

1495 HERON ROAD

1495 CHEMIN HERON

PREFERRED CONCEPT WEBINAR
WEBINAIRE DU CONCEPT PRÉFÉRENTIEL

APRIL 13TH 2022 / 13 AVRIL 2022



Canada Lands Company
Société immobilière du Canada



PACE
PUBLIC AFFAIRS
& COMMUNITY ENGAGEMENT

AGENDA

ORDRE DU JOUR

WHERE WE ARE AT / *OÙ NOUS EN SOMMES* **03**

**WHAT WE HEARD & PREFERRED CONCEPT /
*CE QUE NOUS AVONS ENTENDU & CONCEPT PRÉFÉRENTIEL*** **14**

HERITAGE APPROACH / *APPROCHE PATRIMONIALE*

LANDSCAPE APPROACH / *APPROCHE PAYSAGÈRE*

URBAN DESIGN APPROACH / *APPROCHE URBANISTIQUE*

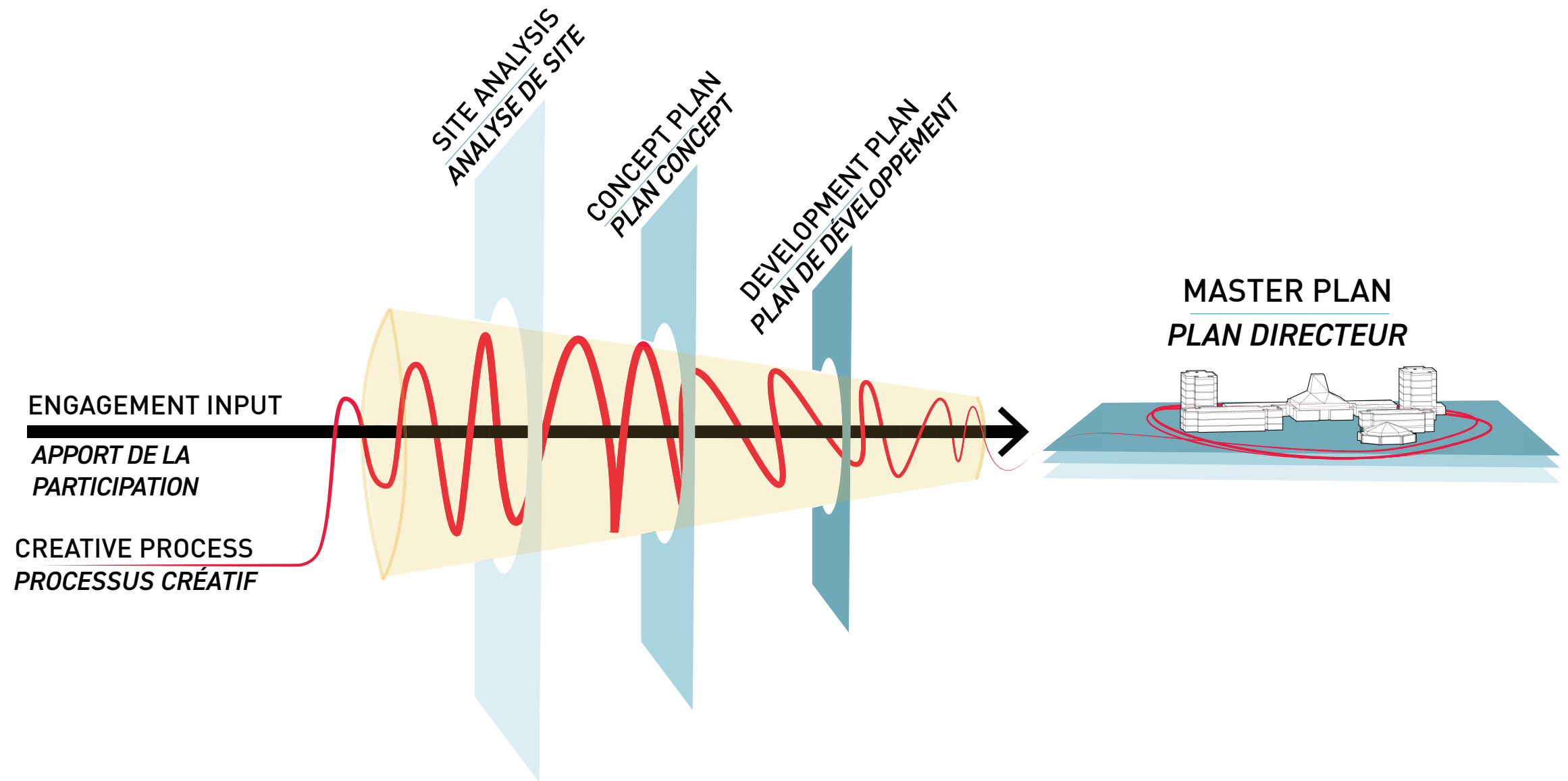
WHERE WE ARE AT

OÙ NOUS EN SOMMES NOUS

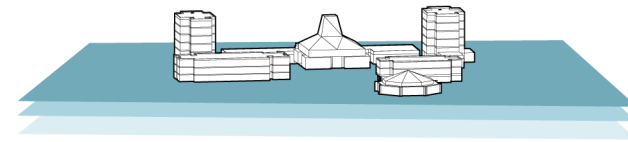
WHAT IS A MASTER PLAN ? QU'EST-CE QU'UN PLAN DIRECTEUR ?

A DYNAMIC PLANNING
FRAMEWORK THAT GUIDES
THE DEVELOPMENT OF A
SITE
(5 TO 15 YEARS)

UN CADRE DE
PLANIFICATION
DYNAMIQUE QUI GUIDE LE
DÉVELOPPEMENT D'UN
SITE
(5 À 15 ANS)

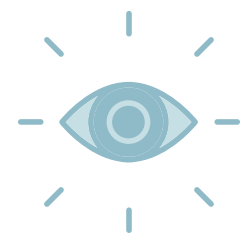


WHAT IS THE CONTENT OF A MASTER PLAN ?
QUEL EST LE CONTENU D'UN PLAN DIRECTEUR ?

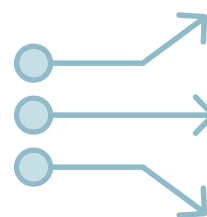


WHAT KIND OF COMMUNITY DO WE WANT TO CREATE ?
QUEL TYPE DE COMMUNAUTÉ VOULONS-NOUS CRÉER ?

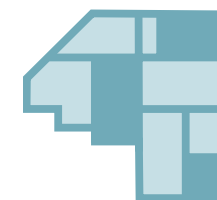
HOW CAN WE BRING IT TO LIFE ?
COMMENT POUVONS-NOUS LUI DONNER VIE ?



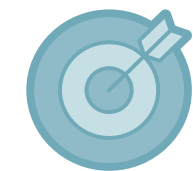
LONG-TERM VISION
VISION LONG TERME



GUIDING PRINCIPLES
PRINCIPES DIRECTEURS

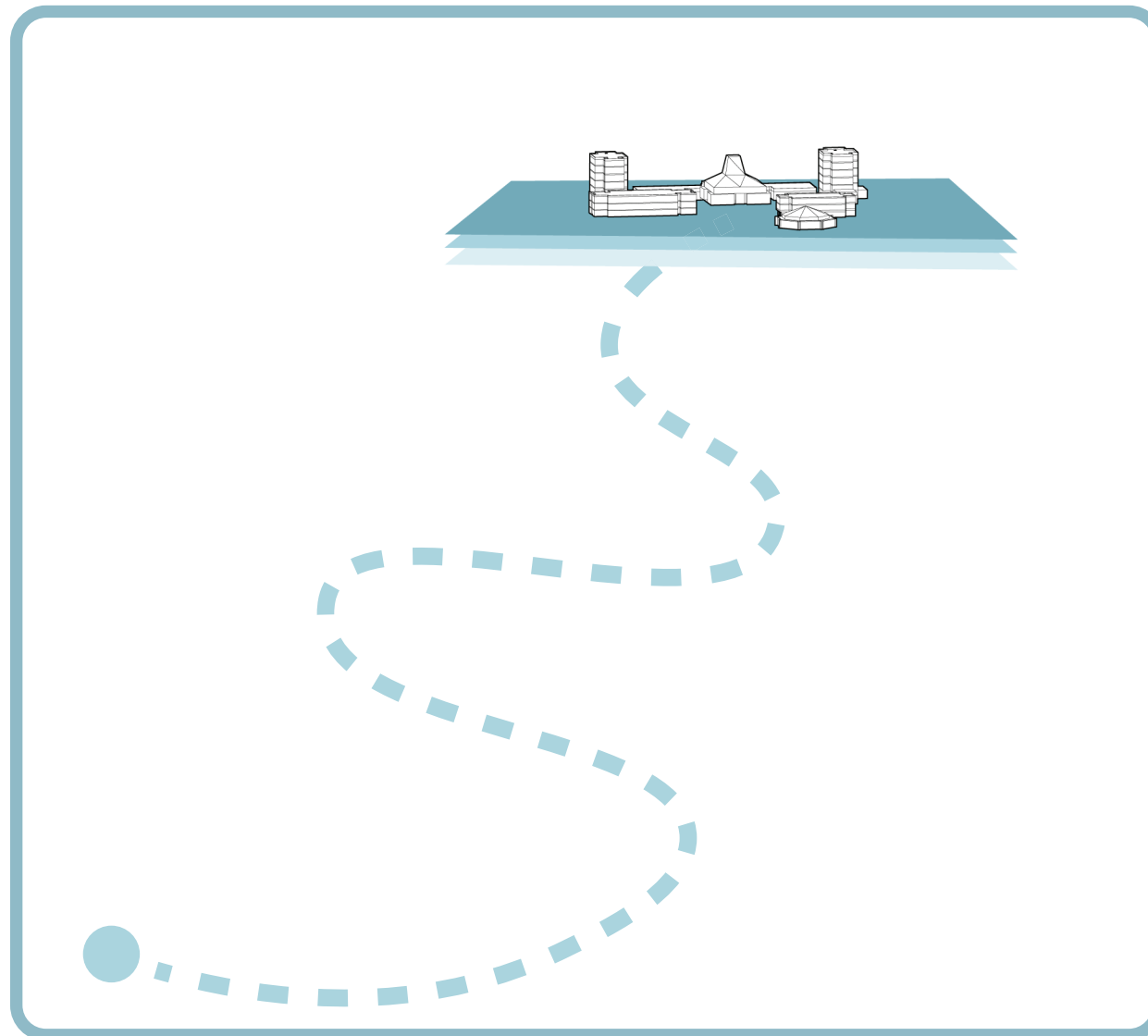


**PHYSICAL FRAMEWORK FOR
FUTURE INTERVENTIONS**
**CADRE PHYSIQUE POUR LES
INTERVENTIONS FUTURES**



DESIGN GUIDELINES
BALISES D'AMÉNAGEMENT

MASTER PLAN AS A TOOL
PLAN DIRECTEUR COMME UN OUTIL



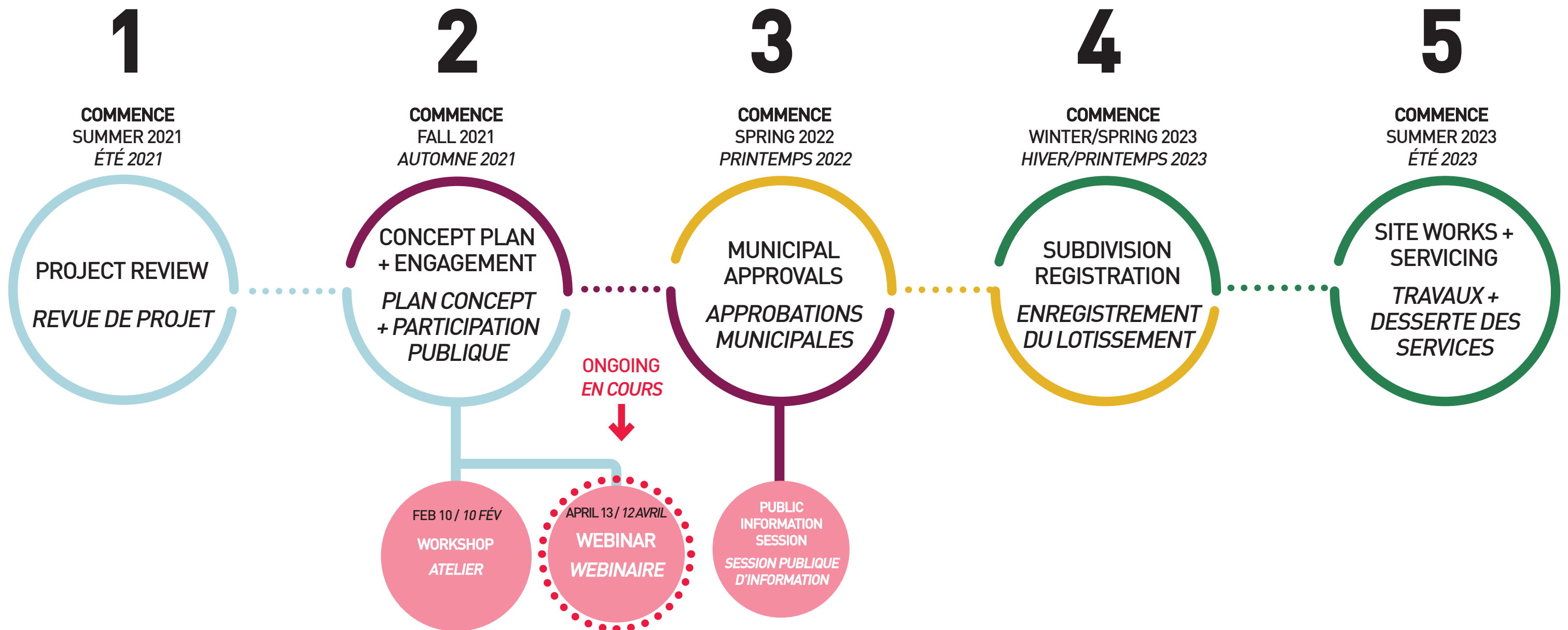
SERVES AS A DECISION-MAKING TOOL

SERT D'OUTIL DE PRISE DE DÉCISION

REMAINS FLEXIBLE TO UNIQUE OPPORTUNITIES

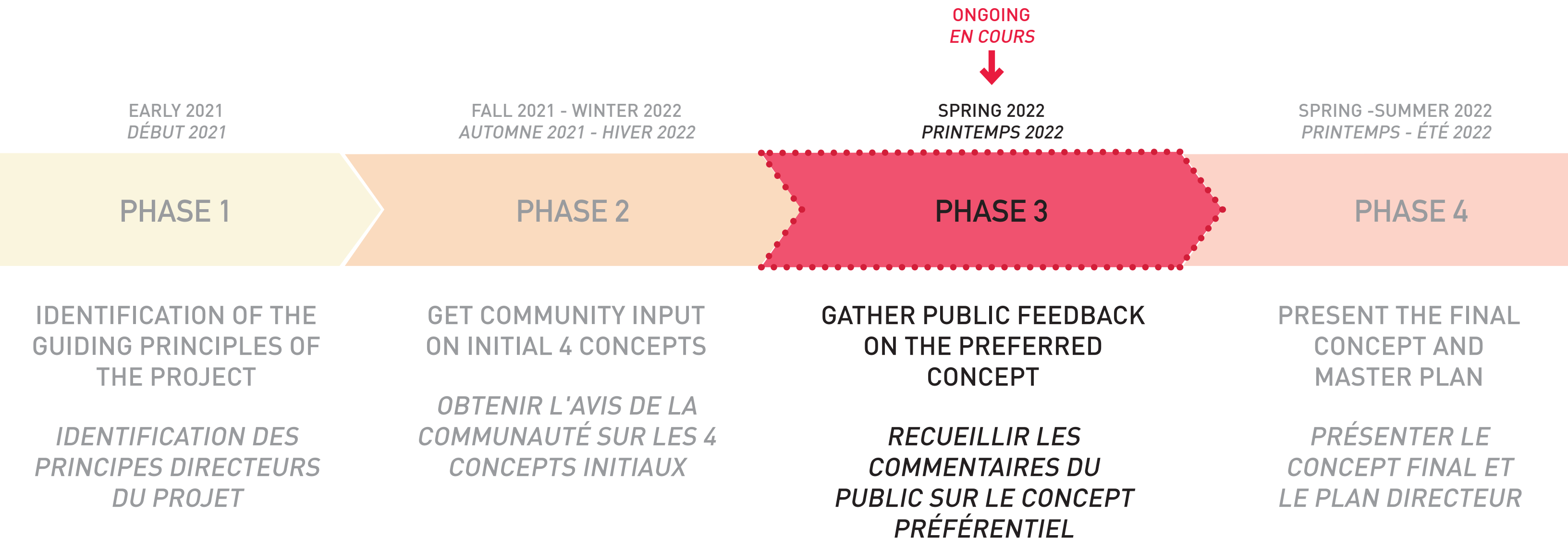
RESTE FLEXIBLE AUX OPPORTUNITÉS UNIQUES

WHERE ARE WE IN THE PROCESS ?
OÙ SOMMES-NOUS DANS LE PROCESSUS ?



PUBLIC ENGAGEMENT OVERVIEW

REVUE DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE



PUBLIC ENGAGEMENT REACH

PORTÉE DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

PHASE 1

ONLINE ENGAGEMENT
PARTICIPATION EN LIGNE

+450 PARTICIPANTS

PHASE 2



PUBLIC ADVISORY
COMMITTEE
*COMITÉ AVISEUR
PUBLIC*



PUBLIC VIRTUAL
WORKSHOP
*ATELIER PUBLIC
VIRTUEL*

+150 PARTICIPANTS



QUESTIONNAIRE
QUESTIONNAIRE

97 PARTICIPANTS



PROJECT WEBSITE
*SITE WEB DU
PROJET*

+2,750 VIEWS / VUES



PRESENTATION
VIDEO
*VIDÉO DE LA
PRÉSENTATION*

245 VIEWS / VUES



EMAIL
SUBMISSIONS
*SOUSSIONS PAR
COURRIEL*

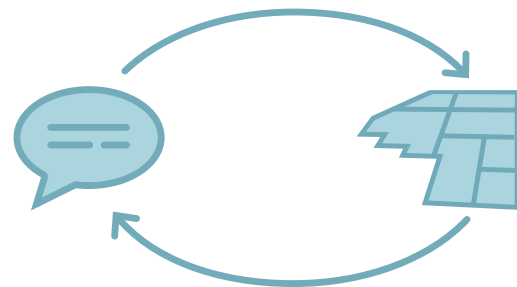
MEETING'S OBJECTIVES
OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

PHASE 3



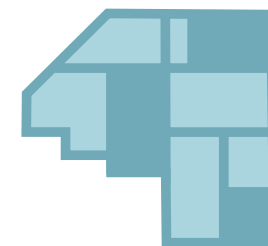
**RAISE AWARENESS FOR
THE PROJET & MASTER
PLANNING PROCESS**

***MIEUX FAIRE CONNAÎTRE
LE PROCESSUS DE
PLANIFICATION DU PROJET
ET DU PLAN DIRECTEUR***



**SHOW HOW PREVIOUS
PHASES OF ENGAGEMENT
INFORMED THE DECISION
MAKING**

***EXPLIQUER COMMENT LES
PRÉCÉDENTES PHASES
PARTICIPATIVES ONT
INFLUENCÉ LA PRISE DE
DÉCISION***



**PRESENT PREFERRED
CONCEPT & GET
COMMUNITY'S REACTION**

***PRÉSENTER LE CONCEPT
PRÉFÉRENTIEL ET OBTENIR
LA RÉACTION DU PUBLIC***

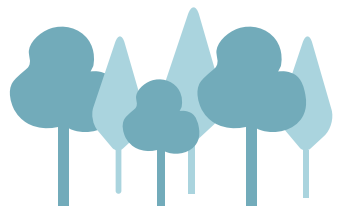


**ENSURE COMMUNITY
CONCERNS REMAIN IN THE
FOREFRONT**

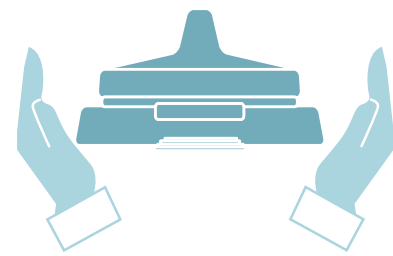
***VEILLER À CE QUE LES
PRÉOCCUPATIONS DE LA
COMMUNAUTÉ RESTENT AU
CENTRE DES RÉFLEXIONS***



GUIDING PRINCIPLES PRINCIPES DIRECTEURS



SUSTAINABILITY / OPEN SPACE
DURABILITÉ / ESPACE OUVERT



HERITAGE CONSERVATION
CONSERVATION DU PATRIMOINE



MID-RISE COMMUNITY
COMMUNAUTÉ COMPACTE



COMMUNITY AMENITIES
AMÉNAGEMENTS COMMUNAUTAIRES



AFFORDABILITY
ABORDABILITÉ



Madison Street Park/
Parc Madison Street



Distillery District, Toronto



Wateridge Village mid-rise residential/
Résidentiel multifamilial du Village Wateridge

Source: Q4 Architects



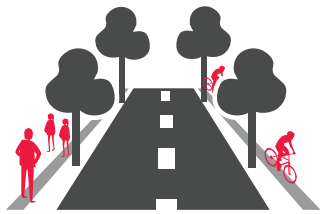
Vibrant mixed-use public place, Austin, TX/
Place publique mixte vibrante, Austin, TX



Carlington Community Housing, Ottawa/
Habitation communautaire Carlington à Ottawa Source: CSV

Architects

DESIGN TOOLKIT
OUTILS DE CONCEPTION



**ROADS AND
PATHWAYS**
*RUES ET
PARCOURS*



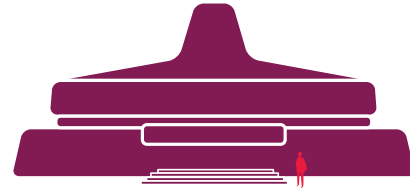
SCHOOL
ÉCOLE



OPEN SPACE
*ESPACE
OUVERT*



**STORMWATER
MANAGEMENT**
*GESTION DES
EAUX PLUVIALES*



HERITAGE
PATRIMOINE

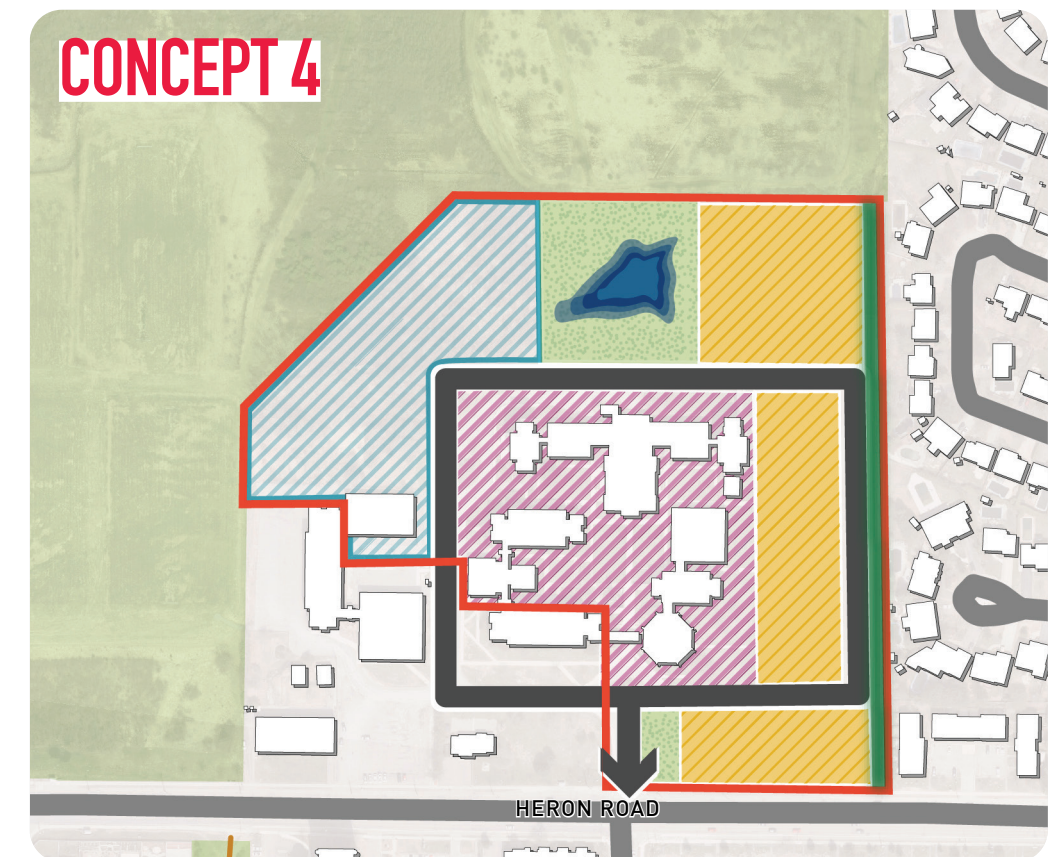
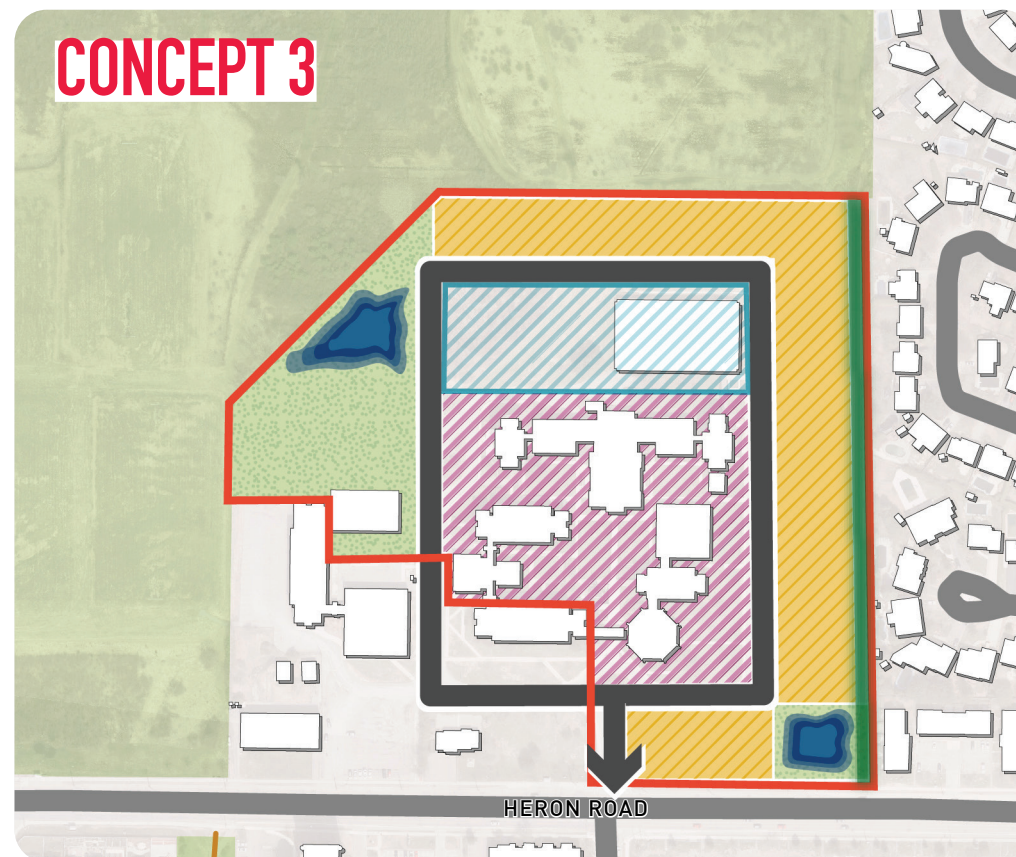
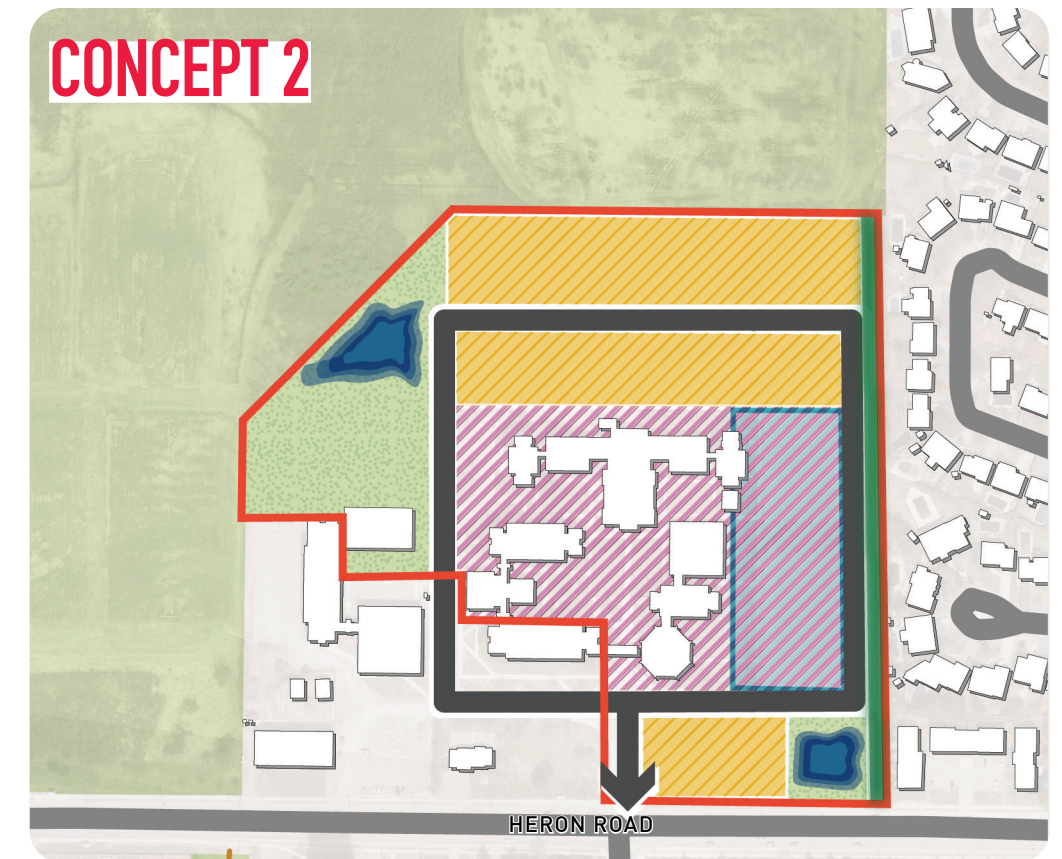
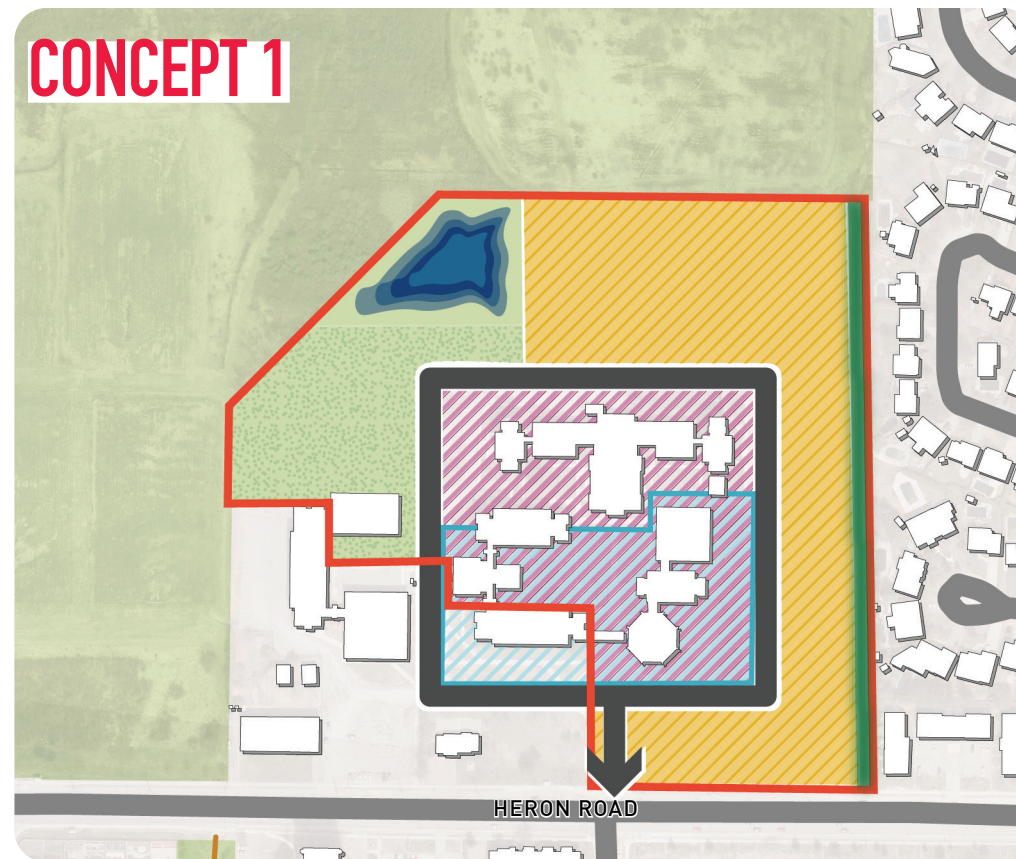


**FUTURE BUILDING
AREA**
*AIRE DE
REDÉVELOPPEMENT
PROJETÉE*

INITIAL CONCEPTS

CONCEPT INITIAUX

- ← ROADS AND PATHWAYS
RUES ET PARCOURS
- GREEN BUFFER
ZONE TAMPON VÉGÉTALISÉE
- ▨ SCHOOL AREA
AIRE SCOLAIRE
- ▨ HERITAGE CAMPUS
CAMPUS PATRIMONIAL
- STORMWATER GREEN
INFRASTRUCTURE
*INFRASTRUCTURE VERTE DE
GESTION DES EAUX PLUVIALES*
- ▨ REDEVELOPMENT AREA
AIRE DE REDÉVELOPPEMENT
- ▨ OPEN SPACE
ESPACE OUVERT

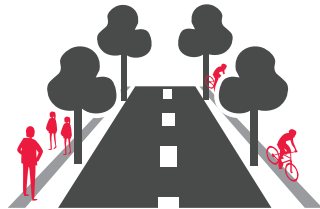


WHAT WE HEARD & PREFERRED CONCEPT

***CE QUE NOUS AVONS ENTENDU & CONCEPT
PRÉFÉRENTIEL***

CONSIDERATIONS

ENJEUX



ROADS AND
PATHWAYS

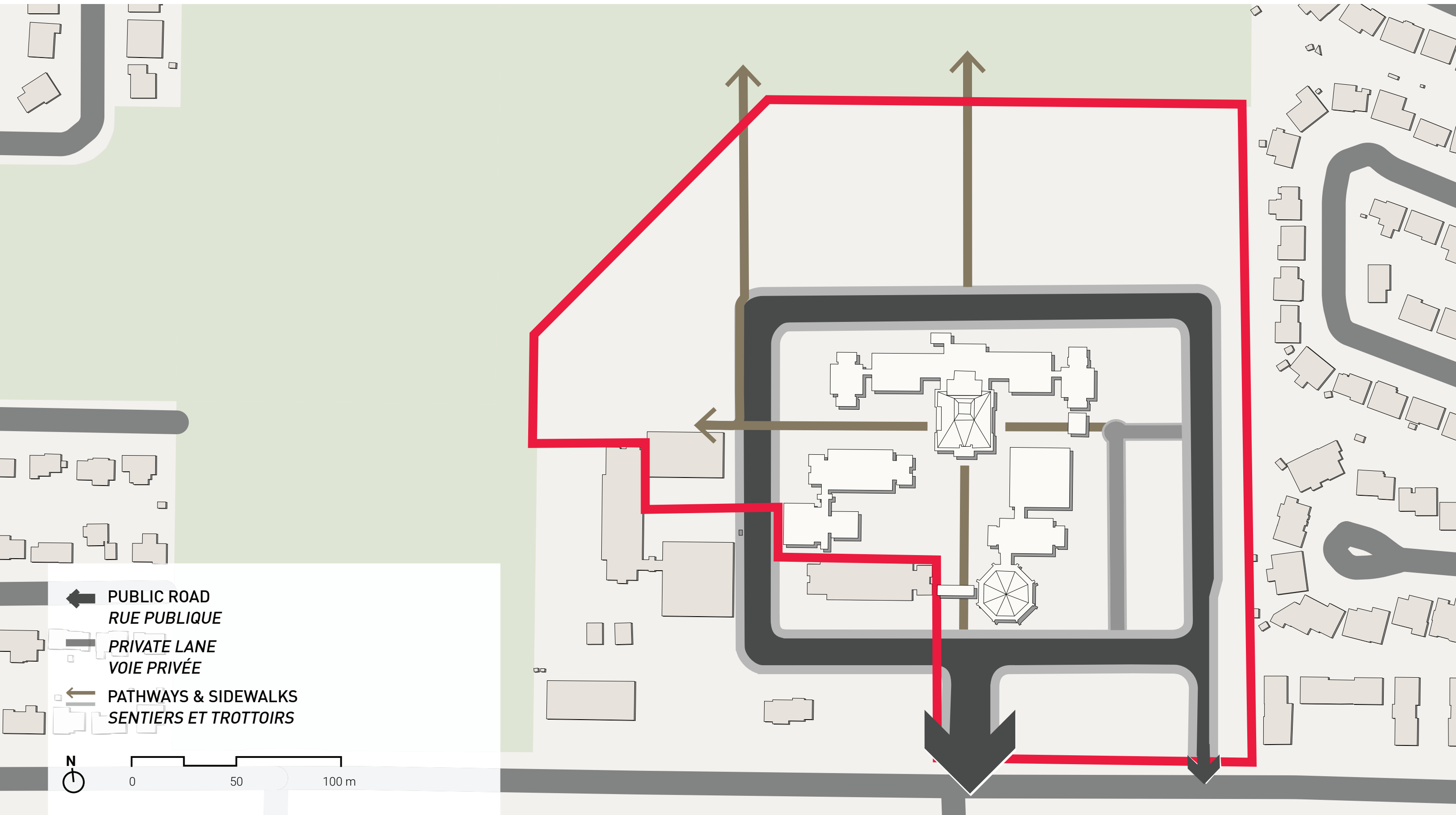
*RUES ET
PARCOURS*

- CREATE ENTRY/EXIT POINTS THAT ARE ACCESSIBLE AND MITIGATE TRAFFIC IMPACTS
- ENSURE PATHWAY CONNECTIONS TO THE SURROUNDING NETWORK
- ENSURE A FLUID CIRCULATION THROUGHOUT THE SITE

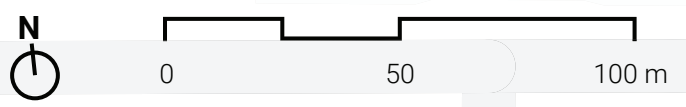
- *CRÉER DES POINTS D'ENTRÉE/ SORTIE QUI SOIENT ACCESSIBLES ET QUI MITIGENT LES EFFETS SUR LA CIRCULATION*
- *ASSURER LA CONNECTIVITÉ DES SENTIERS AU RÉSEAU ENVIRONNANT*
- *ASSURER UNE CIRCULATION FLUIDE À TRAVERS LE SITE*

CONCEPT DIAGRAM

DIAGRAMME DU CONCEPT



-  PUBLIC ROAD
RUE PUBLIQUE
-  PRIVATE LANE
VOIE PRIVÉE
-  PATHWAYS & SIDEWALKS
SENTIERS ET TROTTOIRS



PUBLIC ENGAGEMENT HIGHLIGHTS

FAITS SAILLANTS DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE



SCHOOL
ÉCOLE



REPURPOSING OF THE HERITAGE BUILDINGS
FOR THE SCHOOL NEEDS
*RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS
PATRIMONIAUX POUR LES BESOINS DE L'ÉCOLE*



LOCATION NEAR THE SITE OF ST PATRICK'S
SCHOOL TO THE WEST
*LOCALISATION À PROXIMITÉ DU SITE DE
L'ÉCOLE ST. PATRICK À L'OUEST*



TRAFFIC INDUCED BY SCHOOL SITE LOCATION
*CIRCULATION INDUITE PAR L'EMPLACEMENT
DE L'ÉCOLE*



PROXIMITY TO GUILDWOOD ESTATE
*PROXIMITÉ AU QUARTIER DU DOMAINE
GUILDWOOD*

“What is good about having
the school on the back is that
it would open up on the green
space.”

-

« Ce qui est bien dans le fait
d'avoir l'école à l'arrière, c'est
qu'elle s'ouvrirait sur l'espace
vert ».



CONSIDERATIONS

ENJEUX



SCHOOL

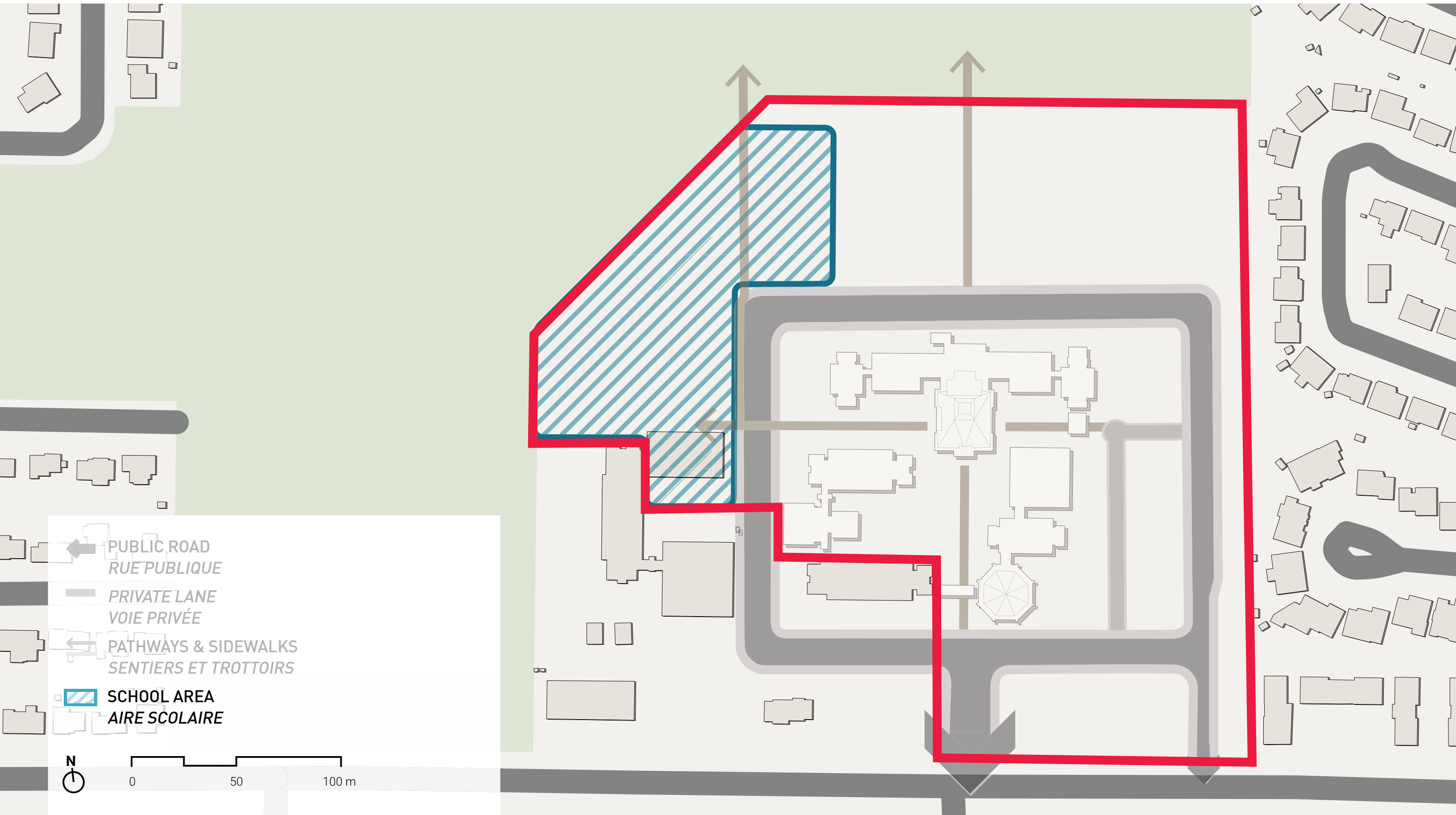
ÉCOLE

- INTEREST FROM THE CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO (CEPEO) TO BUILD AN ELEMENTARY SCHOOL
- CHALLENGE OF RETROFITTING EXISTING BUILDINGS TO MEET THE NEEDS AND STANDARDS OF A SCHOOL

- *INTÉRÊT DU CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO (CEPEO) À CONSTRUIRE UNE ÉCOLE PRIMAIRE*
- *DÉFI DE LA MODERNISATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ET AUX NORMES D'UNE ÉCOLE*

CONCEPT DIAGRAM

DIAGRAMME DU CONCEPT



PUBLIC ENGAGEMENT HIGHLIGHTS

FAITS SAILLANTS DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE



OPEN SPACE

ESPACE
OUVERT



OPEN SPACE CONSERVATION & ENHANCEMENT
*CONSERVATION ET BONIFICATION DES ESPACES
OUVERTS*



OPPORTUNITIES FOR CONNECTION AND
INTEGRATION TO WREN'S WAY & OTHER
SURROUNDING PARKS

*POSSIBILITÉS DE CONNEXION ET
D'INTÉGRATION AU CHEMIN WREN ET AUX
PARCS ENVIRONNANTS*



CREATING A VISUAL BUFFER TO THE NORTH
OF THE SITE TO PRESERVE THE WILDERNESS
ASPECT OF WREN'S WAY

*CRÉATION D'UNE ZONE TAMPON VISUELLE AU
NORD DU SITE POUR PRÉSERVER L'ASPECT
SAUVAGE DE WREN'S WAY*

*“Keep as much greenspace as
possible.”*

-

*« Gardez autant d'espaces
verts que possible ».*



CONSIDERATIONS

ENJEUX



OPEN SPACE

*ESPACE
OUVERT*

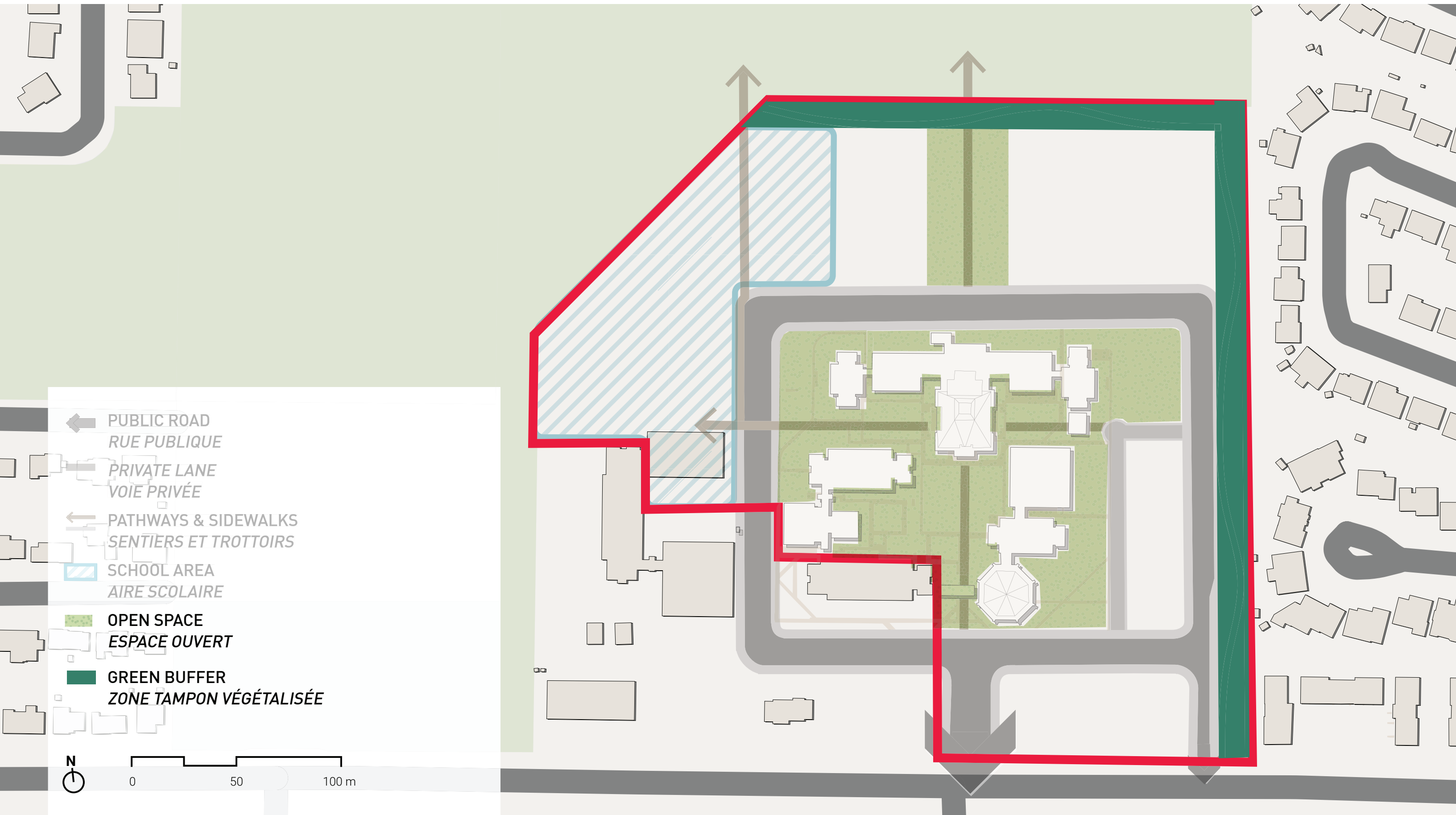
- CREATE SECURE & FORMALIZED PATHWAYS
- CONSERVATION AND REHABILITATION OF OPEN SPACE OF HERITAGE
- CREATE NEW OPEN SPACES FITTING THE NEEDS OF THE INCOMING COMMUNITY

- *CRÉER DES PARCOURS SÉCURISÉS ET FORMALISÉS*
- *CONSERVATION ET RÉHABILITATION D'ESPACES OUVERTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL*
- *CRÉER DE NOUVEAUX ESPACES OUVERTS RÉPONDANT AUX BESOINS DE LA COMMUNAUTÉ À VENIR*



CONCEPT DIAGRAM

DIAGRAMME DU CONCEPT



PUBLIC ENGAGEMENT HIGHLIGHTS

FAITS SAILLANTS DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE



STORMWATER

GESTION
DES EAUX
PLUVIALES



IF A WET POND IS PROPOSED FOR
STORMWATER MANAGEMENT- BEST LOCATION
IN THE NORTHWESTERN CORNER BLENDING
WITH SURROUNDING GREENSPACE

*SI UN BASSIN D'EAU EST PROPOSÉ POUR LA
GESTION DES EAUX PLUVIALES- MEILLEUR
EMPLACEMENT DANS LE COIN NORD-
OUEST, S'INTÉGRANT AUX ESPACES VERTS
ENVIRONNANTS*



HEALTH & SAFETY HAZARDS RELATED TO WET
POND FOR STORMWATER MANAGEMENT

*RISQUES POUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ LIÉS
AUX BASSINS D'EAU POUR LA GESTION DES
EAUX PLUVIALES*

“Great opportunity for buildings
along the edge of Heron,
instead of a stormwater pond.”

-

« Une opportunité idéale pour
des bâtiments le long du
bord de Heron, au lieu d'un
bassin de rétention des eaux
pluviales ».



CONSIDERATIONS

ENJEUX



STORMWATER

*GESTION
DES EAUX
PLUVIALES*

- **MANAGE STORMWATER SUSTAINABLY**
- **CREATE A MULTI-USE SPACE THAT SERVES AS A GREEN BUFFER AND STORMWATER MANAGEMENT INFRASTRUCTURE**

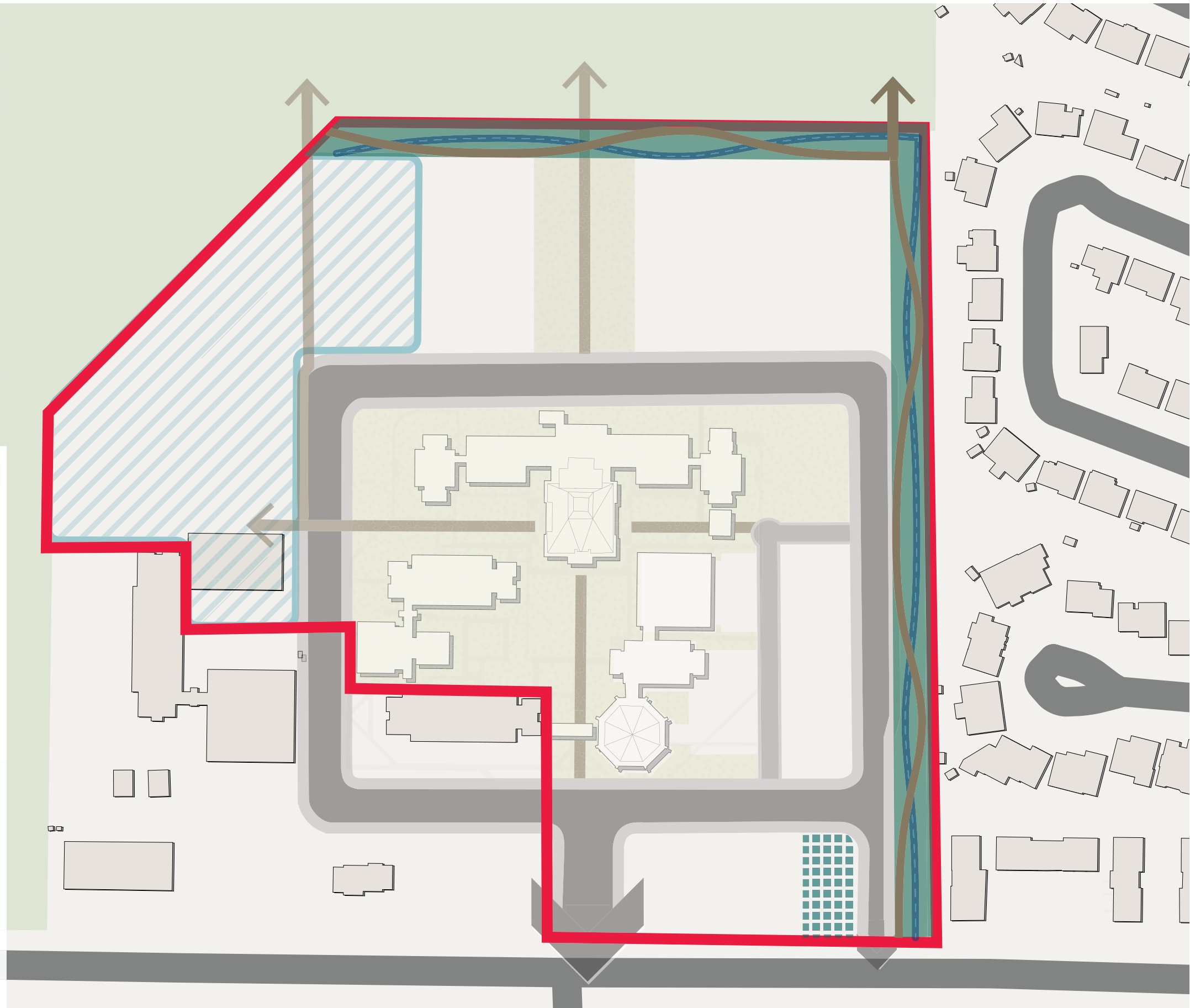
- ***GÉRER LES EAUX PLUVIALES DURABLEMENT***
- ***CRÉER UN ESPACE POLYVALENT QUI SERT DE ZONE TAMPON VÉGÉTALISÉE ET D'INFRASTRUCTURE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES***

CONCEPT DIAGRAM

DIAGRAMME DU CONCEPT

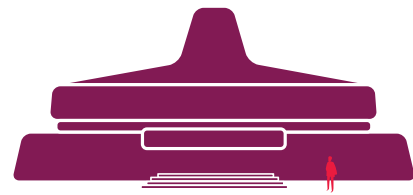


- PUBLIC ROAD
RUE PUBLIQUE
- PRIVATE LANE
VOIE PRIVÉE
- PATHWAYS & SIDEWALKS
SENTIERS ET TROTTOIRS
- SCHOOL AREA
AIRE SCOLAIRE
- OPEN SPACE
ESPACE OUVERT
- BLUE-GREEN CORRIDOR
CORRIDOR BLEU VERT
- STORMWATER INFRASTRUCTURE UNDERGROUND
INFRASTRUCTURE DE GESTION DES EAUX
PLUVIALES SOUTERRAINE



PUBLIC ENGAGEMENT HIGHLIGHTS

FAITS SAILLANTS DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE



HERITAGE

PATRIMOINE



REHABILITATION OF BUILDINGS FOR SCHOOL FUNCTIONS

RÉHABILITATION DE BÂTIMENTS POUR DES FONCTIONS LIÉES À L'ÉCOLE



PRIORITIZING CIVIC USES TO KEEP BUILDINGS ENJOYABLE FOR ALL

PRIORISATION D'USAGES CIVIQUES AFIN QUE LES BÂTIMENTS RESTENT AGRÉABLES POUR TOUS



REMOVAL OF SOME BUILDINGS TO ALLOW FOR MORE GREENSPACE, DENSITY, AND MIXED-USE DEVELOPMENT

DÉMOLITION DE CERTAINS BÂTIMENTS POUR PERMETTRE LA CRÉATION DE PLUS D'ESPACES VERTS, DE DENSITÉ ET DE DÉVELOPPEMENT À USAGE MIXTE

“Reuse and repurposing of existing buildings is a sustainability issue as well as heritage.”

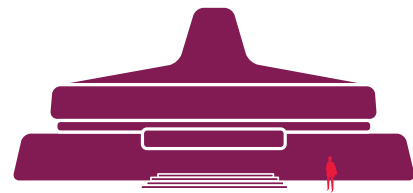
-

« La réutilisation et la revalorisation des bâtiments existants sont des enjeux de durabilité ainsi que de patrimoine ».



CONSIDERATIONS

ENJEUX



HERITAGE

PATRIMOINE

- CONSERVE HERITAGE VALUE WHILE ALLOWING SITE TO EVOLVE
- RETAIN CHARACTER-DEFINING ELEMENTS AND MITIGATE IMPACTS
- USE A RANGE OF APPROACHES THAT ALLOW FOR ADAPTIVE REUSE OF EXISTING BUILDINGS WHERE POSSIBLE
- EXPLORE OPPORTUNITIES TO COMMEMORATE SITE'S HERITAGE VALUE

- *CONSERVER LA VALEUR PATRIMONIALE TOUT EN PERMETTANT AU SITE D'ÉVOLUER*
- *CONSERVER LES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DU SITE ET RÉDUIRE LES IMPACTS*
- *UTILISER UNE GAMME D'APPROCHES QUI PERMETTENT UNE RÉUTILISATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS LORSQUE CELA EST POSSIBLE*
- *EXPLORER LES POSSIBILITÉS DE COMMÉMORATION DE LA VALEUR PATRIMONIALE DU SITE*

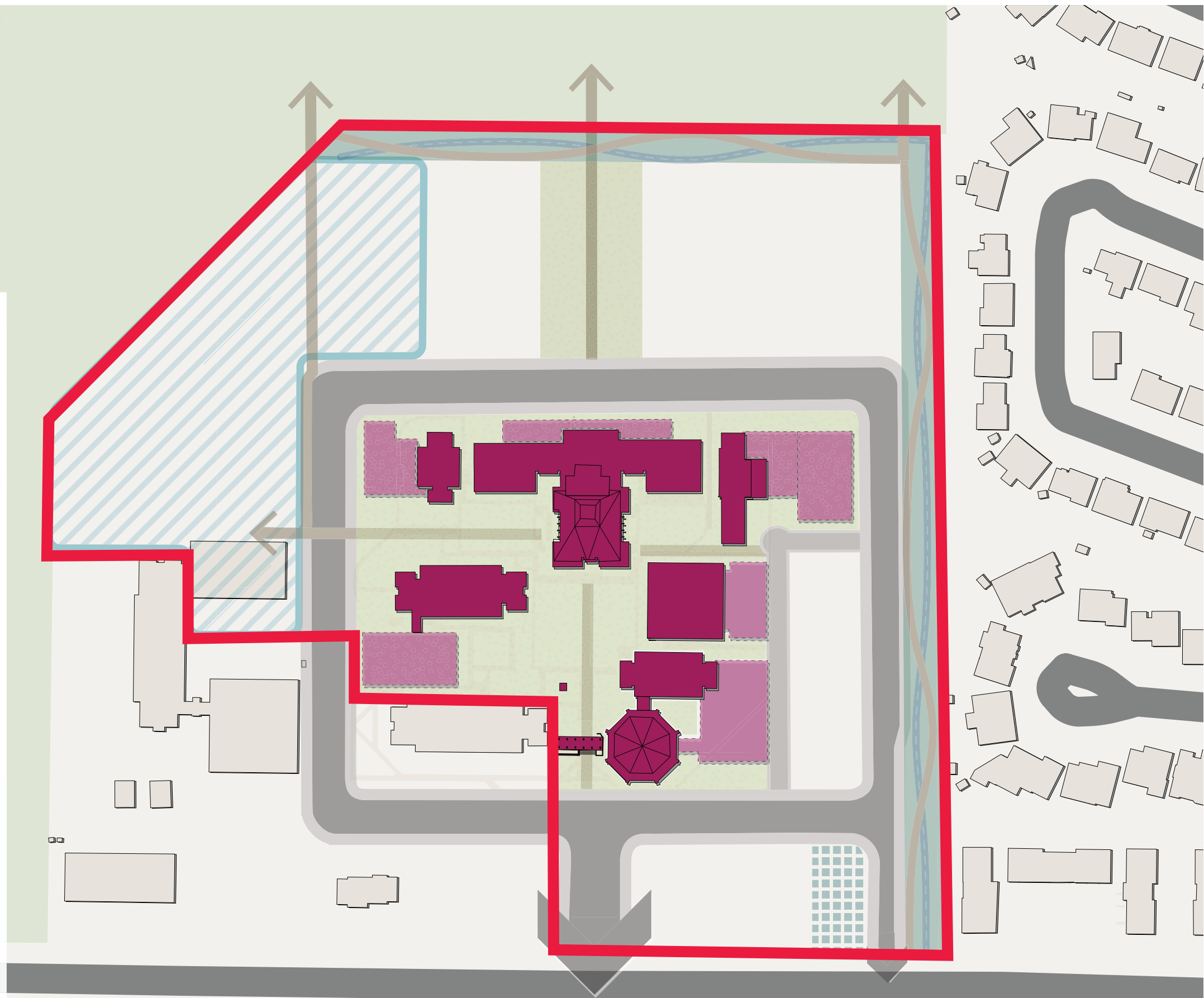


CONCEPT DIAGRAM

DIAGRAMME DU CONCEPT



- ← PUBLIC ROAD
RUE PUBLIQUE
- PRIVATE LANE
VOIE PRIVÉE
- ← PATHWAYS & SIDEWALKS
SENTIERS ET TROTTOIRS
- ▨ SCHOOL AREA
AIRE SCOLAIRE
- ▨ OPEN SPACE
ESPACE OUVERT
- ▨ BLUE-GREEN CORRIDOR
CORRIDOR BLEU VERT
- ▨ STORMWATER INFRASTRUCTURE UNDERGROUND
INFRASTRUCTURE DE GESTION DES EAUX
PLUVIALES SOUTERRAINE
- ADAPTATIVE REUSE OF EXISTING BUILDING
RÉUTILISATION ADAPTÉE D'UN BÂTIMENT
EXISTANT
- POTENTIAL EXTENSION
EXTENSION POTENTIELLE



PUBLIC ENGAGEMENT HIGHLIGHTS

FAITS SAILLANTS DE LA DÉMARCHÉ PARTICIPATIVE



BUILT FORM & LAND
USE

*CADRE BÂTI ET
UTILISATIONS DU
SOL*



PROTECTION OF PRIVACY AND ENJOYMENT OF
NEIGHBOURING HOMES IN THE GUILDWOOD
ESTATE NEIGHBORHOOD

*PROTECTION DE L'INTIMITÉ ET DE LA
JOUISSANCE DES PROPRIÉTÉS ADJACENTES
DANS LE QUARTIER DU DOMAINE GUILDWOOD*



VARIETY OF HEIGHTS WITH A SPECIAL
EMPHASIS ON THE FRAMING OF HERON ROAD

*MODULATION DES HAUTEURS AVEC UN ACCENT
PARTICULIER SUR L'ENCADREMENT DU
CHEMIN HERON*



COMMERCIAL & RETAIL SPACES ALONG HERON
ROAD

*ESPACES COMMERCIAUX LE LONG DU CHEMIN
HERON*

*“It would be nice to keep the
higher density on Heron street
- and match existing residential
height on edges to transition
down.”*

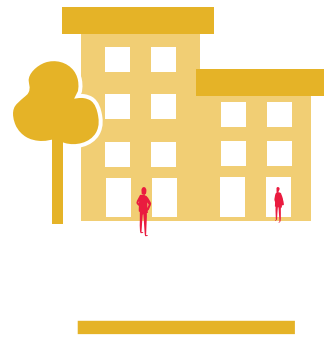
-

*« Il serait bien de conserver la
densité plus élevée sur la rue
Heron - et de faire une transition
vers le bas avec la hauteur
des immeubles résidentiels
existants sur les limites du
site ».*



CONSIDERATIONS

ENJEUX



BUILT FORM & LAND
USE

*CADRE BÂTI ET
UTILISATIONS DU
SOL*

- MEET DIFFERENT HOUSING NEEDS WITH A VARIETY OF HOUSING TYPES
- CREATE A TRANSIT-FRIENDLY ENVIRONMENT
- DESIGN A MID-RISE COMMUNITY THAT FITS HARMONIOUSLY INTO ITS URBAN CONTEXT

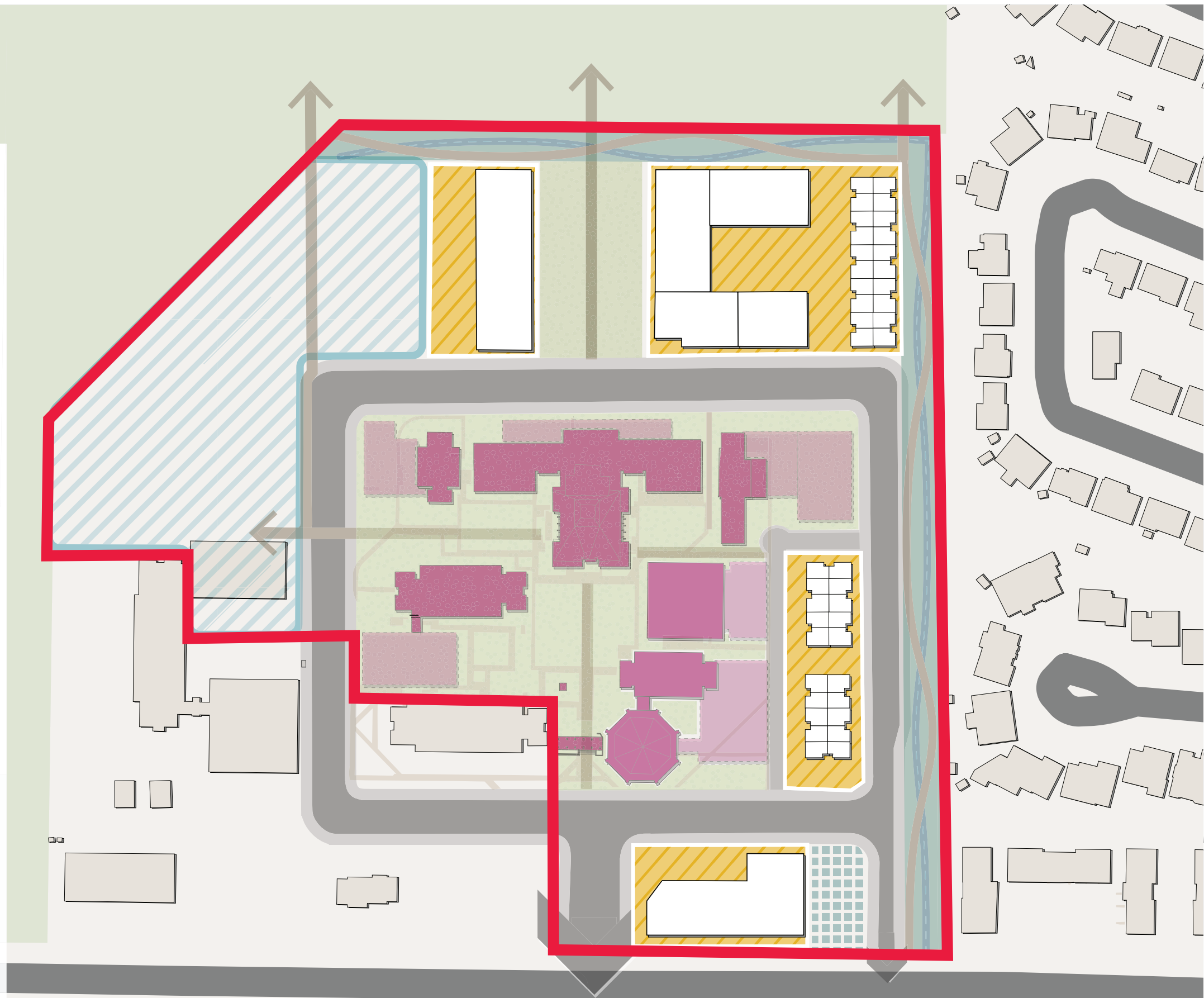
- *RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTS BESOINS PAR UNE VARIÉTÉ DE TYPES DE LOGEMENTS*
- *CRÉER UN ENVIRONNEMENT PROPICE AU TRANSPORT COLLECTIF*
- *CONCEVOIR UNE COMMUNAUTÉ COMPACTE QUI S'INTÈGRE HARMONIEUSEMENT À SON CONTEXTE*

CONCEPT DIAGRAM

DIAGRAMME DU CONCEPT



- PUBLIC ROAD
RUE PUBLIQUE
- PRIVATE LANE
VOIE PRIVÉE
- PATHWAYS & SIDEWALKS
SENTIERS ET TROTTOIRS
- SCHOOL AREA
AIRE SCOLAIRE
- OPEN SPACE
ESPACE OUVERT
- BLUE-GREEN CORRIDOR
CORRIDOR BLEU VERT
- STORMWATER INFRASTRUCTURE UNDERGROUND
INFRASTRUCTURE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES SOUTERRAINE
- ADAPTATIVE REUSE OF EXISTING BUILDING
RÉUTILISATION ADAPTÉE D'UN BÂTIMENT EXISTANT
- POTENTIAL EXTENSION
EXTENSION POTENTIELLE
- POTENTIAL NEW BUILDING FOOTPRINT
EMPREINTE DE NOUVEAU BÂTIMENT POTENTIELLE
- REDEVELOPMENT AREA
AIRE DE REDÉVELOPPEMENT

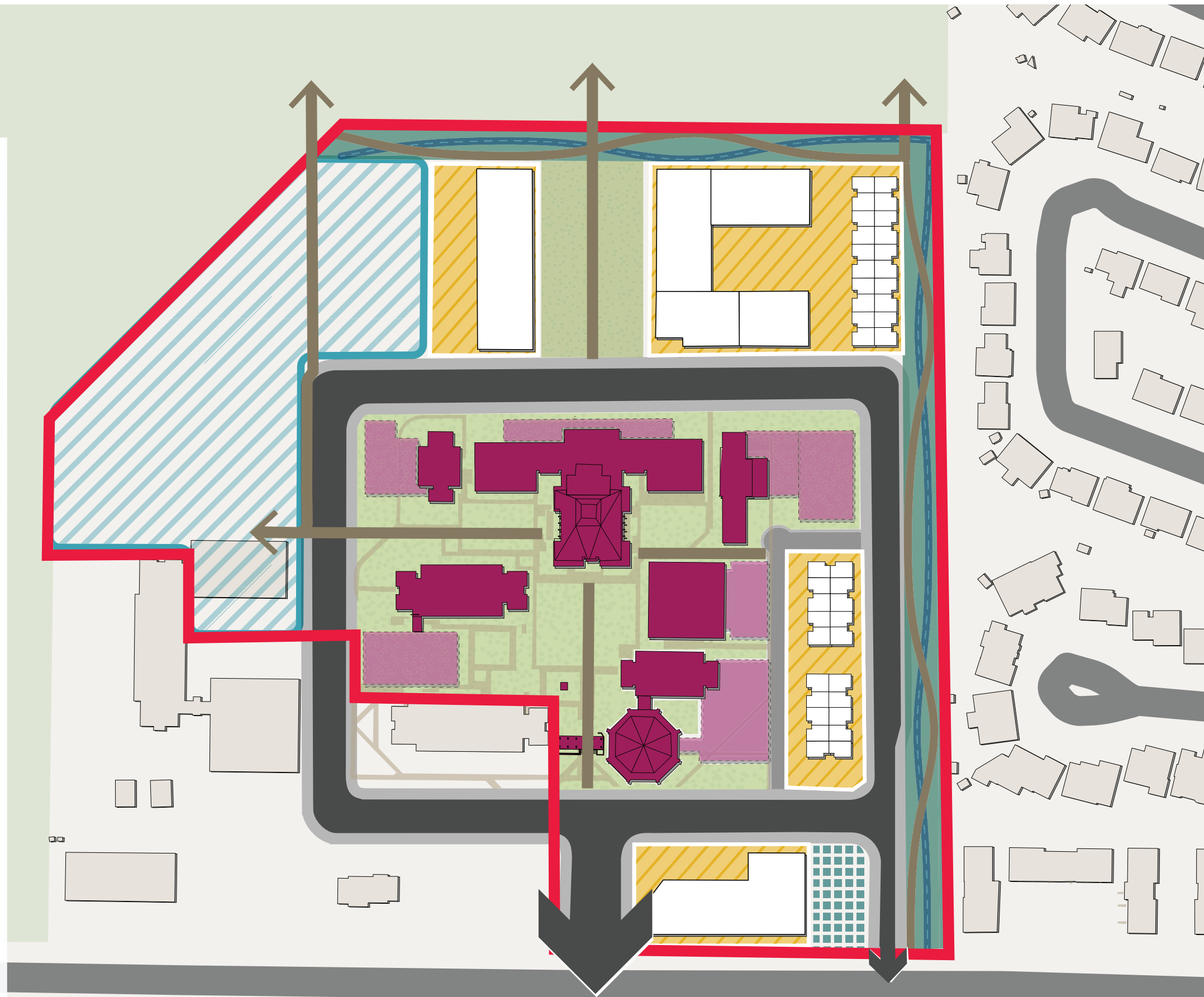


CONCEPT DIAGRAM

DIAGRAMME DU CONCEPT



- PUBLIC ROAD
RUE PUBLIQUE
- PRIVATE LANE
VOIE PRIVÉE
- PATHWAYS & SIDEWALKS
SENTIERS ET TROTTOIRS
- SCHOOL AREA
AIRE SCOLAIRE
- OPEN SPACE
ESPACE OUVERT
- BLUE-GREEN CORRIDOR
CORRIDOR BLEU VERT
- STORMWATER INFRASTRUCTURE UNDERGROUND
INFRASTRUCTURE DE GESTION DES EAUX
PLUVIALES SOUTERRAINE
- ADAPTATIVE REUSE OF EXISTING BUILDING
RÉUTILISATION ADAPTÉE D'UN BÂTIMENT
EXISTANT
- POTENTIAL EXTENSION
EXTENSION POTENTIELLE
- POTENTIAL NEW BUILDING FOOTPRINT
EMPREINTE DE NOUVEAU BÂTIMENT
POTENTIELLE
- REDEVELOPMENT AREA
AIRE DE REDÉVELOPPEMENT



HERITAGE APPROACH

APPROCHE PATRIMONIALE

HERITAGE CONSERVATION APPROACH

APPROCHE PATRIMONIALE

METHODICAL STEP-BY-STEP APPROACH

- Heritage character and preliminary attributes
- Construction and existing conditions
- Analysis of potential for adaptive reuse / proposed uses
- Community and stakeholder priorities
- Heritage conservation priorities and parameters
- Heritage impact analysis

APPROCHE MÉTHODIQUE ÉTAPE PAR ÉTAPE

- *Caractère patrimonial et attributs préliminaires*
- *Construction et conditions existantes*
- *Analyse du potentiel de réadaptation / utilisations proposées*
- *Priorités de la communauté et des parties prenantes*
- *Priorités et paramètres de conservation du patrimoine*
- *Analyse de l'impact sur le patrimoine*



Exterior view of Campanile Campus, 1967 / Vue extérieure du campus Campanile, 1967
Source: archivesvirtuelles-cnd.org

HERITAGE CHARACTER AND PRELIMINARY ATTRIBUTES

CARACTÈRE PATRIMONIAL ET ATTRIBUTS PRÉLIMINAIRES



Visual coherence / *Cohérence visuelle*



Integration of built form & landscape / *Intégration de la forme bâtie et du paysage*



Functional arrangement / *Disposition fonctionnelle*

ATTRIBUTES OF THE ENSEMBLE

- Visual coherence
- Integration of built form and landscape
- Functional arrangement
- Key views
- Pedestrian scale
- Contrasts and variations



Key views / *Vues clés*



Pedestrian scale / *Échelle piétonne*

ATTRIBUTS DE L'ENSEMBLE

- *Cohérence visuelle*
- *Intégration de la forme bâtie et du paysage*
- *Disposition fonctionnelle*
- *Vues clés*
- *Échelle piétonne*
- *Contrastes et variations*



Contrasts and variations / *Contrastes et variations*

HERITAGE CHARACTER AND PRELIMINARY ATTRIBUTES

CARACTÈRE PATRIMONIAL ET ATTRIBUTS PRÉLIMINAIRES



Variations of open space / Variations des espaces ouverts



Landscape features / Caractéristiques du paysage

ATTRIBUTES OF THE LANDSCAPE

- Variations of open space
- Variations in topography
- Landscape features

ATTRIBUTS DU PAYSAGE

- Variations des espaces ouverts
- Variations de la topographie
- Caractéristiques du paysage



Variations in topography / Variations de la topographie



HERITAGE CHARACTER AND PRELIMINARY ATTRIBUTES

CARACTÈRE PATRIMONIAL ET ATTRIBUTS PRÉLIMINAIRES

ATTRIBUTES OF THE BUILDINGS

- Materials
- Architectural vocabulary
- Building features

ATTRIBUTS DES BÂTIMENTS

- *Matériaux*
- *Vocabulaire architectural*
- *Caractéristiques des bâtiments*



Materials / Matériaux



Architectural vocabulary / Vocabulaire architectural



Building features / Caractéristiques des bâtiments

HERITAGE CONSERVATION PARAMETERS

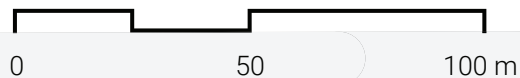
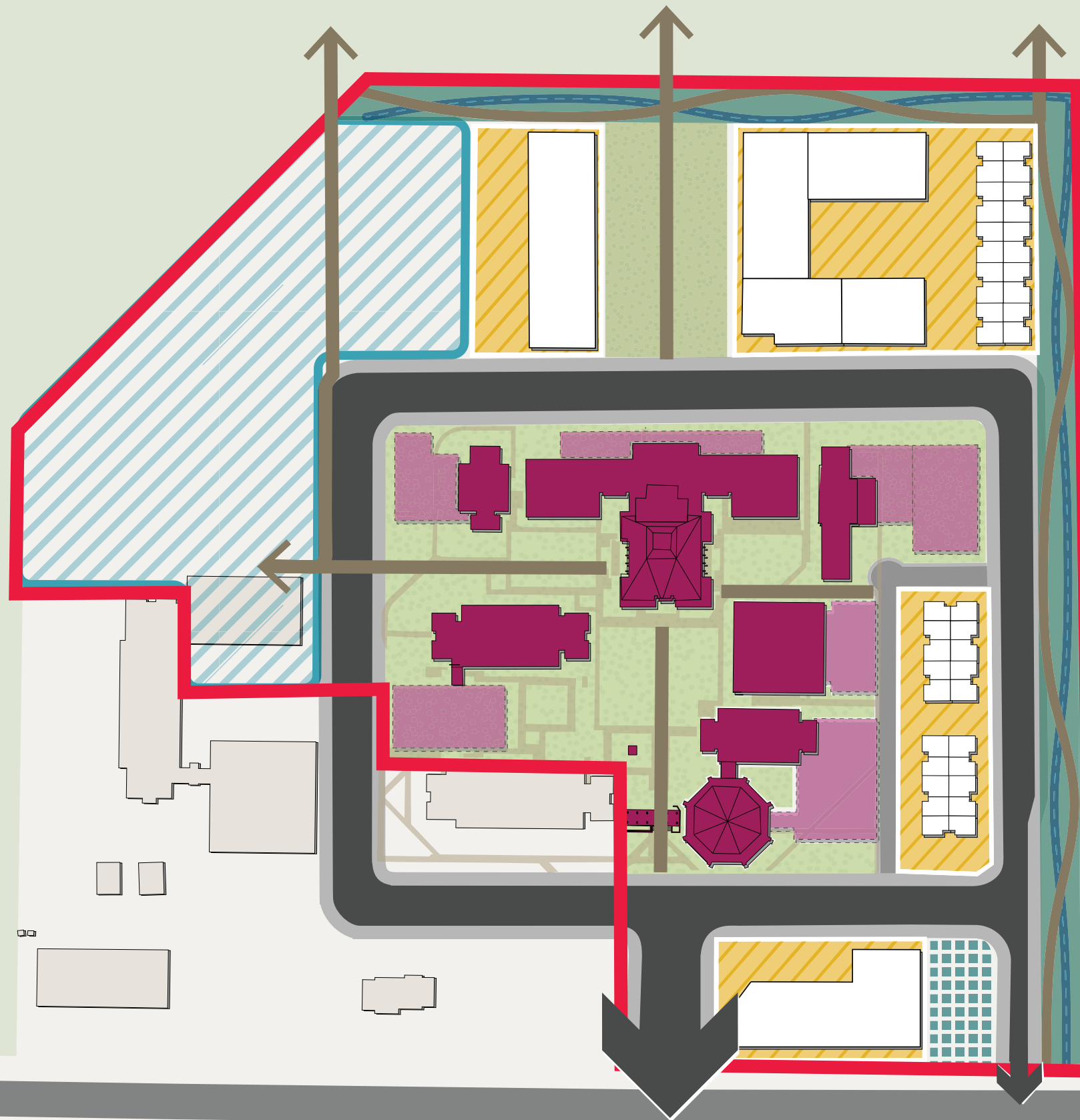
PARAMÈTRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE

- Retention of heritage character and identified heritage attributes

*Maintien du caractère patrimonial et
des attributs patrimoniaux identifiés*



Démolition proposée



HERITAGE CONSERVATION PARAMETERS

PARAMÈTRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE

- Retention of heritage character and identified heritage attributes

*Maintien du caractère patrimonial et
des attributs patrimoniaux identifiés*

Visual coherence: 'Balanced assymetry'

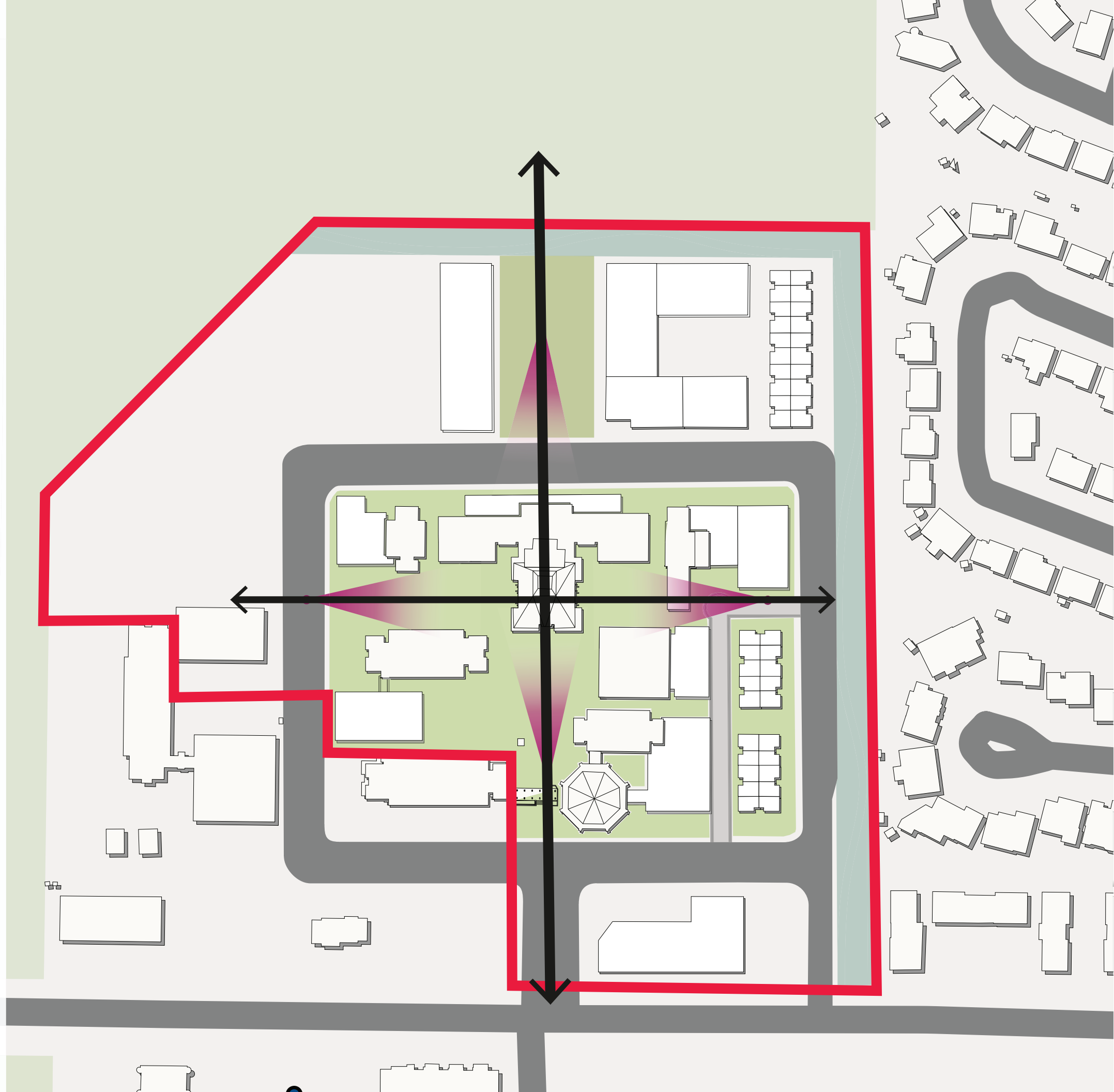
Cohérence visuelle: Balance asymétrique

Key views

Vues clés

↔ Main Axis / *Axe principal*

◀▶ Primary views / *Vues primaires*



HERITAGE CONSERVATION PARAMETERS

PARAMÈTRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE

- Retention of heritage character and identified heritage attributes

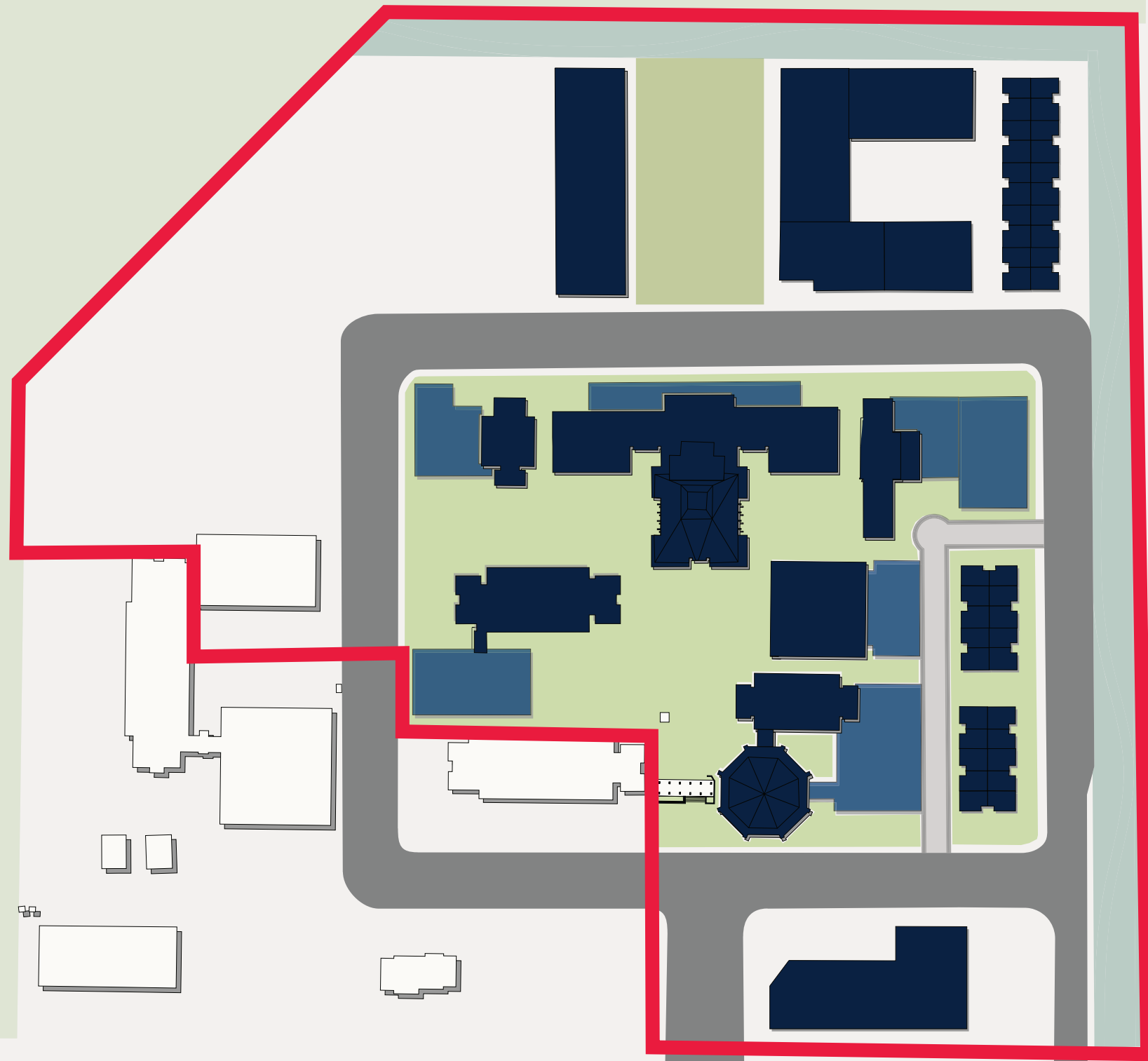
Maintien du caractère patrimonial et des attributs patrimoniaux identifiés

Functional arrangement: clustering of buildings

Disposition fonctionnelle: regroupement des bâtiments

■ Building cluster / Regroupement de bâtiments

■ Proposed addition / Addition proposée



HERITAGE CONSERVATION PARAMETERS

PARAMÈTRES DE CONSERVATION DU PATRIMOINE

- Compatible/subordinate/distinguishable ('old is old and new is new')

*Compatibilité/
subordination/
distinction ("l'ancien est
ancien et le nouveau est
nouveau")*



Distillery District, Toronto
Source: ERA



National Arts Centre, Ottawa / Centre national des Arts, Ottawa
Source: canadianconsultingengineer.com



Princeton School of Architecture, Princeton / École d'architecture de Princeton, Princeton
Source: Archdaily

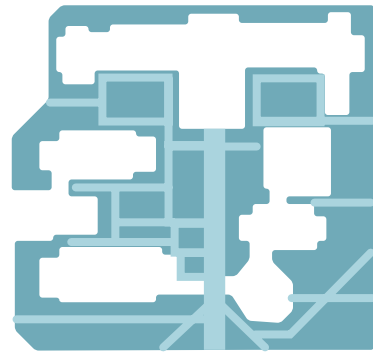


Carleton Engineering Design Centre, Ottawa / Centre de conception technique de Carleton, Ottawa
Source: Newsroom.carleton.ca

LANDSCAPE APPROACH

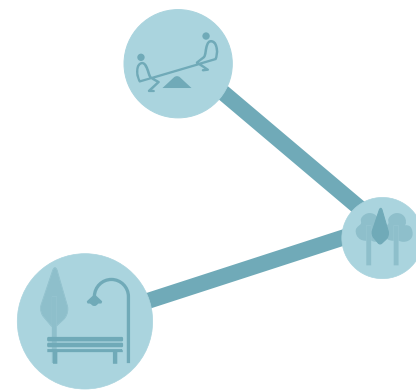
APPROCHE PAYSAGÈRE

LANDSCAPE APPROACH
APPROCHE PAYSAGÈRE



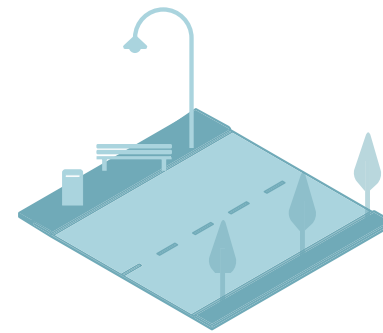
**HERITAGE LANDSCAPE
RENEWAL**

***RENOUVELLEMENT DU
PAYSAGE PATRIMONIAL***



**CONTINUOUS AND
ENGAGING PARKS AND
OPEN SPACE**

***DES PARCS ET ESPACES
OUVERTS ACCESSIBLES ET
ATTRAYANTS***



**STREETS AS PUBLIC
SPACES**

***DES RUES COMME
ESPACES PUBLICS***

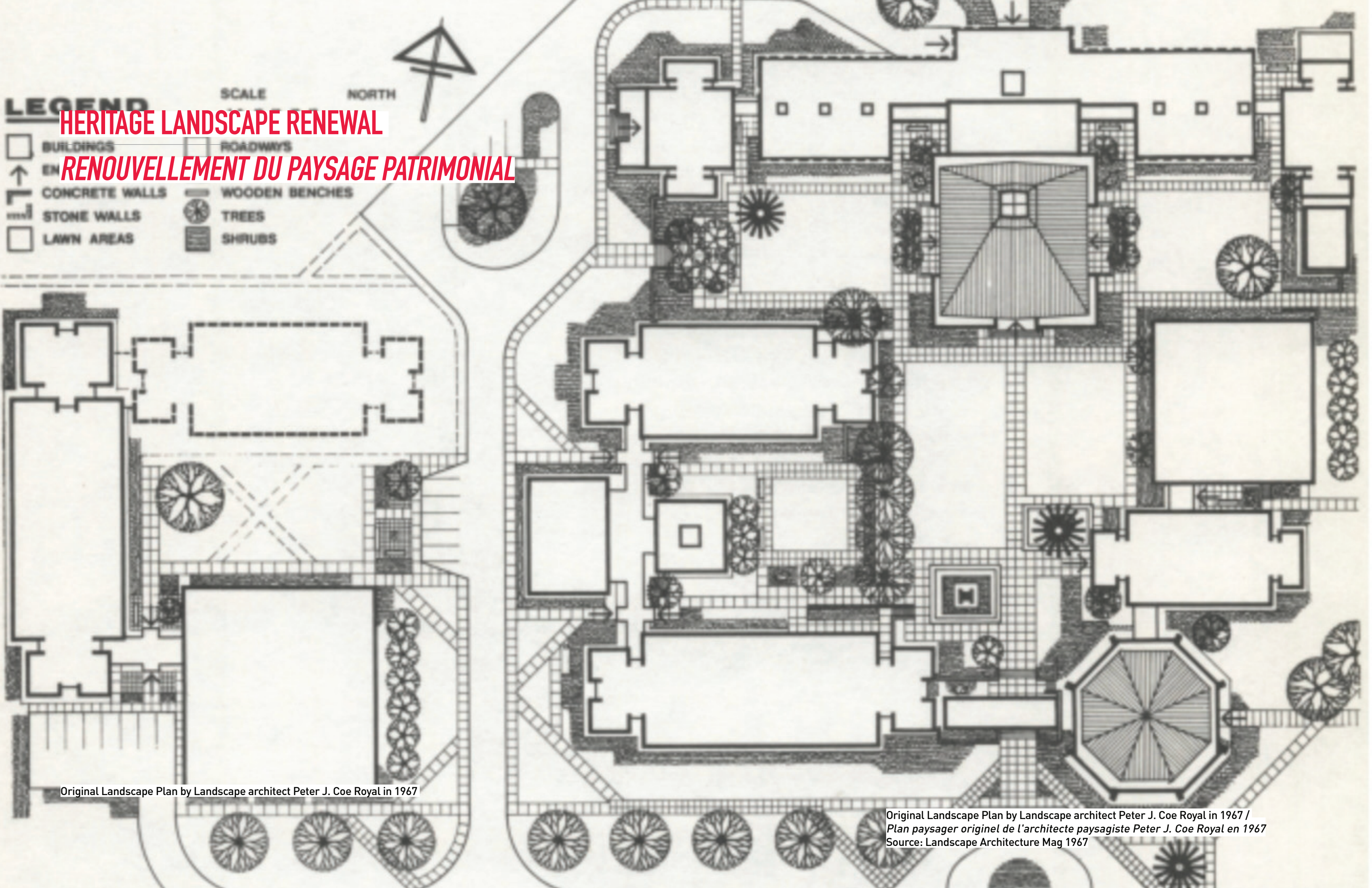


**INTEGRATED SUSTAINABLE
DESIGN AND LOW-IMPACT
DEVELOPMENT (LID)**

***CONCEPTION DURABLE
INTÉGRÉE ET
DÉVELOPPEMENT À FAIBLE
IMPACT***

HERITAGE LANDSCAPE RENEWAL

RENOUVELLEMENT DU PAYSAGE PATRIMONIAL



LEGEND

- BUILDINGS
- ROADWAYS
- CONCRETE WALLS
- WOODEN BENCHES
- STONE WALLS
- TREES
- LAWN AREAS
- SHRUBS

SCALE

NORTH





Original Landscape Plan by Landscape architect Peter J. Coe Royal in 1967

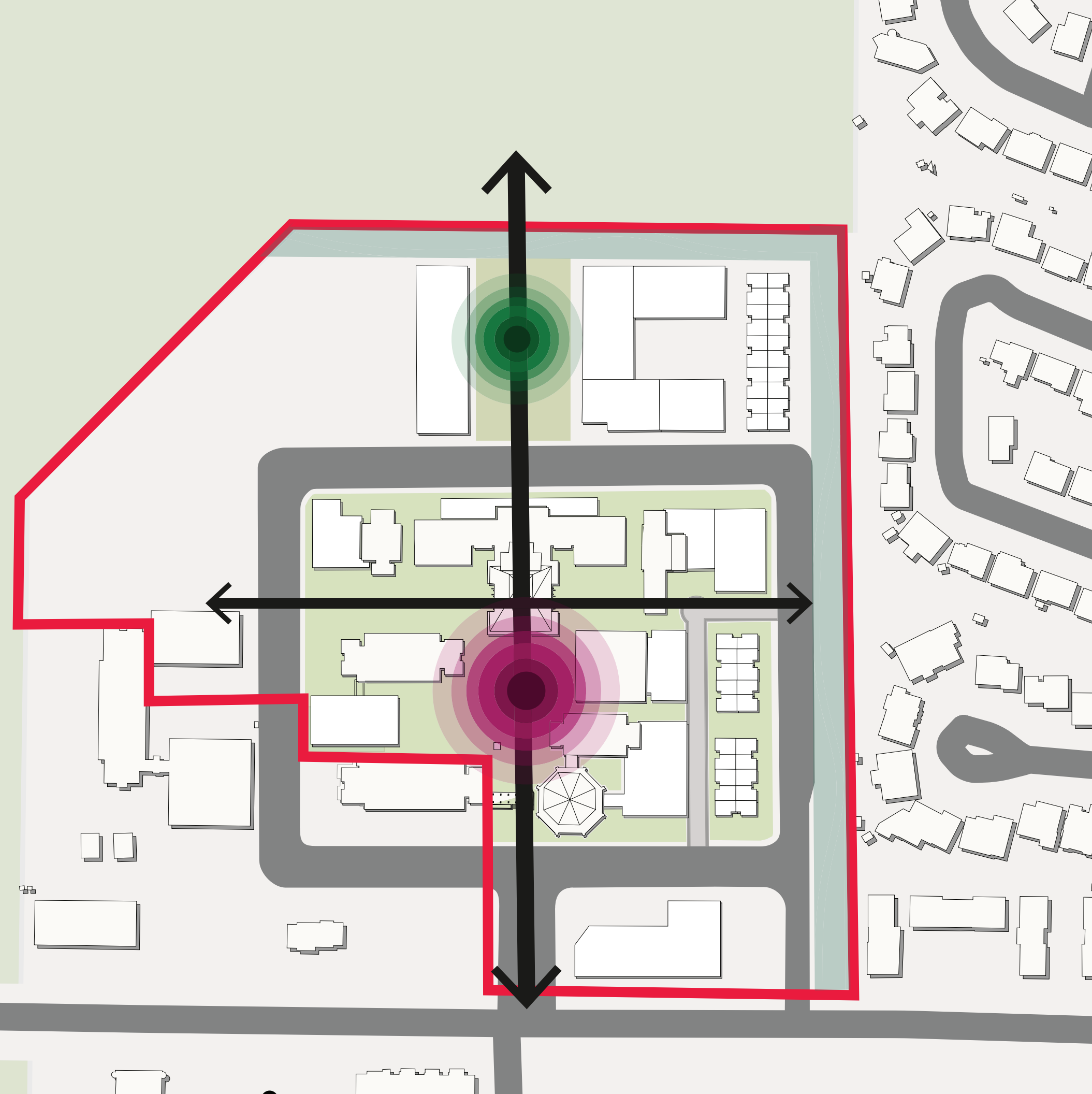
Original Landscape Plan by Landscape architect Peter J. Coe Royal in 1967 /
Plan paysager originel de l'architecte paysagiste Peter J. Coe Royal en 1967
Source: Landscape Architecture Mag 1967

HERITAGE LANDSCAPE RENEWAL

RENOUVELLEMENT DU PAYSAGE PATRIMONIAL

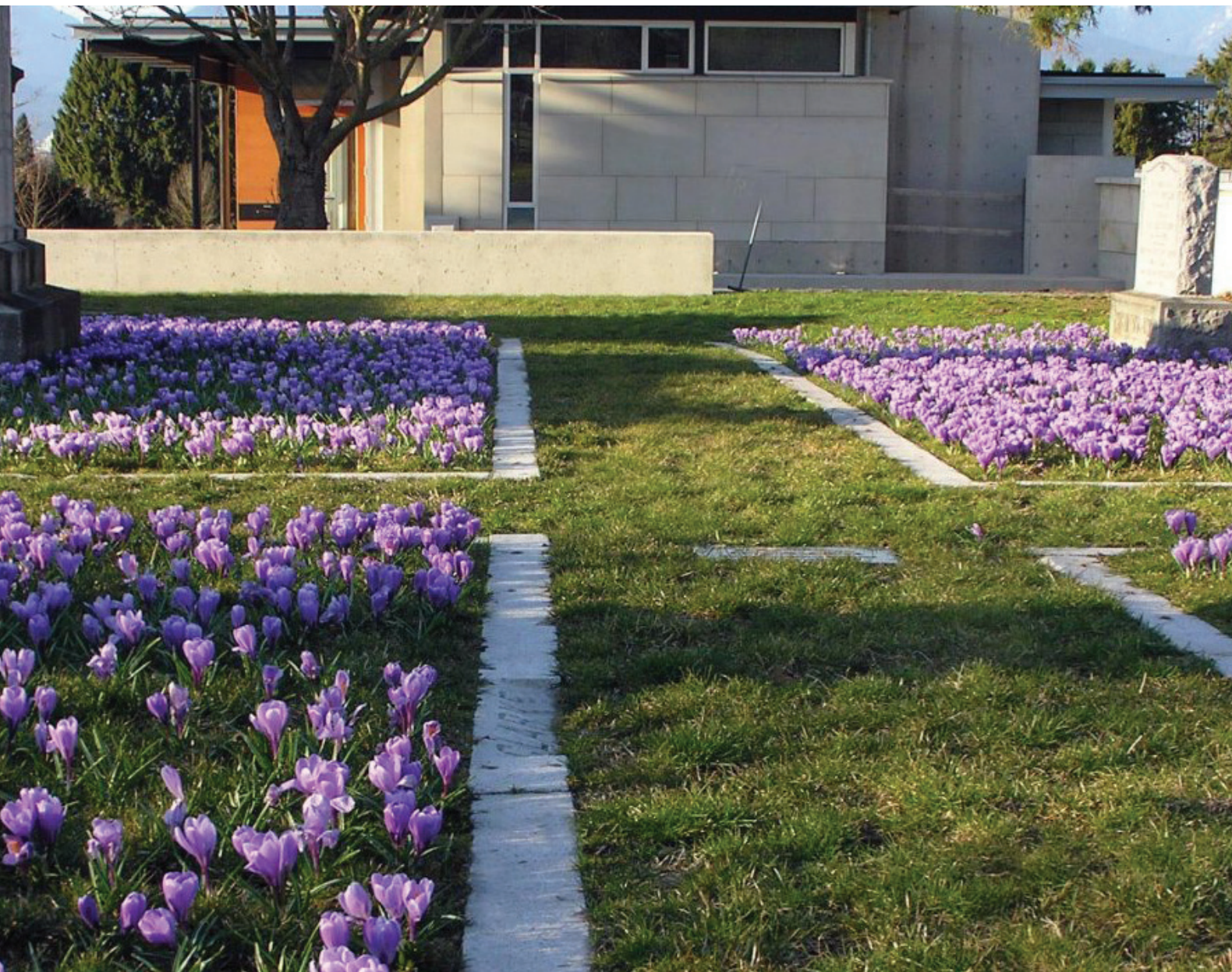
- Conserve and reinstate heritage landscape design
Conserver et rétablir l'aménagement paysager patrimonial
- Introduce new landscape elements
Introduire de nouveaux éléments paysagers
- Make it accessible to everyone
Rendre accessible à tous

-  Central Courtyard / *Cour centrale*
-  Community Common (New park) / *Parc communautaire (Nouveau parc)*
-  North-South Axis / *Axe Nord-Sud*
-  East-West Axis / *Axe Est-Ouest*



HERITAGE LANDSCAPE RENEWAL

RENOUVELLEMENT DU PAYSAGE PATRIMONIAL



Central Green, Mount View Cemetery, Vancouver



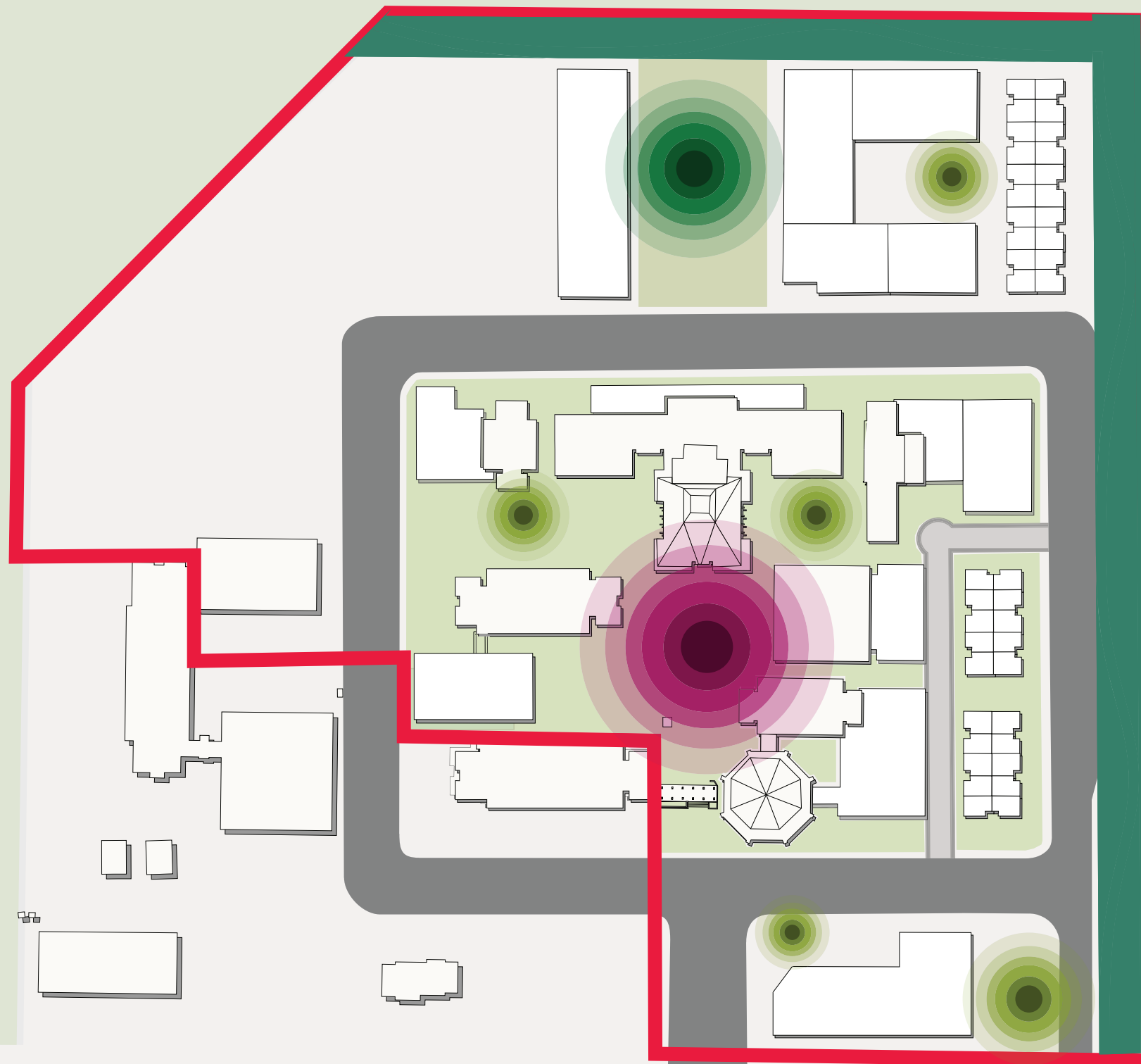
Poppy Plaza, Calgary

CONTINUOUS AND ENGAGING PARKS AND OPEN SPACE

DES PARCS ET ESPACES OUVERTS ACCESSIBLES ET ATTRAYANTS

- A diverse network of parks and open space

Un réseau diversifié de parcs et d'espaces ouverts



- Central Courtyard / Cour centrale
- Community Common (New park) / Parc communautaire (Nouveau parc)
- Parkettes / Petits parcs
- Blue-Green Corridor / Corridor bleu-vert



CONTINUOUS AND ENGAGING PARKS AND OPEN SPACE

DES PARCS ET ESPACES OUVERTS ACCESSIBLES ET ATTRAYANTS



Mekel Park Campus, Delft
University of Technology, Mecanoo



Place des Canotiers, Quebec City



Mekel Park Campus, Delft
University of Technology, Mecanoo

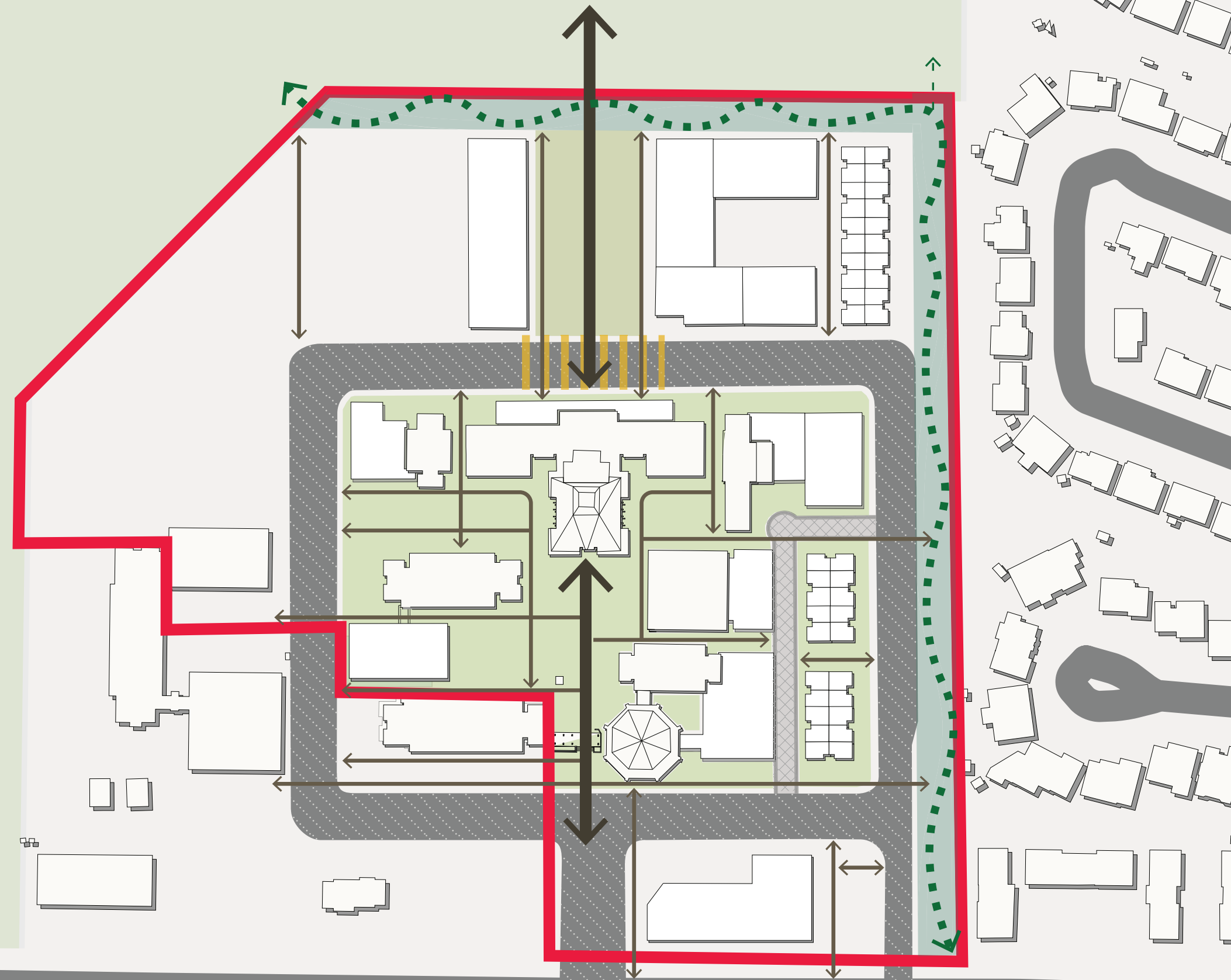


Parc du Cossy, Switzerland

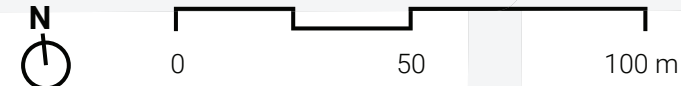
STREETS AS PUBLIC SPACES

DES RUES COMME ESPACES PUBLICS

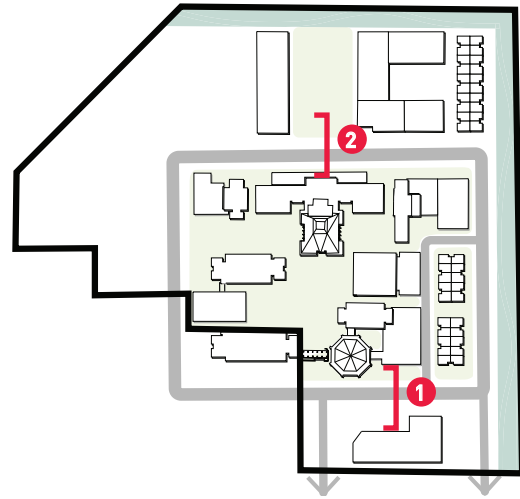
- A well-linked network of streets and pathway connections
Un réseau de rues et de sentiers bien reliés entre eux



- Main street - Woonerf / Rue principale - Woonerf
- Alleyway / Ruelle
- Main promenade path / Sentier de promenade principal
- ↔ Secondary path / Sentier secondaire
- ↔ Multi-use Path / Sentier multifonctionnel
- ||||| Shared Street / Rue partagée

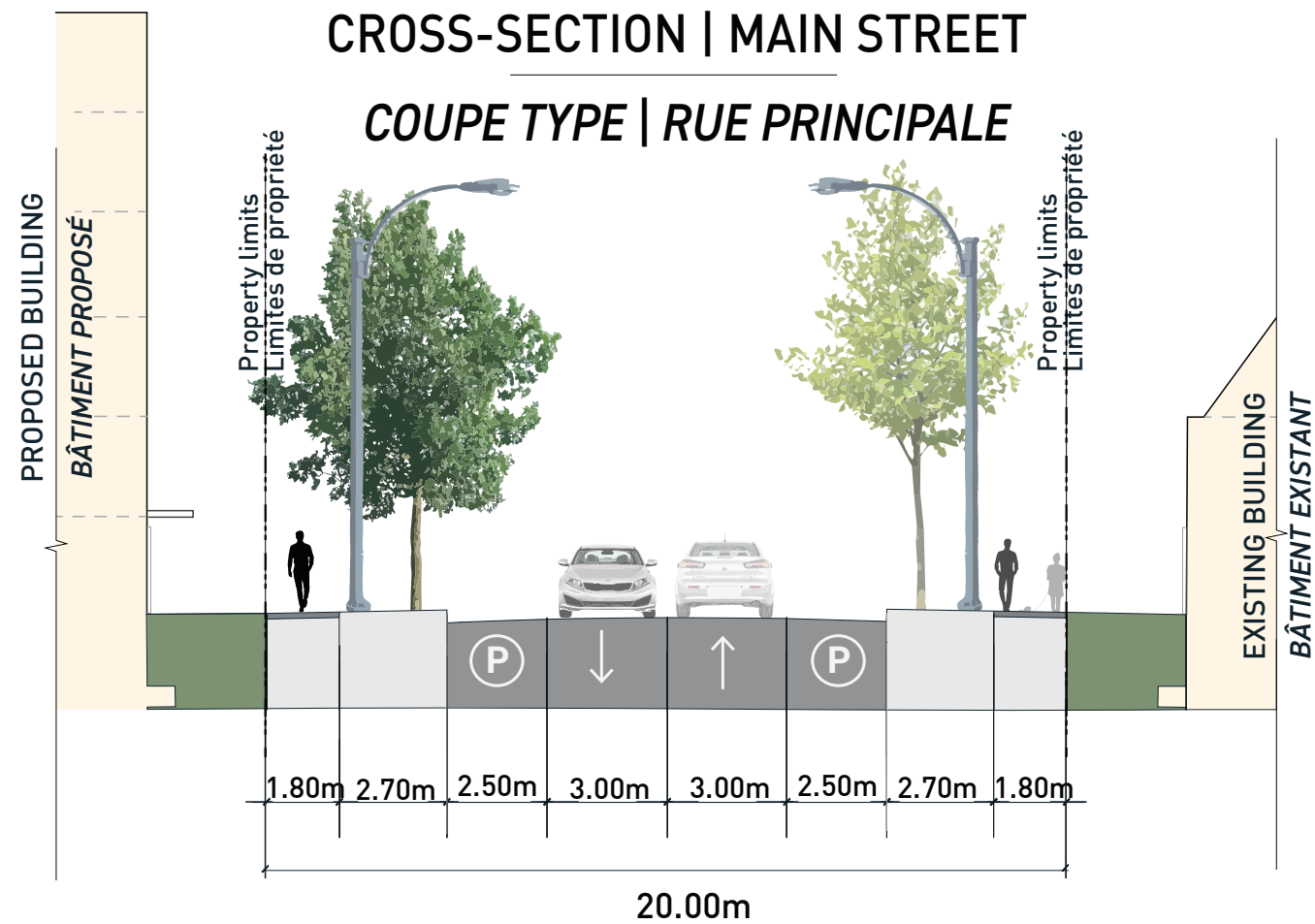


STREETS AS PUBLIC SPACES DES RUES COMME ESPACES PUBLICS



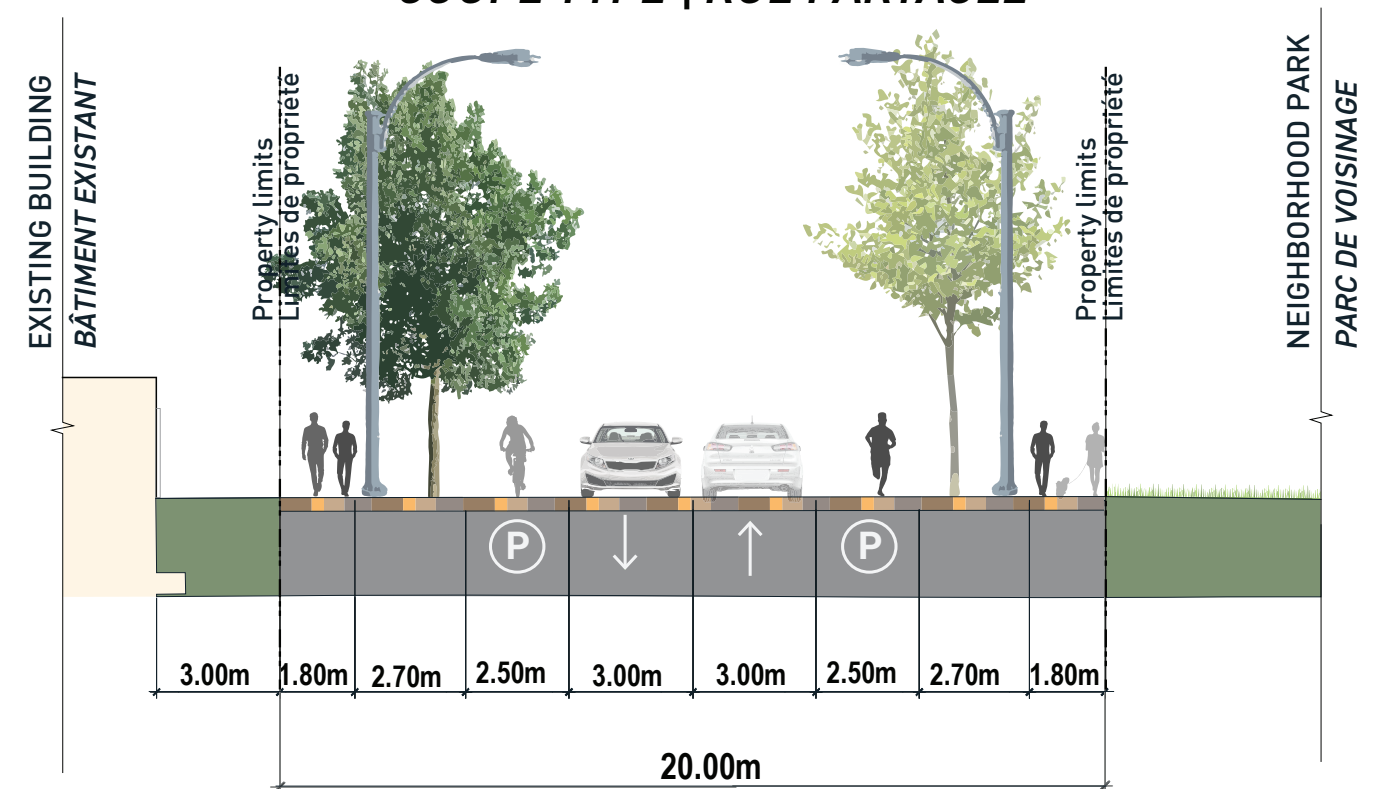
1

CROSS-SECTION | MAIN STREET
COUPE TYPE | RUE PRINCIPALE



2

CROSS-SECTION | SHARED STREET
COUPE TYPE | RUE PARTAGÉE



STREETS AS PUBLIC SPACES

DES RUES COMME ESPACES PUBLICS



McBurney Lane, Langley



Assembly Row, Somerville, Massachusetts



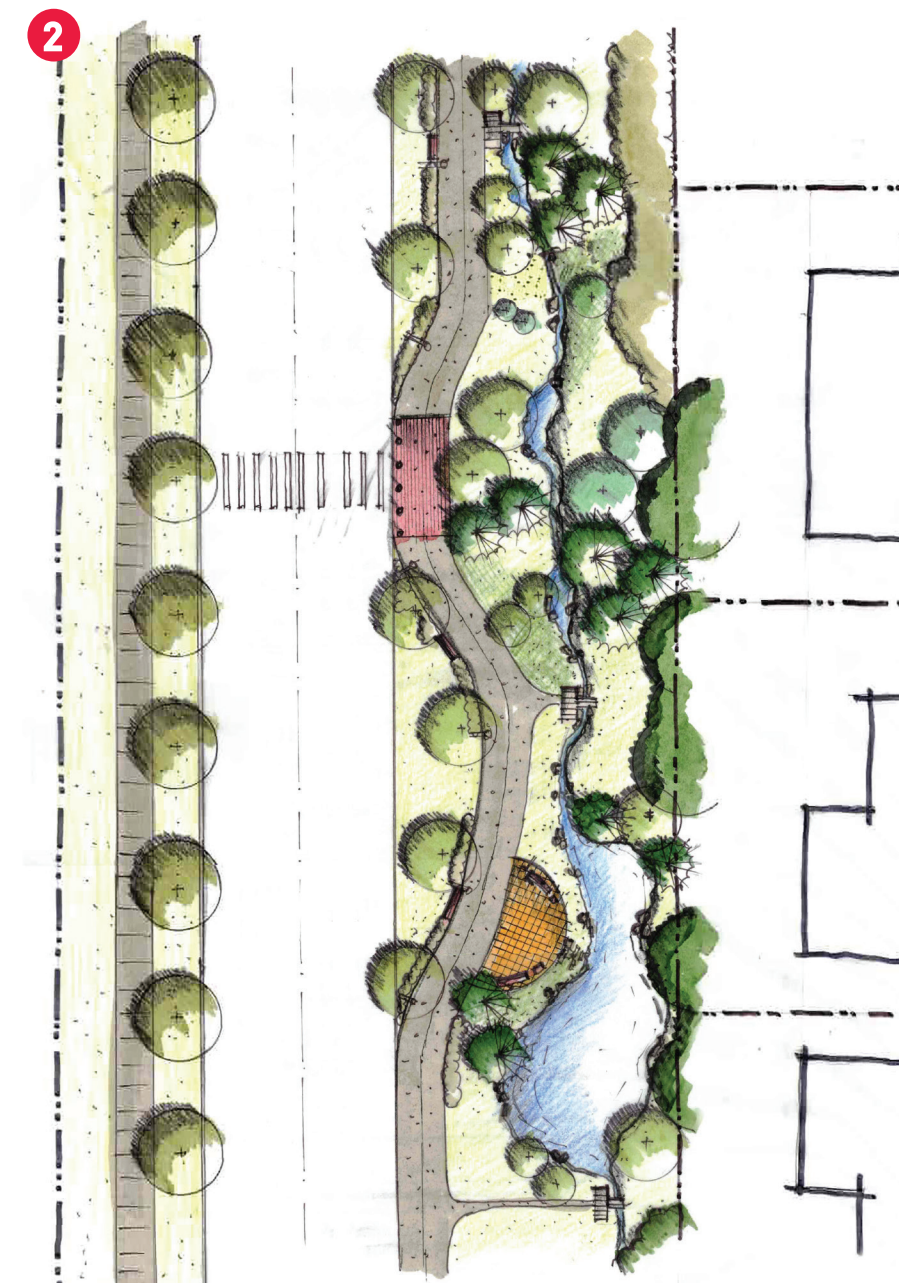
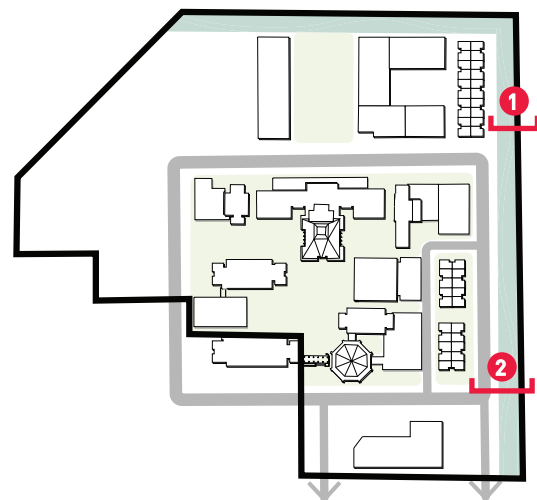
Park Lane, Kirkland, Washington



Rue principale, Magog

INTEGRATED SUSTAINABLE DESIGN AND LOW-IMPACT DEVELOPMENT (LID) CONCEPTION DURABLE INTÉGRÉE ET DÉVELOPPEMENT À FAIBLE IMPACT

- Climate resilience to mitigate urban heat, wind, flood, etc.
Résilience climatique afin d'atténuer les îlots de chaleur urbaine, le vent, les inondations, etc.



INTEGRATED SUSTAINABLE DESIGN AND LOW-IMPACT DEVELOPMENT (LID) CONCEPTION DURABLE INTÉGRÉE ET DÉVELOPPEMENT À FAIBLE IMPACT



Kanaka Creek Interpretative Centre, Maple Ridge



Creeksway Park, Vancouver



Rain gardens and Dry creek / *Jardin d'eau de pluie et ruisseau sec*



Aviator Avenue Abbotsford Airport, Abbotsford

URBAN DESIGN APPROACH

APPROCHE URBANISTIQUE

URBAN ANALYSIS HIGHLIGHTS

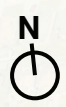
| URBAN FORM & LAND USE

FAITS SAILLANTS DE L'ANALYSE URBAINE

| FORME URBAINE & UTILISATION DU SOL

- Limited diversity of housing types
Diversité restreinte des types de logement
- Differing heights
Hauteurs différenciées

- Low Density Residential / *Résidentiel de basse densité*
- Mid-Density Residential / *Résidentiel de moyenne densité*
- High Density Residential / *Résidentiel de haute densité*
- Institutional or Civic / *Institutionnel ou civique*
- Commercial / *Commercial*



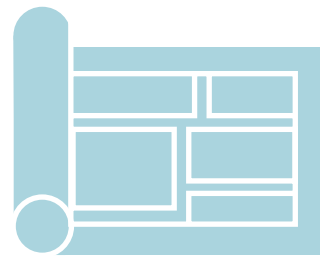
URBAN ANALYSIS HIGHLIGHTS | MOBILITY FAITS SAILLANTS DE L'ANALYSE URBAINE / MOBILITÉ

- Strategic location for all transportation networks
Localisation stratégique pour les réseaux de transport
- Extensive green network adjacent
Vaste réseau vert adjacent

- Superior Road Network / Réseau routier supérieur
- Existing Transitway Route / Route Transitway existante
- Transit Station / Station de transport
- Projected BRT Route / Route SRB projetée
- Future Transit Station / Future station de transport
- Existing Cycling Network / Réseau cyclable existant
- - - Pathway (formal & informal) / Sentier (formel et informel)
- Open Spaces / Espaces ouverts

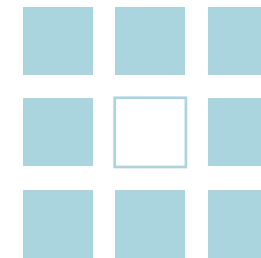


URBAN DESIGN APPROACH
APPROCHE URBANISTIQUE



**FLEXIBLE LAND USE FRAMEWORK
THAT AIMS TO CREATE A VIBRANT
AND COMPLETE COMMUNITY**

***CADRE DE PLANIFICATION DES
USAGES FLEXIBLE QUI VISE À CRÉER
UNE COMMUNAUTÉ VIBRANTE ET
COMPLÈTE***



**URBAN INTEGRATION SENSITIVE TO
ITS CONTEXT**

***INTÉGRATION URBAINE SENSIBLE À
SON CONTEXTE***









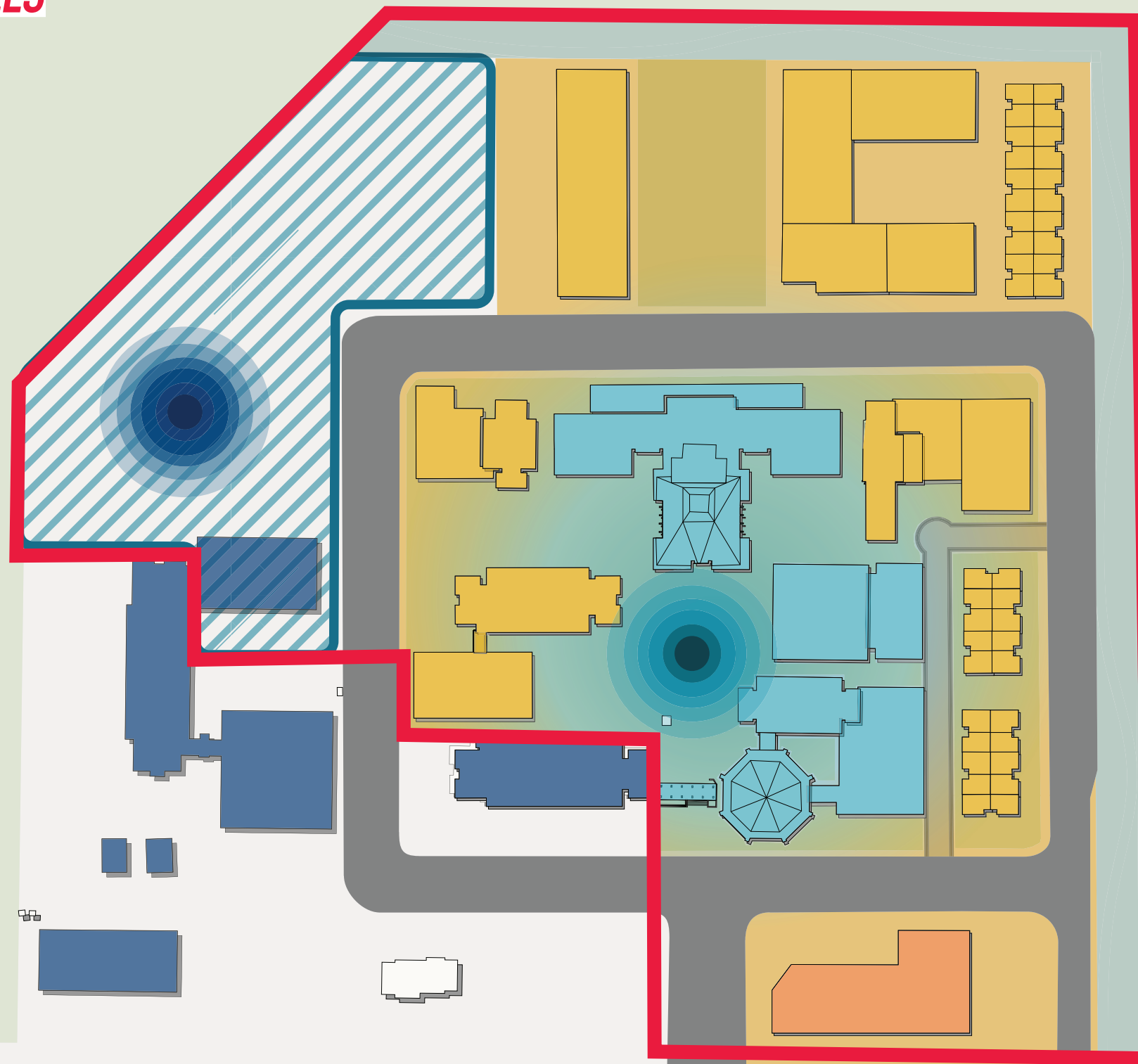
FLEXIBLE LAND USE FRAMEWORK

CADRE DE PLANIFICATION FLEXIBLE POUR LES USAGES

- Adaptive reuse of existing buildings: a civic core that evolves into a residential community

Réutilisation adaptative des bâtiments existants: un noyau civique qui évolue vers une communauté résidentielle

-  Civic core / Noyau civique
-  School core / Noyau scolaire
-  Civic / Civique
-  Residential / Résidentiel
-  School / École
-  Mixed-Use (residential + 1st floor retail) / Usage mixte (Résidentiel + rdc commercial)



SCHOOL SITE DESIGN *AMÉNAGEMENT DU SITE DE L'ÉCOLE*



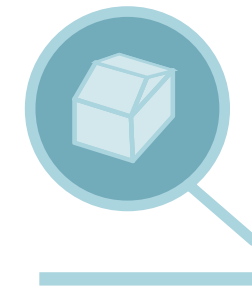
SCHOOL BOARDS MAY RESERVE
LANDS IN A PLAN OF SUBDIVISION

*CONSEILS SCOLAIRES ONT LE
POUVOIR DE RÉSERVER DES
TERRAINS DANS UN PLAN DE
LOTISSEMENT*



IF THE LAND IS NOT ACQUIRED BY
THE BOARD WITHIN 7 YEARS IT MAY
BE USED FOR OTHER PURPOSES

*SI LE CONSEIL SCOLAIRE
N'ACQUIERT PAR LE TERRAIN DANS
LES PROCHAINS 7 ANS, LE TERRAIN
PEUT ÊTRE UTILISÉ À D'AUTRES
FINS*



CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUE
DE L'EST D'ONTARIO (CEPEO)
HAS STATED THEIR INTEREST
IN ACQUIRING LANDS FOR AN
ELEMENTARY SCHOOL

*CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUE
DE L'EST D'ONTARIO (CEPEO) A FAIT
PART DE SON INTÉRÊT D'ACQUÉRIR
DES TERRAINS POUR UNE ÉCOLE
PRIMAIRE*

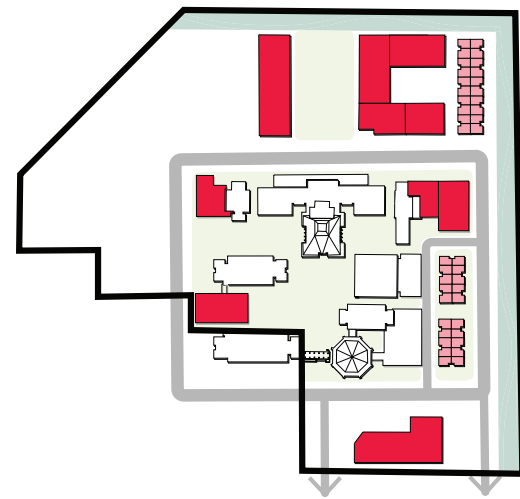


FLEXIBLE LAND USE FRAMEWORK

CADRE DE PLANIFICATION FLEXIBLE POUR LES USAGES

- Diversity of residential types & dwelling size: from stacked townhomes to apartment building

Diversité des types résidentiels et de la taille des logements : des maisons en rangée aux immeubles d'habitation



Stacked Townhomes / Maisons en rangée



Stacked Townhomes / Maisons en rangée



Apartment building / Immeuble d'habitation



Apartment building / Immeuble d'habitation

SENSIBLE URBAN INTEGRATION

INTÉGRATION URBAINE SENSIBLE

■ Modulation of heights

Modulation des hauteurs

1 storey / 1 étage

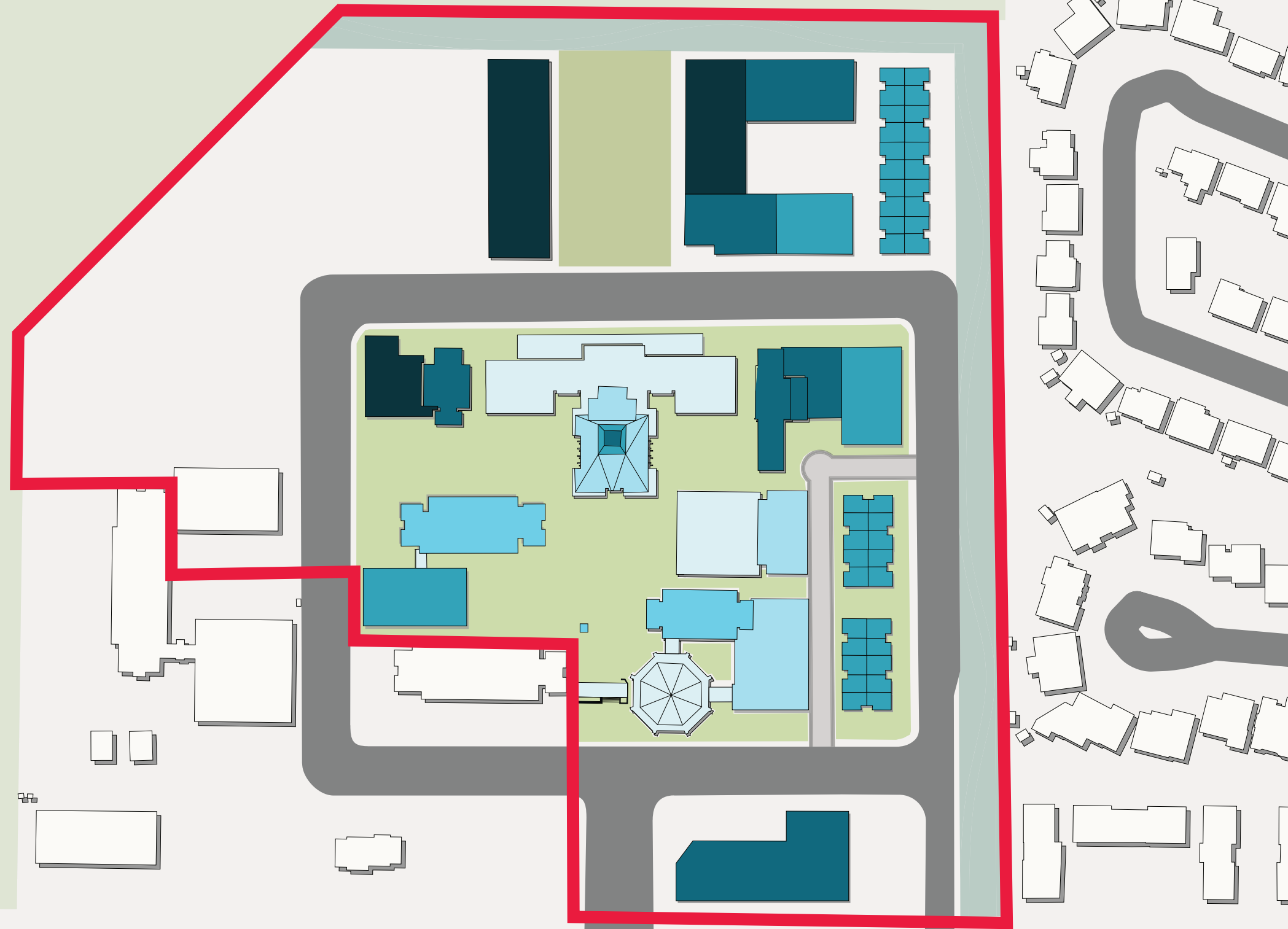
2 storeys / 2 étages

3 storeys / 3 étages

4 storeys / 4 étages

6 storeys / 6 étages

9 storeys / 9 étages



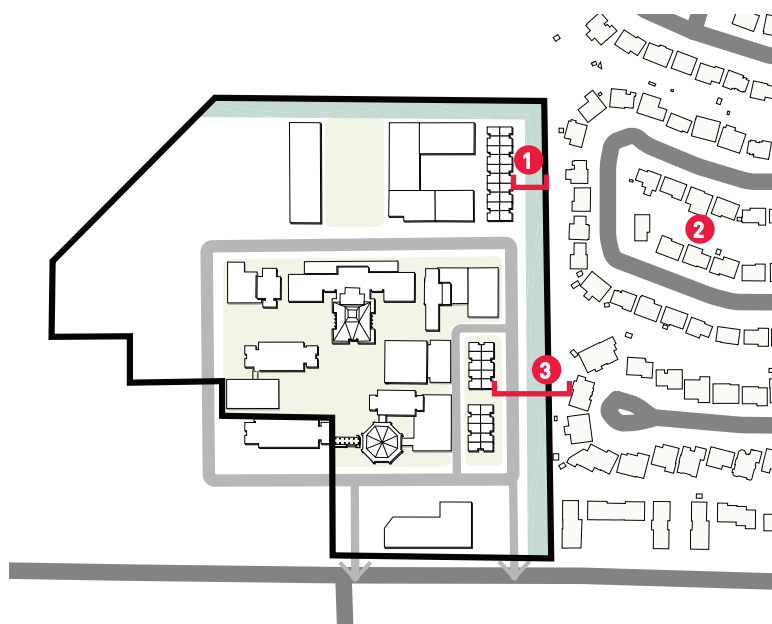
0 50 100 m

SENSIBLE URBAN INTEGRATION

INTÉGRATION URBAINE SENSIBLE

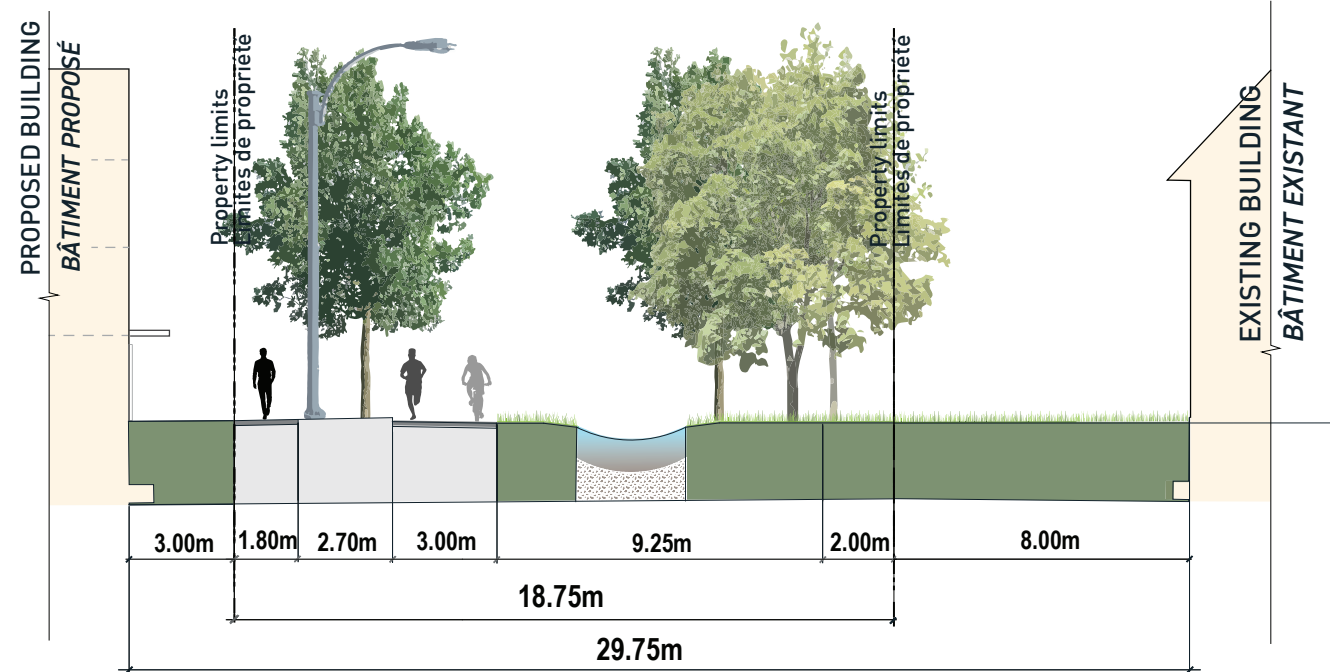
- Generous buffer zone that respects the privacy of adjacent homes on the Guildwood estate

Zone tampon généreuse qui respecte l'intimité des maisons adjacentes du domaine Guildwood



1 CROSS-SECTION | BLUE-GREEN CORRIDOR

COUPE TYPE | CORRIDOR BLEU-VERT



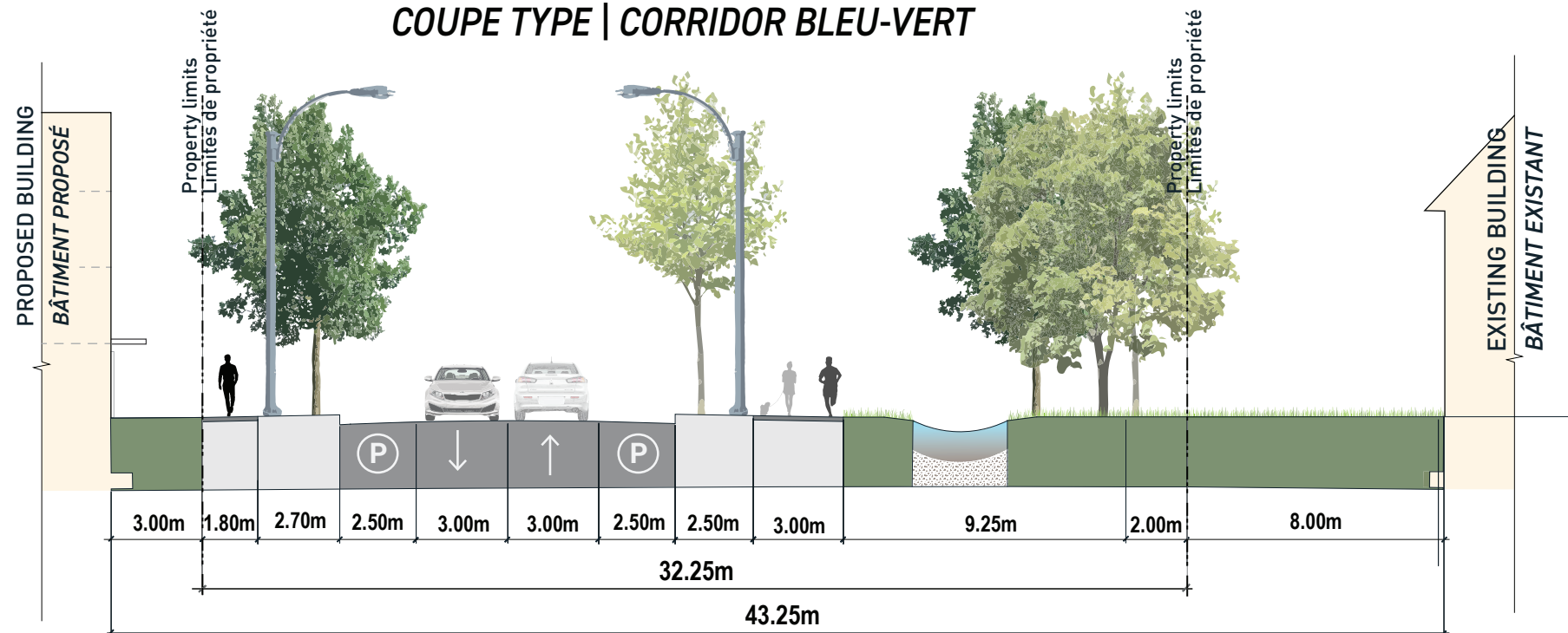
2



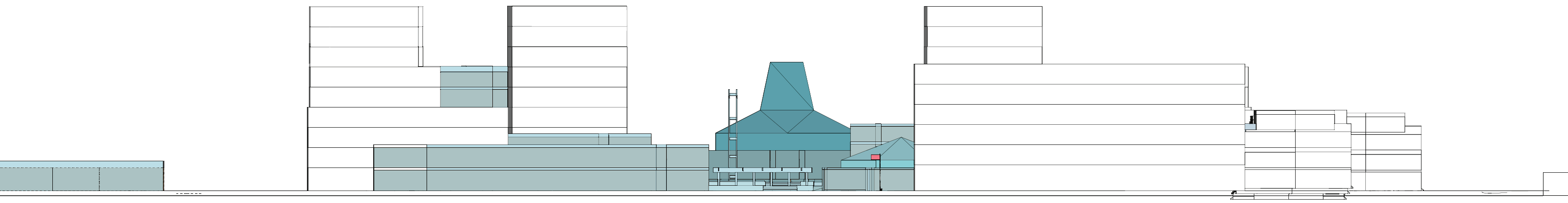
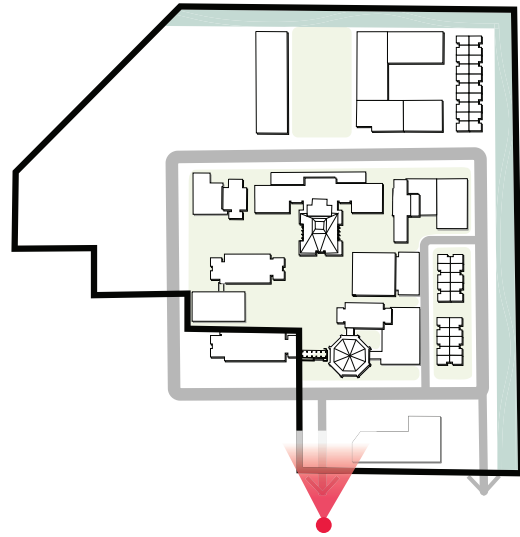
Average back to back distance of surrounding buildings /
Distance moyenne dos à dos des bâtiments environnants

3 CROSS-SECTION | BLUE-GREEN CORRIDOR

COUPE TYPE | CORRIDOR BLEU-VERT

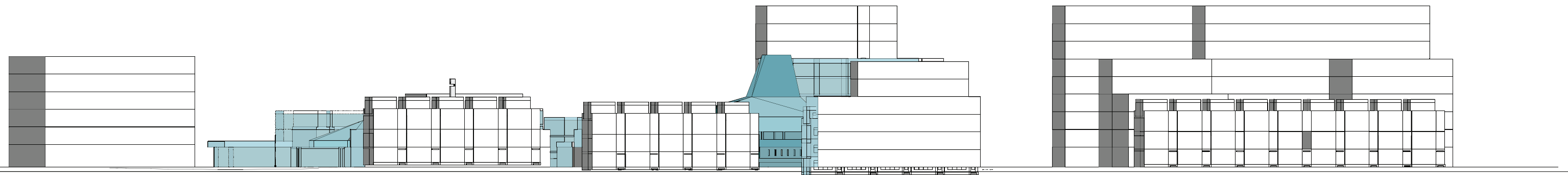
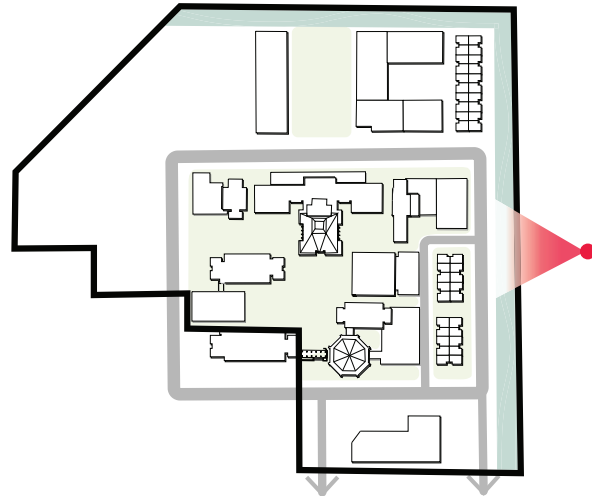


VIEWS AND URBAN LANDMARKS *VUES ET REPÈRES URBAINS*



Front view from Heron Road / *Vue du devant depuis le chemin Heron*

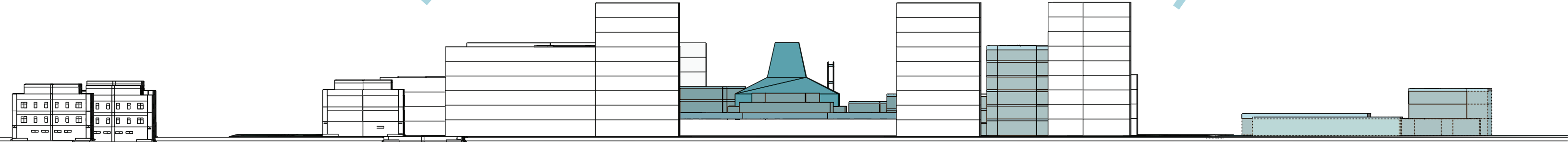
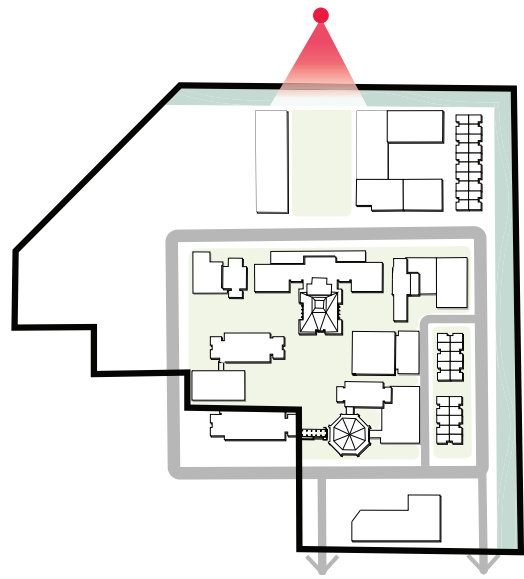
VIEWS AND URBAN LANDMARKS
VUES ET REPÈRES URBAINS



Side view from Guildwood Estates (East) / *Vue de côté depuis le domaine Guildwood (Est)*

VIEWS AND URBAN LANDMARKS

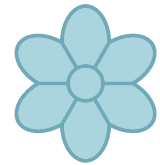
VUES ET REPÈRES URBAINS



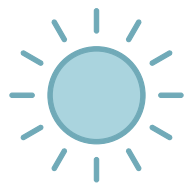
Rear view / *Vue arrière*

SUNLIGHT IMPACT

IMPACT SUR L'ENSOLEILLEMENT



Spring Equinox /
Équinoxe du printemps



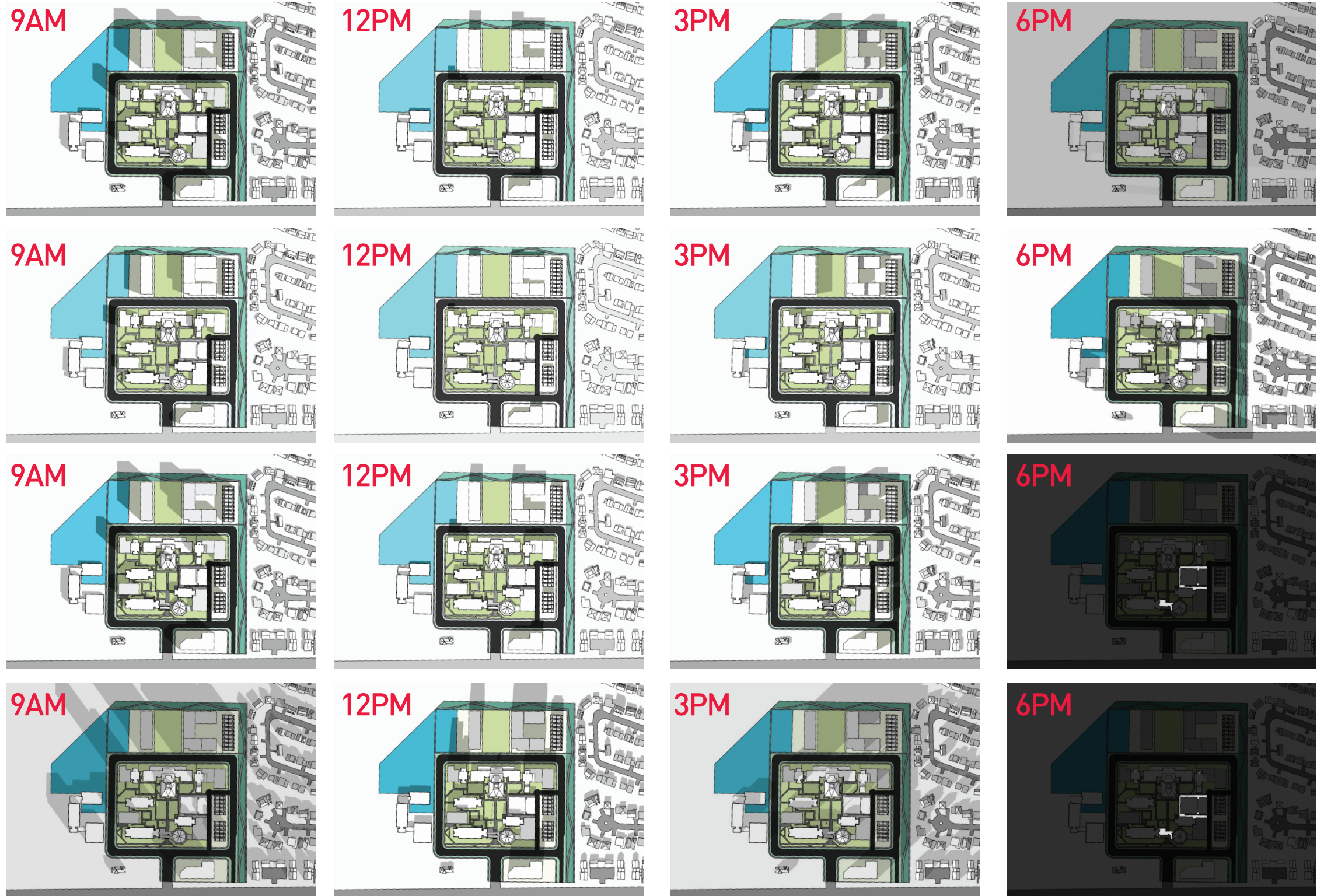
Summer solstice / *Solstice d'été*



Fall Equinox /
Équinoxe de l'automne



Winter solstice / *Solstice d'hiver*

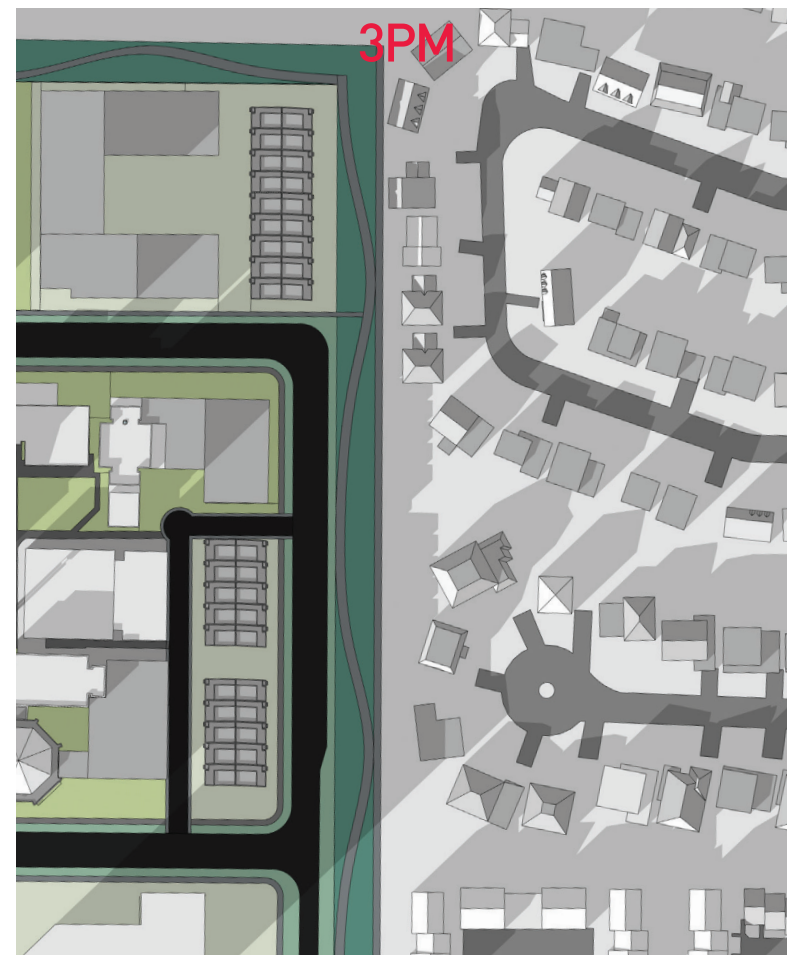
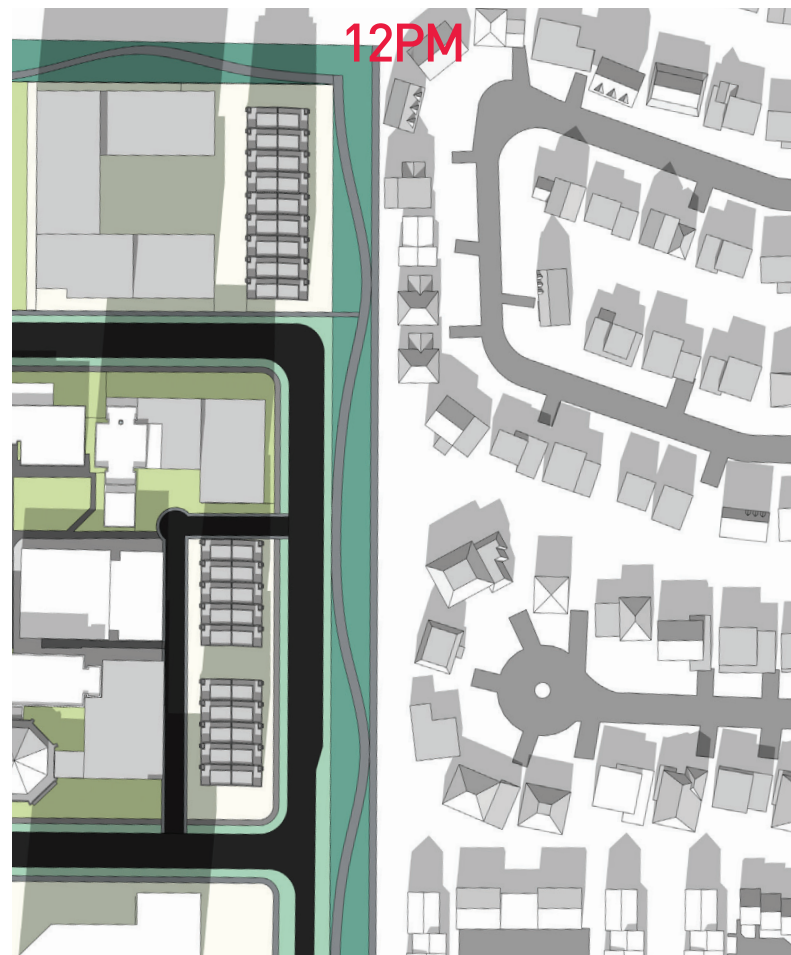
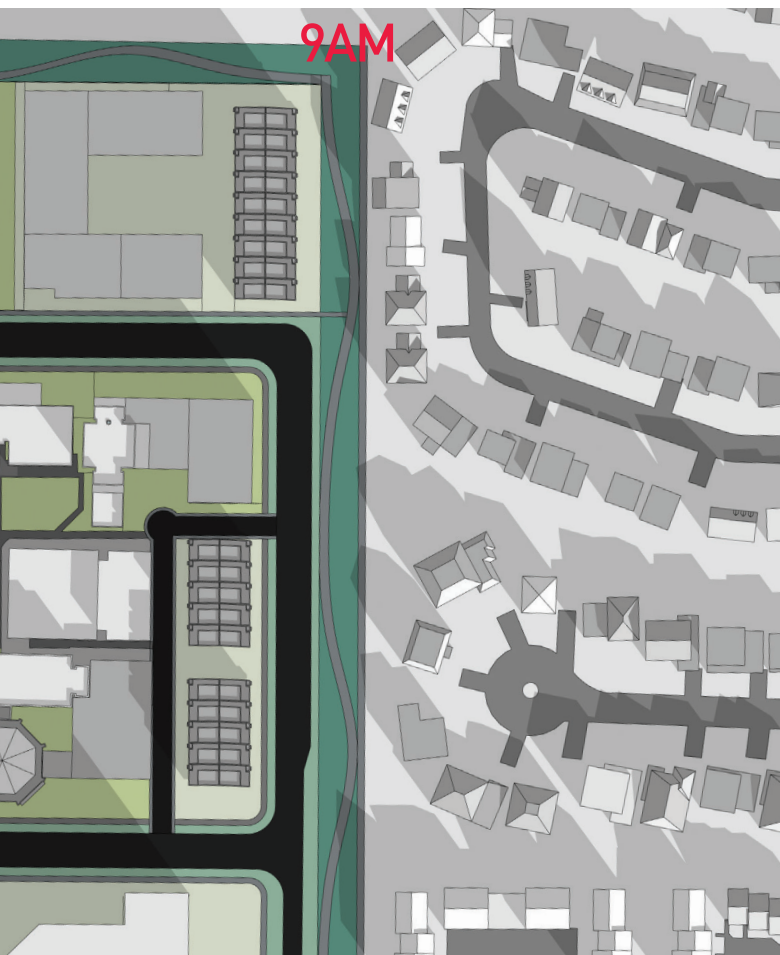


SUNLIGHT IMPACT

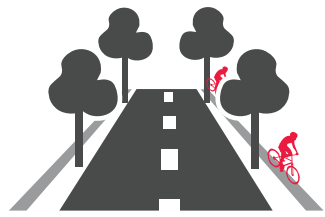
IMPACT SUR L'ENSOLEILLEMENT



Winter solstice / *Solstice d'hiver*



WHAT IT ALL MEANS
CE QUE CELA SIGNIFIE



**1 MAIN STREET &
+5 PATHWAY
CONNECTIONS TO
SURROUNDING**

**1 RUE PRINCIPALE &
+5 CONNEXIONS
AUX SENTIERS
ENVIRONNANTS**



**3.5 ACRES FOR A
NEW SCHOOL SITE**

**3,5 ACRES POUR
LE SITE D'UNE
NOUVELLE ÉCOLE**



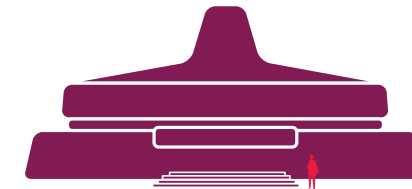
**4.3 ACRES OF
OPEN SPACE**

**4.3 ACRES
D'ESPACES
OUVERTS**



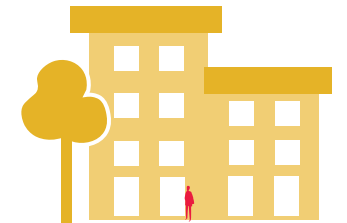
**1 BLUE-GREEN
CORRIDOR &
1 UNDERGROUND
INFRASTRUCTURE**

**1 CORRIDOR BLEU
VERT &
1 INFRASTRUCTURE
SOUTERRAINE**



**9 CONSERVED
HERITAGE
BUILDINGS**

**9 BÂTIMENTS
PATRIMONIAUX
CONSERVÉS**



**±800 NEW HOUSING &
+8 000 m² (+86 100 ft²)
OF NON-RESIDENTIAL
FLEX SPACE**

**±800 NOUVELLES
HABITATIONS &
+8 000 m² (+86 100 ft²)
D'ESPACES FLEXIBLES
NON-RÉSIDENTIELS**

**± 47 UNITS / ACRES
± 47 UNITÉS / ACRES**

THANK YOU !
MERCI !

ONLINE SURVEY / *SONDAGE EN LIGNE*

From April 14 to 29, 2022 / *Du 14 au 29 avril 2022*

www.clc-sic.ca/real-estate/1495-heron-road
<https://www.clc-sic.ca/francais/immobilier/1495-chemin-heron>



Canada Lands Company
Société immobilière du Canada