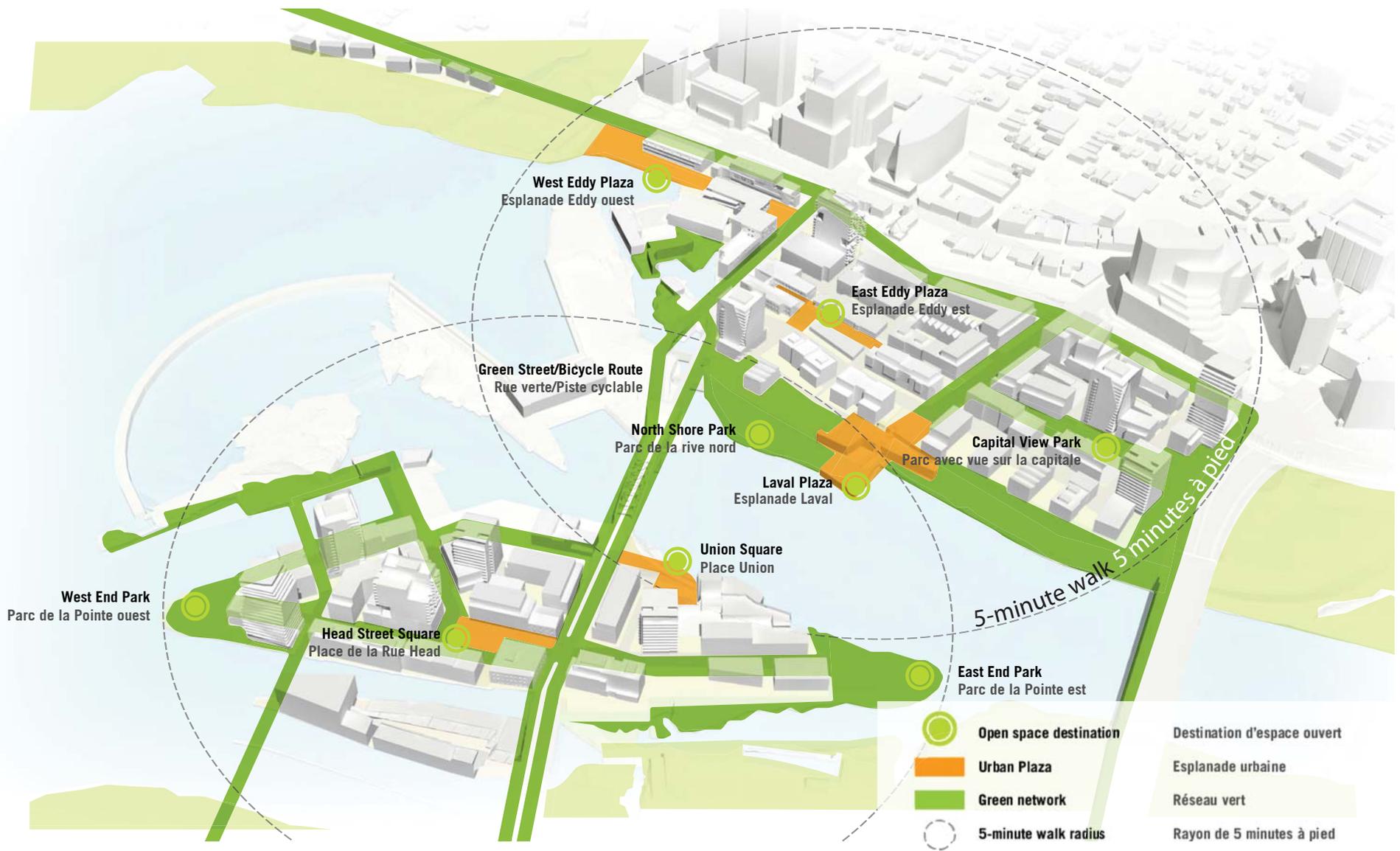
- 90% Walkscore for all homes upon completion.
- 12% of the master planned area dedicated to public space.
- Exemplary indoor air quality throughout the built environment.



Un cadre de domaine public robuste ajoutera de la valeur au secteur et fera en sorte que le public y aura accès et en profitera pour des générations à venir. La surimposition d'un réseau de nouveaux espaces publics encouragera une cohésion sociale et permettra aux résidents et locataires de vivre la vie la plus saine possible.

Exemples spécifiques d'intentions de développement :

- Une marchabilité de 90 % pour toutes les maisons, une fois le projet terminé.
- 12 % de l'aire du plan d'ensemble consacrée à l'espace public.
- Une qualité d'air intérieur exemplaire dans l'ensemble de l'environnement bâti.



## HEALTHY LIVING · VIVRE EN SANTÉ

### PARKS | PARCS

Public Parks are located along a public street, public transit or district shuttle route and should be adjacent to or incorporate a bike lane. They will serve a large part of the outdoor recreational and social needs of the district. These spaces will allow for a range of program elements including, but not limited to: informal playgrounds and fields, tot lots, outdoor fitness equipment, walking tracks, and open areas to accommodate social gatherings. Public Parks will be designed to maximize sunlight and public access and may be adjacent to retail and entertainment uses.

Les parcs publics sont situés le long d'une rue publique, d'un circuit de transport en commun ou d'une navette de district et sont voisins d'un sentier pour vélos ou en contiennent un. Ils sont prévus pour servir à une grande partie des besoins récréatifs et sociaux en extérieur du district. Ces espaces devraient permettre une gamme d'éléments de programme, comme notamment : des terrains de jeu et des champs informels, des lotissements pour tout-petits, de l'équipement d'exercice physique extérieur, des pistes de marche et des espaces ouverts pour accueillir des rassemblements sociaux. Les parcs publics devraient être aménagés pour maximiser l'ensoleillement et l'accès public et peuvent jouxter des usages de commerce au détail et de divertissement.





### PLAZAS & SQUARES | ESPLANADES ET PLACES

Public plazas and squares form a network of public open spaces throughout the districts providing interesting areas that enhance community interaction and foster the area's urban environment. Plazas and squares will feature artwork and other amenities. The larger plazas will allow for a range of program elements including, but not limited to: tot-lots and small outdoor dining areas. Plazas are intended to be centers of activity at both a neighborhood and local scale and to serve the outdoor social needs of the surrounding residents and workers. Urban Plazas will be designed to maximize sunlight and public access.



Les esplanades et places publiques forment un réseau d'espaces publics ouverts qui traversent les districts en offrant des aires intéressantes qui favorisent l'interaction communautaire et encouragent l'environnement urbain de l'endroit. Les esplanades et les places devraient présenter des œuvres d'art et autres équipements. Les esplanades plus grandes devraient permettre une gamme d'éléments de programmes comme, notamment : des lotissements pour tout-petits, de l'équipement d'exercice physique extérieur et de petits endroits où manger à l'extérieur. Les esplanades veulent être des centres d'activité à la fois à l'échelle du quartier et à l'échelle locale, et servir les besoins sociaux des résidents et des travailleurs des environs. Les places urbaines devraient être conçues de façon à maximiser l'ensoleillement et l'accès du public.

## 02.04 ECOLOGICAL SYSTEMS · SYSTÈMES ÉCOLOGIQUES



Taking into account the sun, the wind, the water, and ecology, the Domtar Lands Redevelopment will demonstrate that economically viable urban renewal can serve as a catalyst for ecological renewal.

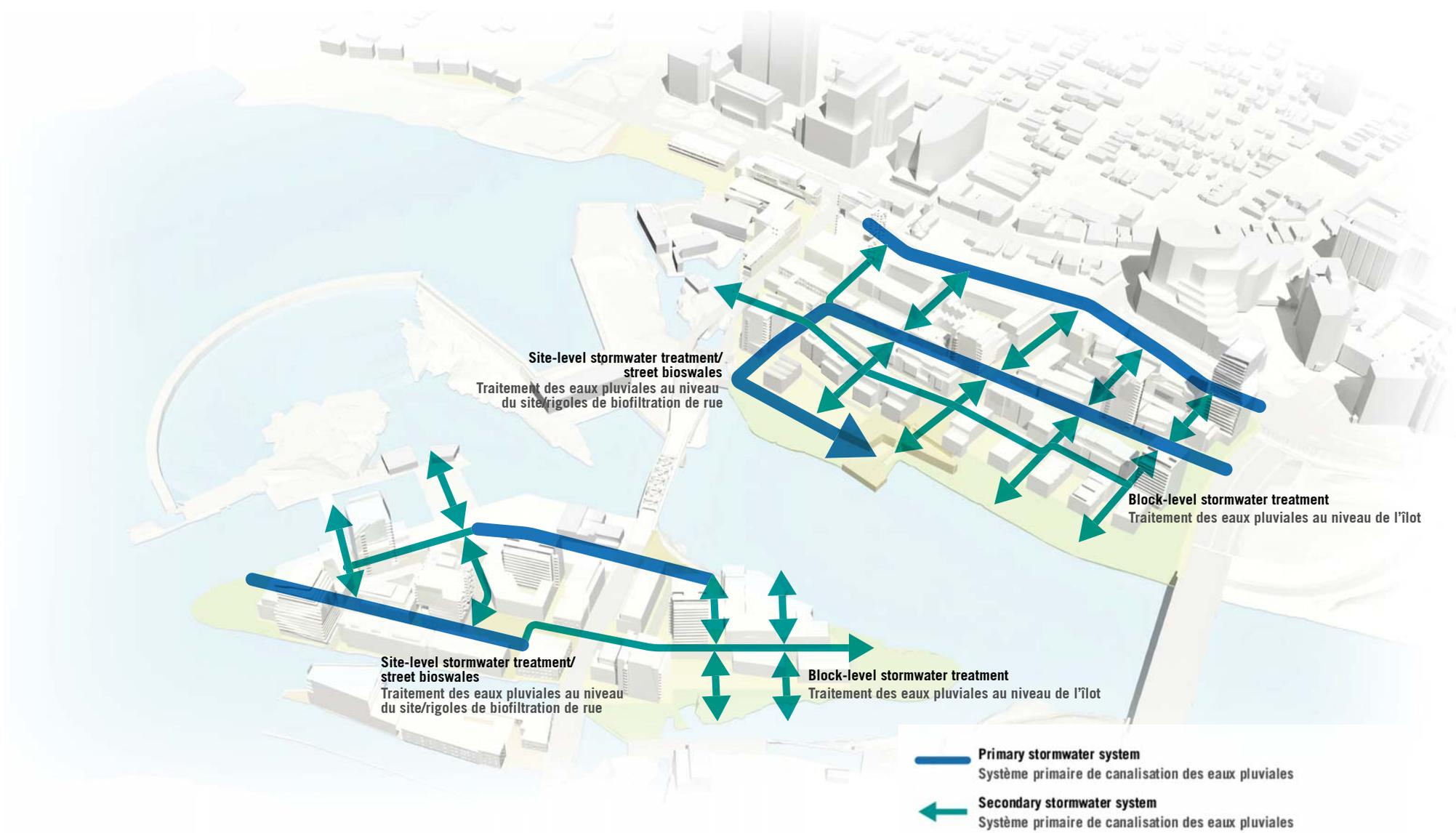
Specific development intents include:

- Carbon neutrality from operations.
- Increased biological diversity.
- On-site stormwater management.

En tenant compte de l'ensoleillement, du vent, de l'eau et de l'écologie, le Redéveloppement des terrains Domtar vont démontrer qu'une rénovation urbaine économiquement viable peut servir de catalyseur pour un renouveau écologique.

Exemples spécifiques d'intentions de développement :

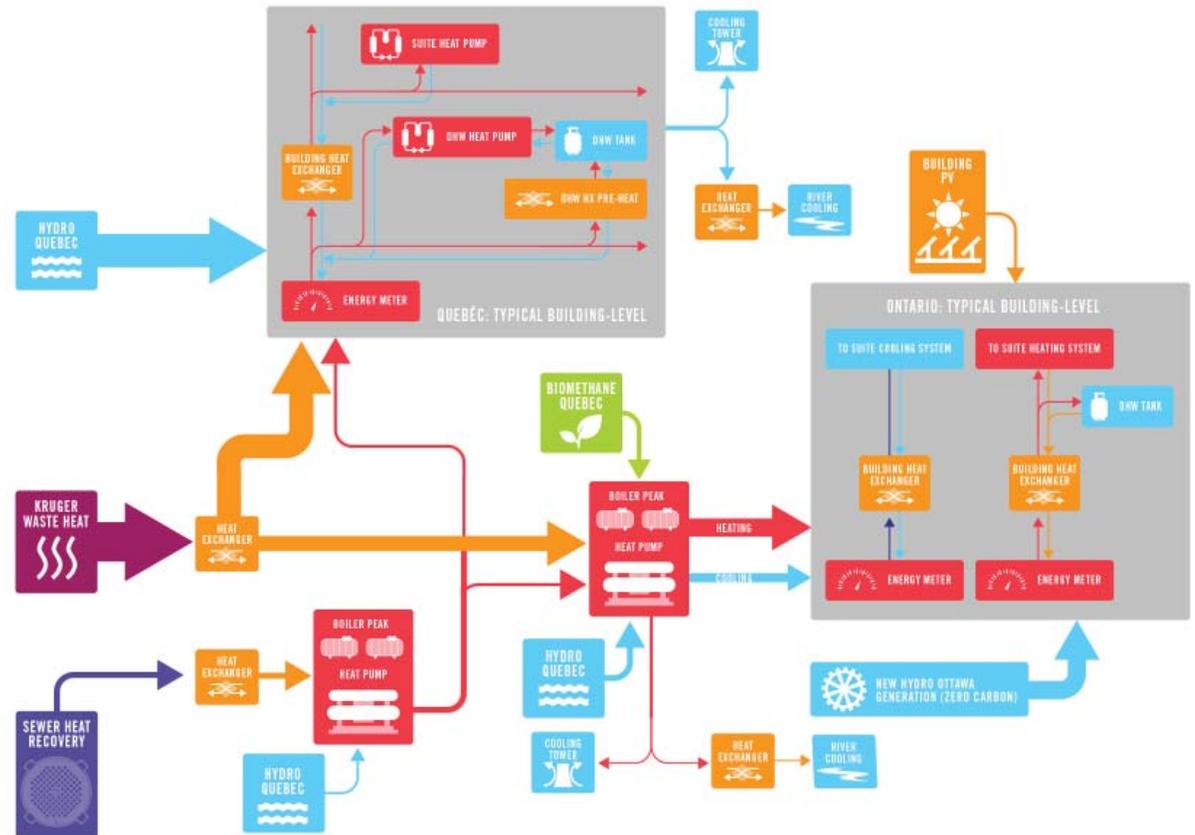
- Neutralité carbone découlant du fonctionnement.
- Augmentation de la diversité biologique.
- Gestion sur place des eaux pluviales.

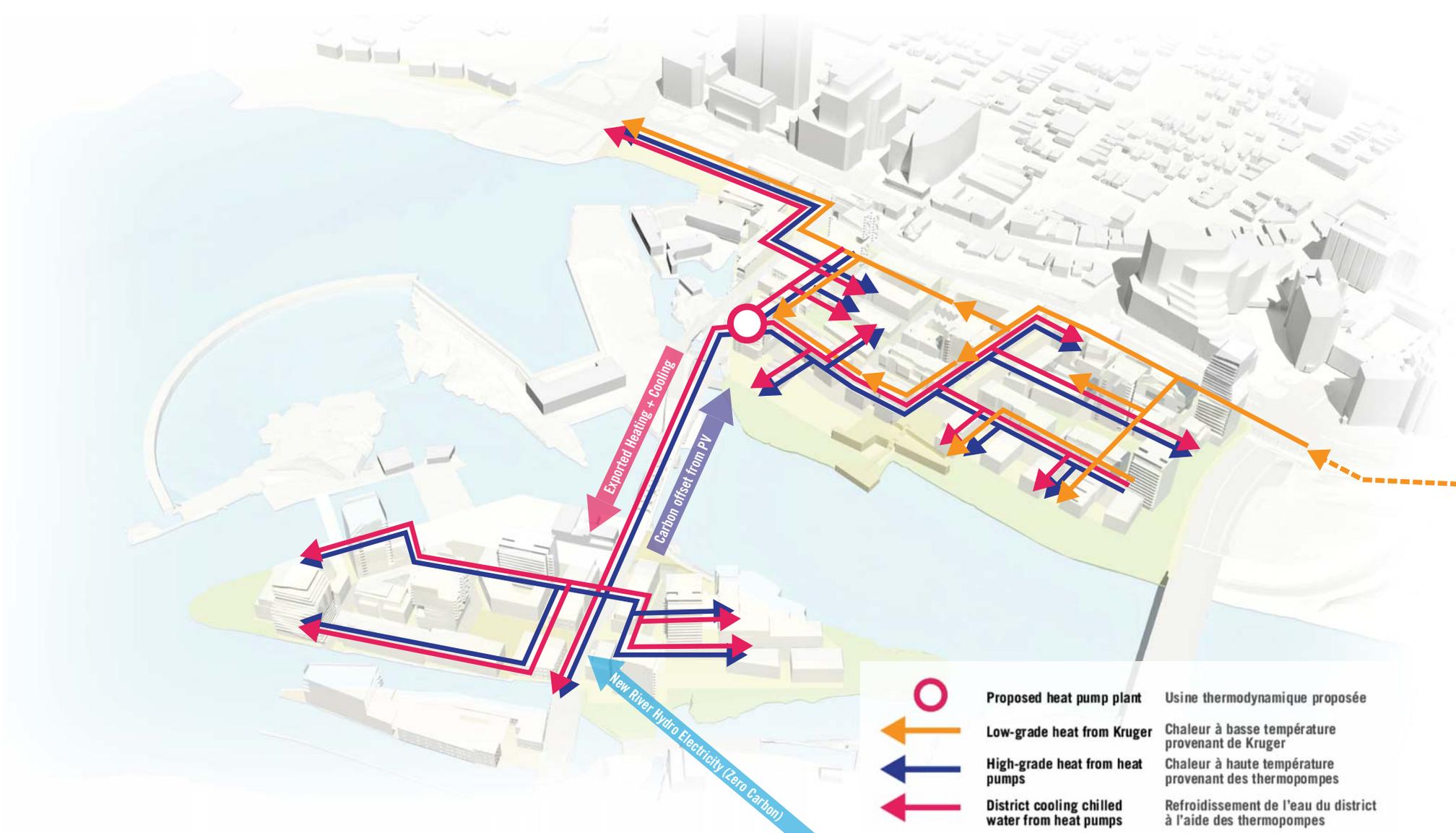


## ECOLOGICAL SYSTEMS · SYSTÈMES ÉCOLOGIQUES

The neighboring Kruger plant uses thermal energy as a key part of their processes in paper and cardboard production. The heat is used inside Kruger for pre-heat of process water, fresh water for showers and heating coils on seven air handling plant. There are further potential opportunities for heat recovery from the existing Kruger plant. These include: three more tissue machine exhausts and flues from the boiler plant. The potential energy available if these systems were implemented are estimated to be around 13.2MW, with heat 55-60°C. If this waste heat is collected and piped to the Domtar Redevelopment Lands it has the potential to meet much of the heat loads of the development.

L'usine Kruger voisin utilise l'énergie thermique comme un élément clé de leurs processus de production de papier et de carton . La chaleur est utilisée à l'intérieur de Kruger pour pré-chauffage de l'eau de process , eau fraîche pour les douches et les serpentins de chauffage sur sept usine de traitement de l'air . Il existe d'autres possibilités pour la reprise de l'usine Kruger existant de chaleur . Il s'agit notamment de : trois machines plus échappements de tissus et les conduits de l'installation de chauffage . L'énergie potentielle disponible si ces systèmes ont été mis en œuvre sont estimé à environ 13.2MW , avec la chaleur 55-60 ° C. Si cette chaleur de déchets sont collectés et canalisée vers les terres de Domtar réaménagement , il a le potentiel de satisfaire une grande partie des charges thermiques du développement.





## ECOLOGICAL SYSTEMS · SYSTÈMES ÉCOLOGIQUES



The Domtar Lands Redevelopment is utilizing the 'One Planet Communities' framework to help guide sustainability planning for the project. One Planet Communities is a framework that was based upon achieving true sustainability, as defined using ecological foot-printing.

Le Redéveloppement des terrains Domtar est l'utilisation du cadre «One Planet Communautés» pour aider à guider la planification de la durabilité du projet. One Planet Communities est un cadre qui a été basée sur la réalisation véritable durabilité, tels que définis à l'aide du pied-impression écologique.



**ZERO CARBON  
ZÉRO CARBONE**



**SUSTAINABLE TRANSPORT  
TRANSPORTS DURABLES**



**ZERO WASTE  
ZÉRO DÉCHETS**



**SUSTAINABLE MATERIALS  
MATÉRIAUX LOCAUX ET DURABLES**



**LOCAL & SUSTAINABLE FOOD**  
**ALIMENTS LOCAUX ET DURABLES**



**LAND USE & WILDLIFE**  
**HABITATS NATURELS ET LA FAUNE**



**EQUITY & LOCAL ECONOMY**  
**ÉQUITÉ ET COMMERCE ÉQUITABLE**



**SUSTAINABLE WATER**  
**GESTION DURABLE DE L'EAU**



**CULTURE & COMMUNITY**  
**CULTURE ET PATRIMOINE**



**HEALTH & HAPPINESS**  
**SANTÉ ET BONHEUR**

## 02.05 VIBRANT WATERFRONT · ZONE RIVERAINE DYNAMIQUE



The Domtar Lands Redevelopment will be the place where locals and tourists go to experience a range of urban amenities on the water. Creating new riverfronts that have not been publicly accessible for generations will create new and vibrant waterfronts for both Ottawa and Gatineau.

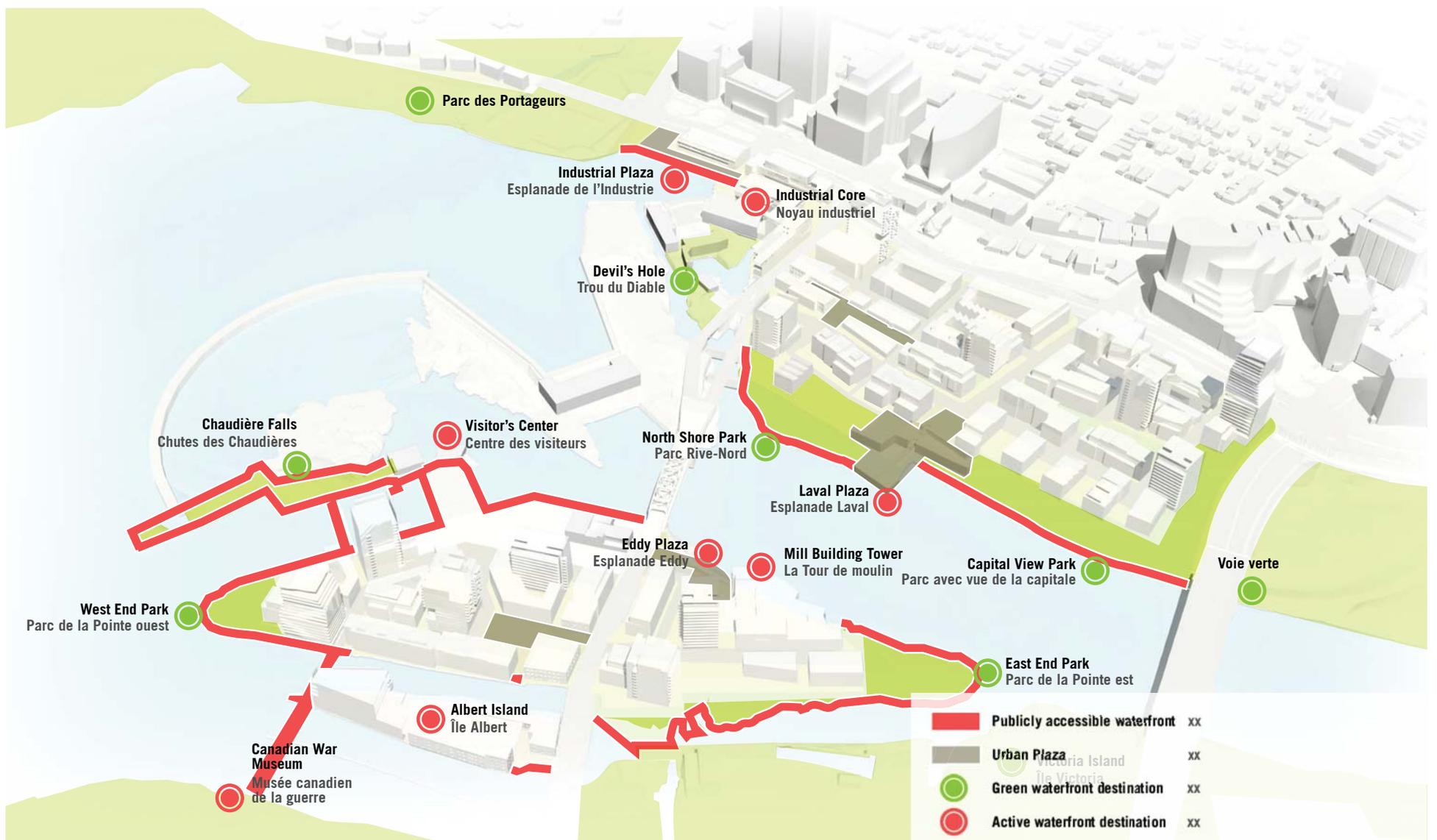
Specific development intents include:

- A wide selection of waterfront with food and beverage offerings.
- A range of water edges where people can gather and experience the Ottawa River.
- Many public gathering spaces, restaurants and other active uses have a view of the water.

Le Redéveloppement des terrains Domtar seront l'endroit où les gens du lieu et les touristes se rendront pour faire l'expérience d'une gamme d'équipements urbains ayant un rapport à l'eau. La création de nouveaux aménagements riverains, là où des générations n'avaient pas eu accès, créera de nouvelles rives vivantes tant pour Ottawa que pour Gatineau.

Exemples spécifiques d'intentions de développement :

- Un large choix d'offres de restauration et de boissons ayant rapport à des espaces riverains.
- Une gamme de bordures riveraines où on peut se réunir et jouir de la rivière des Outaouais.
- De nombreux lieux de rassemblement publics, de restaurants et autres usages actifs ayant vue sur l'eau.



## 02.06 COMPLETE COMMUNITY · UNE COMMUNAUTÉ COMPLÈTE



Complete communities are places where people can live, work and play and where the car is an optional convenience not a necessity. The Domtar Lands Redevelopment will feature a mix of residential, retail, commercial and recreational spaces.

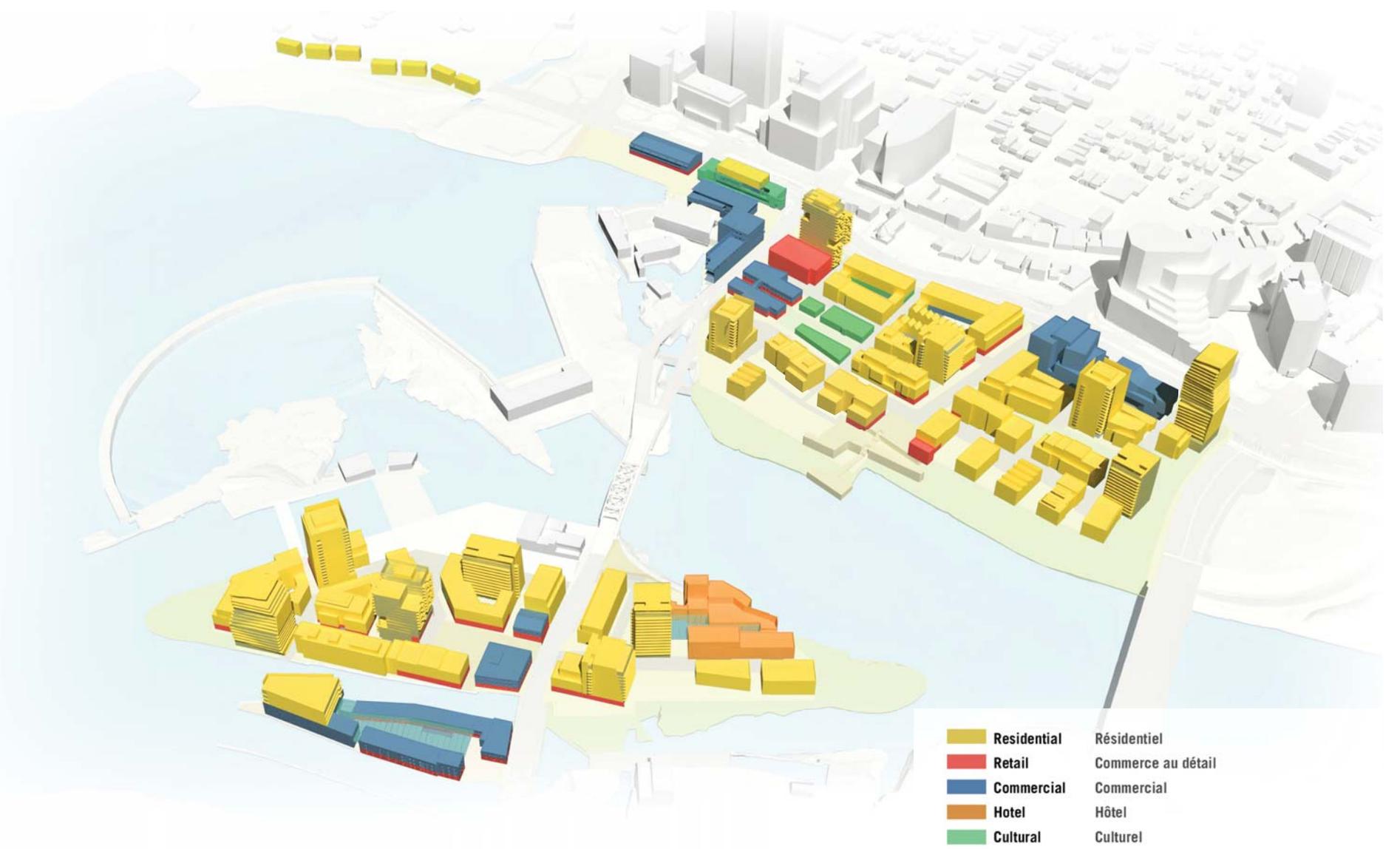
Specific development intents include:

- Upon completion a resident could live for a month without leaving a 1km radius.
- Every residence is within 500m of a place of employment.
- Balance between number of jobs on-site and number of residences on-site.
- Full mix of housing types/tenure (low-rise/high-rise, free-hold, affordable/market, condo, rental, owned etc).

Des communautés complètes sont en place, où on peut vivre et s’amuser, et où la voiture est une commodité facultative et non une nécessité. Le Redéveloppement des terrains Domtar vont mettre en vedette un mélange d’espaces résidentiels, de commerces au détail, d’activités commerciales et récréatives.

Exemples spécifiques de développement :

- Une fois le projet terminé un résident pourrait vivre un mois sans sortir d’un rayon d’un kilomètre.
- Toutes les résidences sont à moins de 500m d’un lieu de travail.
- Équilibre entre le nombre d’emplois sur le site et le nombre de résidences.
- Mélange complet de types de logement ou de mode d’occupation (faible hauteur/en hauteur, propriété franche, abordable/au marché, condo, location, propriété, etc.).



## 02.07 INCUBATE INNOVATION · INCUBER L'INNOVATION



The Domtar Lands have long represented an area of innovation in timber, hydro-power, and industry. It will continue to foster innovation through inspiring social spaces and architecture that facilitate collaboration and an embedded commitment to creativity.

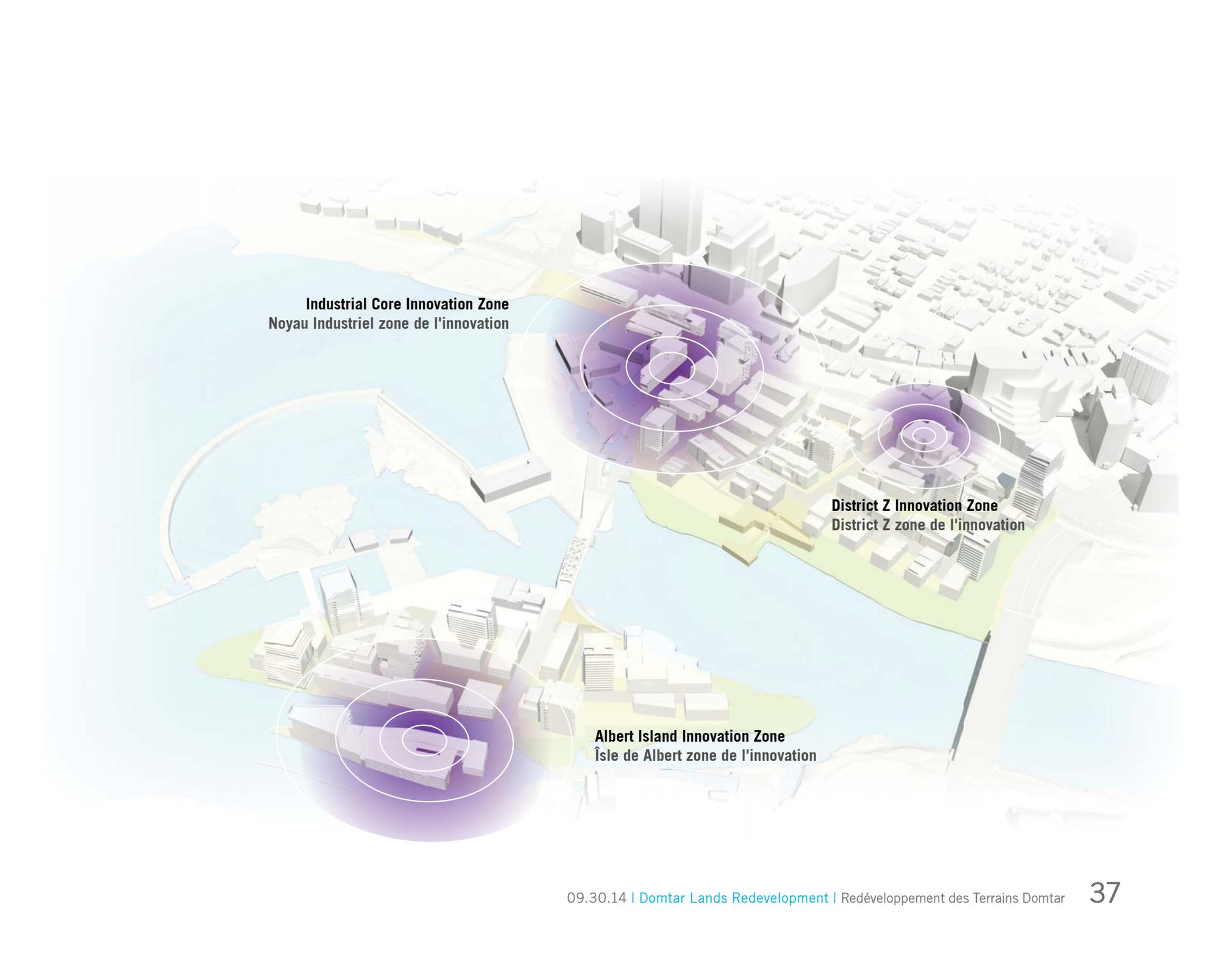
Specific development intents include:

- The development of a range of innovative/creative workspaces located within the redevelopment.
- Specific social gathering spaces within 500 m of every office or home.
- Technology enabled with secure power and best-in-class internet access.
- Home to some of the regions leading innovators.

Le Redéveloppement des terrains Domtar ont longtemps représenté un lieu d'innovation, dans le bois de sciage, l'énergie hydroélectrique et l'industrie. Elles vont continuer à mousser l'innovation par le biais d'espaces sociaux inspirants et d'une architecture qui facilite la collaboration et un engagement intégré portant à la créativité.

Exemples spécifiques de développement :

- Développement d'une gamme d'espaces de travail propices à l'innovation et à la créativité situés au sein de l'aire de redéveloppement
- Espaces spécifiques de rassemblement en-deçà de 500 m de tout bureau ou de tout lieu de résidence
- Lieu où sont disponibles des sources d'énergie sûres et le meilleur accès à Internet de sa classe, qui peut accueillir les chefs de file de l'innovation de la région.



**Industrial Core Innovation Zone**  
Noyau Industriel zone de l'innovation

**District Z Innovation Zone**  
District Z zone de l'innovation

**Albert Island Innovation Zone**  
Île de Albert zone de l'innovation

## 02.08 CREATE & ENHANCE VIEWS · CRÉER ET AMÉLIORER LES POINTS DE VUE



Some of the best views in the country are possible from the Domtar Lands redevelopment. No matter the direction one looks to, great views abound: views towards Parliament Hill, the National Gallery, the War Museum, Gatineau Park, the skylines of Ottawa and Gatineau as well as the River and the falls. The Domtar Lands redevelopment will be respectful of these views and will create new opportunities for views of the National Symbols and the Falls.

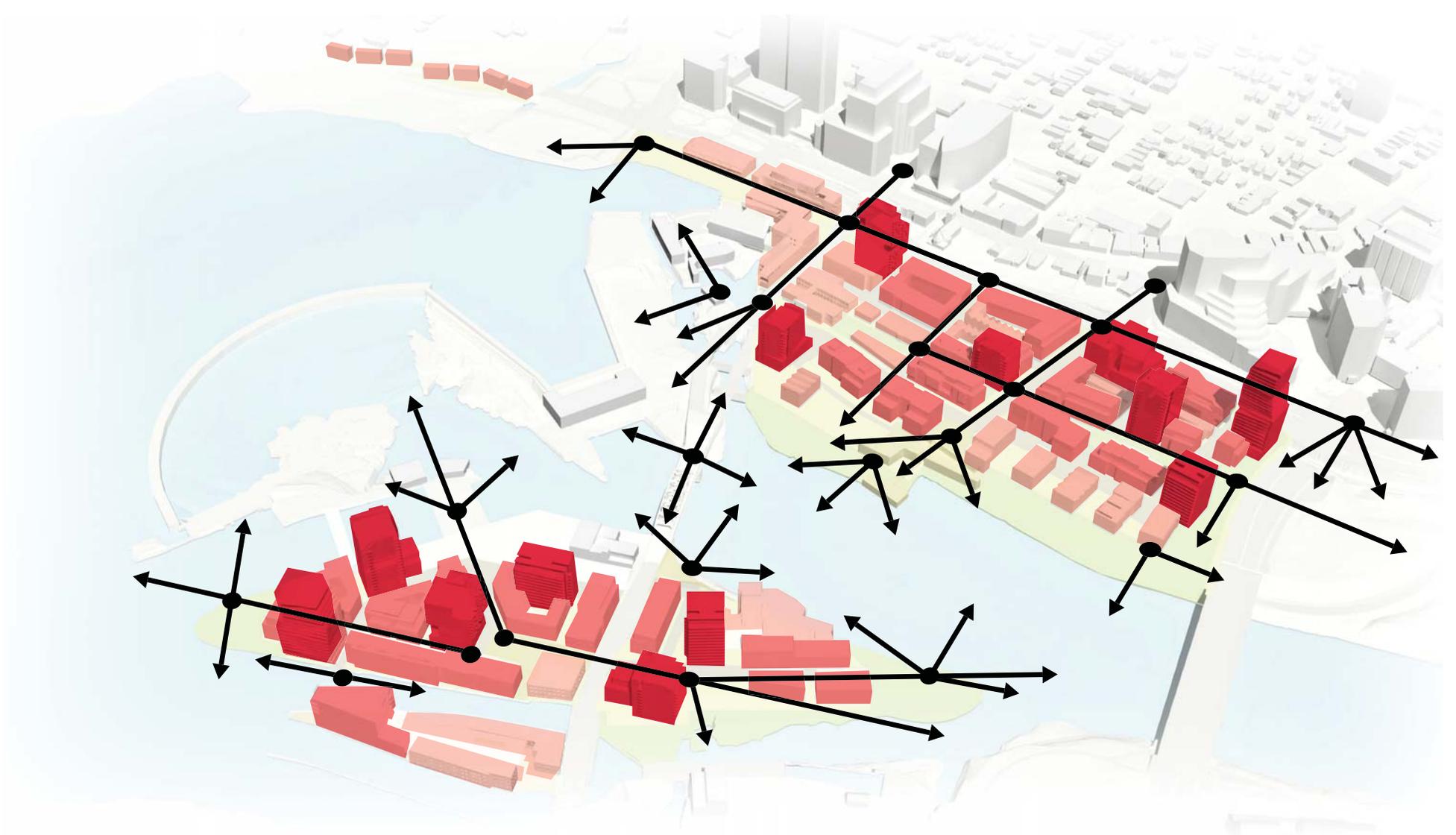
Specific development intents include:

- Public viewing opportunities of the National Symbols and Falls are created and enhanced.
- Master plan considers building placement to ensure opportunities for views are maximized.
- Views of the redevelopment from Ottawa and Gatineau are interesting, varied and dramatic.

Depuis le Redéveloppement des terrains Domtar on peut jouir des plus beaux panoramas du pays. Quelle que soit la direction dans laquelle on regarde, les vues exceptionnels abondent: vues en direction de la colline du Parlement, du Musée des beaux-arts, du Musée de la guerre, du parc de la Gatineau, des profils d'Ottawa et de Gatineau, ainsi que de la rivière et des chutes. Les Îles respecteront ces vues et créeront de nouvelles possibilités de vues ouvrant sur les symboles nationaux et les chutes.

Exemples spécifiques de développement :

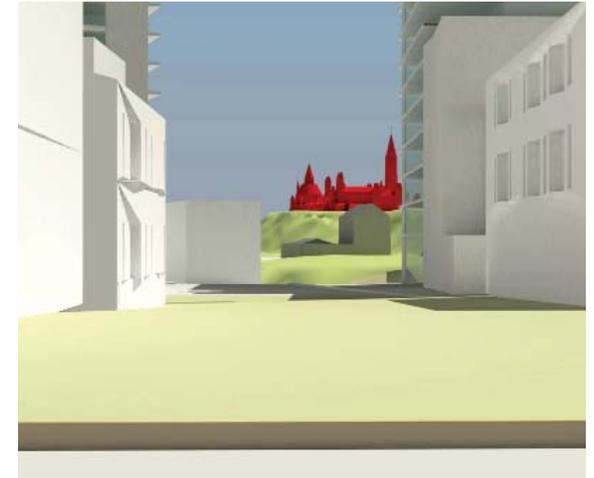
- Des occasions de vues publiques sur les symboles nationaux et les chutes sont créées et mises en valeur.
- Le plan d'ensemble étudie le placement des bâtiments de façon à ce que les possibilités de vues soient maximisées.
- Les vues sur le redéveloppement depuis Ottawa et Gatineau sont intéressantes, variées et dramatiques.



## CREATE & ENHANCE VIEWS · CRÉER ET AMÉLIORER LES POINTS DE VUE



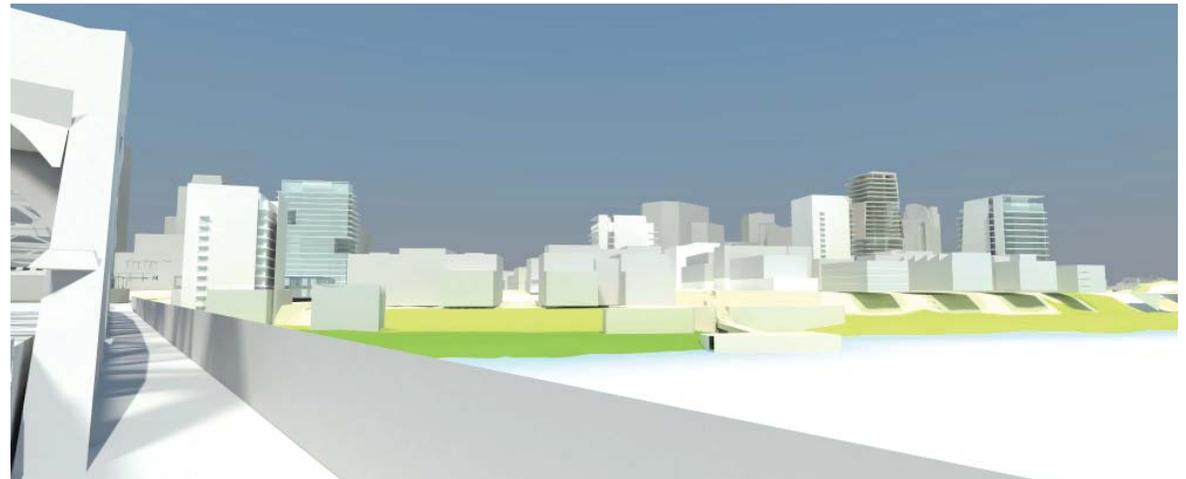
SOUTHERN SKYLINE OF CHAUDIERE ISLAND  
PROFIL SUD DE L'ÎLE DES CHAUDIÈRES



HEAD STREET SQUARE  
PLACE DE LA RUE HEAD



RUE EDDY GATEWAY  
PORTAIL D'ENTRÉE DE LA RUE EDDY



CHAUDIÈRE BRIDGE  
LE PONT DES CHAUDIÈRES



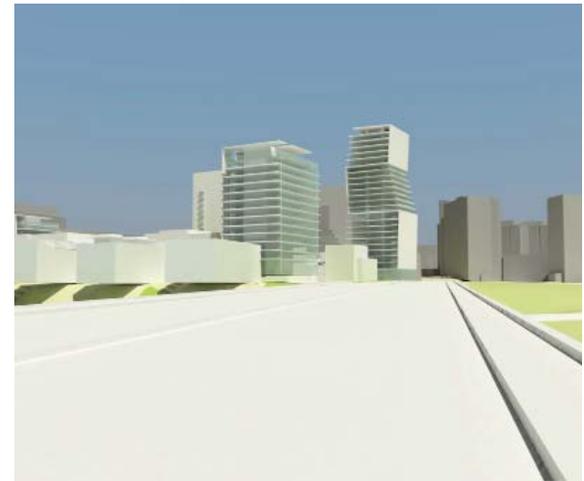
**CAPITAL VIEW PARK**  
**PARC AVEC VUE SUR LA CAPITALE**



**LAVAL PLAZA**  
**ESPLANADE LAVAL**



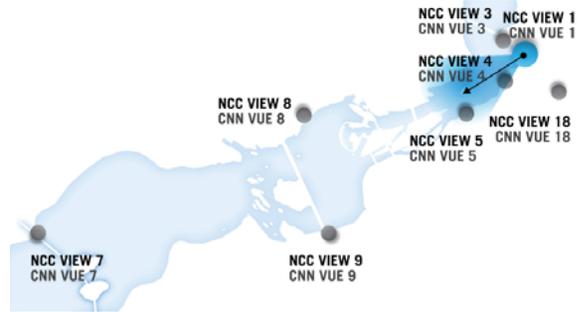
**EAST END PARK**  
**PARC DE LA POINTE EST**



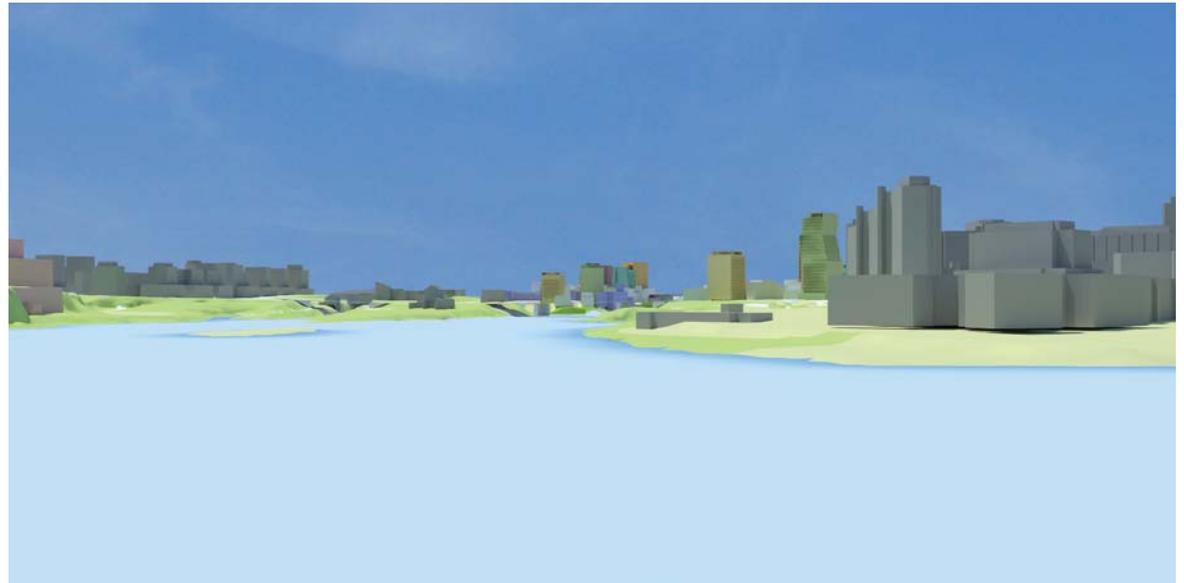
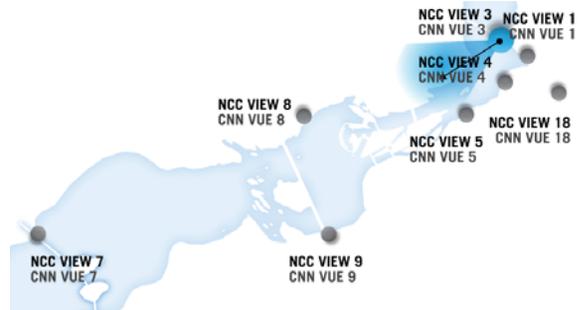
**PORTAGE BRIDGE**  
**PONT DU PORTAGE**

# CREATE & ENHANCE VIEWS · CRÉER ET AMÉLIORER LES POINTS DE VUE

## MAJOR'S HILL PARK PARC MAJOR'S HILL

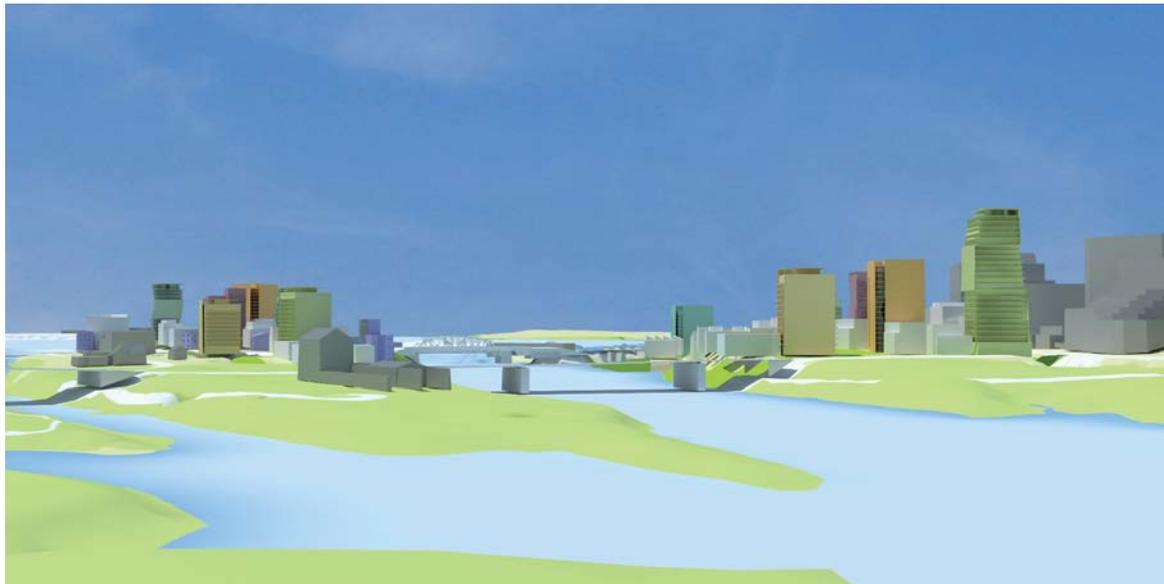
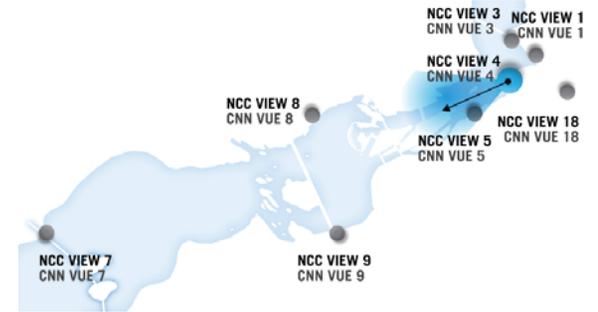


## ALEXANDRA BRIDGE PONT ALEXANDRA

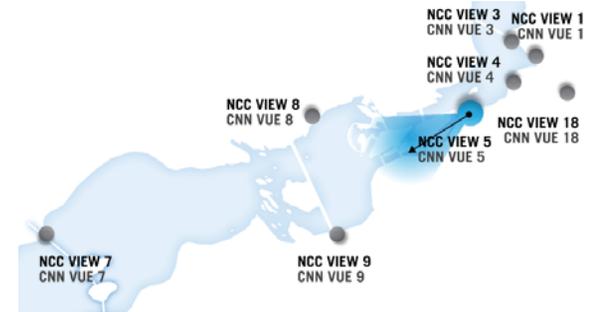




SUMMER HOUSE  
MAISON D'ÉTÉ

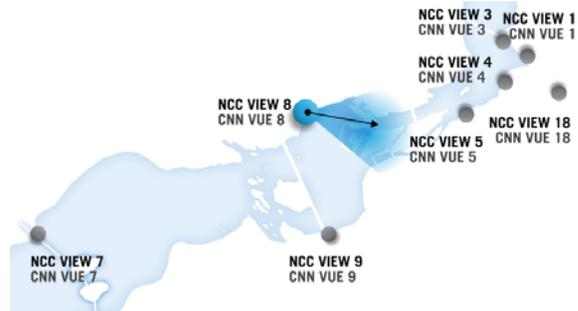


SUPREME COURT  
COUR SUPRÊME

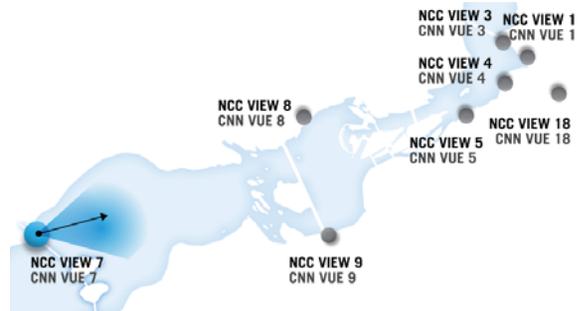


# CREATE & ENHANCE VIEWS · CRÉER ET AMÉLIORER LES POINTS DE VUE

## PORTAGEURS PARK PARC DES PORTAGEURS

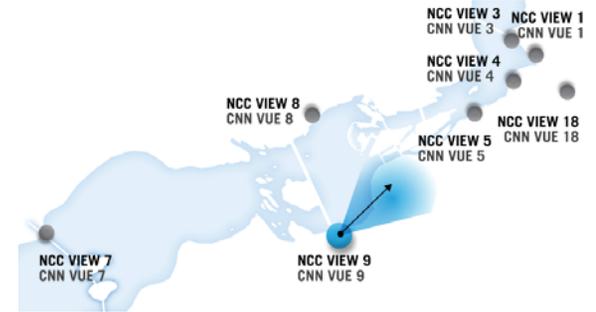


## CHAMPLAIN BRIDGE PONT CHAMPLAIN

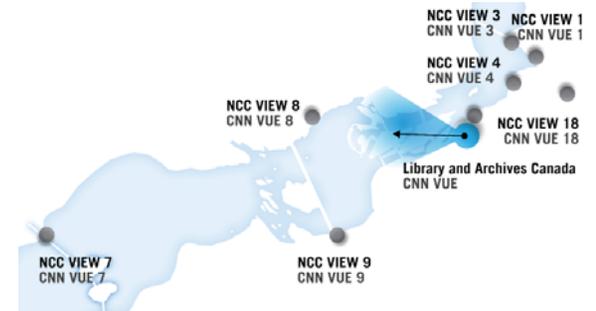




**SJAM PARKWAY  
PROMENADE SJAM**



**LIBRARY AND ARCHIVES CANADA  
BIBLIOTHÈQUE ET ARCHIVES CANADA**



## 02.09 PRINCIPLES SCORECARD · BULLETIN DES PRINCIPES

The 8 Development Principles were intended to act as defining guidelines for the design team. A project of this size, complexity and prominence is certain to attract a great deal of scrutiny and be subject to a host of competing priorities. The Design Team tested each iteration of the plan to ensure that the evolution, in response to comments received, did not create a plan that reflected a lowest common

denominator while losing sight of the overall vision. Each iteration was scored from 1 (lowest) to 10 (highest) against the development principles, some with more success than others. Although this is to some degree subjective, it was the relative scoring of a scheme in comparison to previous schemes which provided valuable feedback. With this approach it quickly became apparent to the team whether each

iteration was closer to achieving the goals of the development principles or if was becoming further compromised. In some cases perfect marks are not possible due to trade-offs mandated by Ottawa, Gatineau, NCC, or site conditions. Ultimately, this final version of the concept plan responds to each of the principles with high marks across the board.

									
	CELEBRATE HERITAGE CÉLÉBRER LE PATRIMOINE		CONNECT THE CAPITAL RELIER LA CAPITALE	HEALTHY LIVING VIE SAINE		ECOLOGICAL SYSTEMS SYSTÈMES ÉCOLOGIQUES			
	Historic Structures Repurposed	Historic Streets Reinstated	Consistent design cues	Open Space Ratio	Walkscore	Sun	Wind	Ecology	Water
Gatineau	9	9	9	9	9	10	8	9	9
Chaudière	9	9	8	9	9	7	8	8	8

L'intention des 8 principes de développement était qu'ils agissent comme lignes directrices de définition pour l'équipe de conception. Un projet de cette envergure, de cette complexité et de cette notoriété est sûr de faire l'objet d'examen très minutieux et d'être l'objet d'une foule de priorités conflictuelles. L'équipe de conception a testé chaque itération du plan pour s'assurer que l'évolution, en réaction aux commentaires reçus, ne créait pas un plan reflétant le plus bas commun dénominateur en perdant de

vue la vision d'ensemble. Chaque itération a été cotée de 1 (le score le plus bas) à 10 (le score le plus élevé) en regard des principes de développement, certaines de celles-ci plus réussies que d'autres. Bien que cette évaluation soit subjective à un certain degré, c'est le pointage relatif d'un schéma par rapport aux schémas précédents qui a produit un retour d'information valable. Avec cette approche, il est rapidement devenu évident

aux yeux de l'équipe, à savoir si chaque itération s'approchait davantage des objectifs des principes de développement ou si ceux-ci étaient encore plus compromis. Dans certains cas, des pointages parfaits ne sont pas possibles, à cause des compromis imposés par Ottawa, Gatineau, la C.C.N. ou les conditions du site. Toutefois, en bout de compte, cette version finale du plan conceptuel répond à chacun des principes avec des scores élevés de manière généralisée.

 <b>VIBRANT WATERFRONT</b> <b>ESPACES RIVERAINS VIVANTS</b>			 <b>COMPLETE COMMUNITIES</b> <b>COMMUNAUTÉ COMPLÈTE</b>		 <b>INCUBATE</b> <b>INNOVATION</b> <b>INCUBER</b> <b>L'INNOVATION</b>	 <b>CREATE AND ENHANCE VIEWS</b> <b>CRÉER ET METTRE EN VALEUR DES VUES</b>			TOTAL
Waterfront Dining	Range of edge types	Views to water	Jobs + Housing	Diversity of Housing	Innovation space	On-site Views	Off-site views	Skyline	
9	9	9	9	9	9	10	7	8	160
9	9	9	9	9	9	10	7	8	154





09.30.2014



 **Windmill**

PERKINS+WILL

FOTENN

PFS STUDIO

DSEL

DELCAN

RUBIN & ROTMAN