

PARTENARIAT LANSDOWNE



TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE

LA TRANSFORMATION DU PARC LANSDOWNE..... 1

CONTEXTE HISTORIQUE

CONTEXTE DE LA CAPITALE NATIONALE..... 4

HISTOIRE DE LANSDOWNE 4

SITUATION ACTUELLE 6

PROPOSITION « LANSDOWNE LIVE » 7

MOTIONS ET DIRECTIVES DU CONSEIL MUNICIPAL 7

PLAN DE TRANSFORMATION

VISION DE LANSDOWNE 9

ÉTAPE 1 : ANALYSE..... 10

ÉTAPE 2 : PRINCIPES DE LA TRANSFORMATION 13

ÉTAPE 3 : PRINCIPES DÉTAILLÉS 14

ÉTAPE 4 : LE PLAN DIRECTEUR ET SES COMPOSANTES 18

ÉTAPE 5 : MISE EN APPLICATION DU PLAN 27

RELATION ET PROGRAMMATION D'ACTIVITÉS

COMMISSION DE LA CAPITAL NATIONALE ET PARCS CANADA 31

ASSOCIATION DE L'EXPOSITION DU CANADA CENTRAL..... 31

ASSOCIATION DES GESTIONNAIRES D'EXPOSITIONS D'OTTAWA
– FOIRES COMMERCIALES 31

MARCHÉ FERMIER 32

COLISÉE D'OTTAWA 32

ZONE D'AMÉLIORATION COMMERCIALE DU GLEBE (ZAC) 32

PLANIFICATION OPÉRATIONNELLE ET RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

OBJECTIFS..... 33

MODÈLE OPÉRATIONNEL..... 33

FINANCEMENT DE LA PHASE 1 PAR LA VILLE D'OTTAWA 33

RÉPARTITION DES RISQUES 35

RÉSUMÉ FINANCIER..... 35

PROTOCOLE D'ENTENTE 37

COMMUNICATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC

APERÇU..... 47

ANALYSE SITUATIONNELLE..... 47

PRINCIPAUX PORTE-PAROLE..... 47

PLAN DE PARTICIPATION DU PUBLIC – MESSAGES CLÉS 47

GROUPE CIBLES POUR LA CONSULTATION 48

PHASE 1 48

PHASE 2..... 49

PHASE 3..... 50

ACTIVITÉS DE COMMUNICATION SUPPLÉMENTAIRES..... 50

TRANSFORMATION DU CHEMIN CRITIQUE..... 52

CONCLUSIONS ET ÉTAPES À VENIR 54

Lansdownie

LA TRANSFORMATION
DU PARC LANSDOWNE

THE TRANSFORMATION
OF LANSDOWNE PARK



SOMMAIRE

SOMMAIRE

LA TRANSFORMATION DU PARC LANSDOWNE

La ville d'Ottawa, en partenariat avec l'Ottawa Sports & Entertainment Group (OSEG) a mis au point une solution novatrice et viable pour la transformation du parc Lansdowne. Cette solution s'inscrit directement dans la foulée de la motion adoptée par le Conseil municipal d'Ottawa visant, d'une part, à l'aménagement durable d'espaces verts pour les résidents de la capitale nationale et, d'autre part, à la transformation d'un stationnement délabré en un « joyau » longeant le canal Rideau.

Les directives du Conseil ont été respectées; dans bien des cas, on a même surpassé les attentes. On bénéficiera ainsi d'un ensemble réaménagé conjuguant espaces verts publics à un centre sportif emblématique d'envergure internationale ainsi qu'à une zone commerciale axée sur une offre de produits et services distingués. Le réaménagement proposé devrait se dérouler en deux temps :

- La première phase (dont la fin est prévue pour 2013) devrait d'abord comprendre :
 - » la réfection du stade et de l'aréna,
 - » le remplacement de la surface asphaltée par une superbe « pelouse avant » longeant le canal Rideau,
 - » la construction d'un stationnement sous-terrain, et
 - » l'aménagement de boutiques et comptoirs de services uniques.
- La deuxième phase, qui en est encore à l'état de projet, prévoit ensuite la création d'espaces résidentiels, hôteliers et à bureaux le long de l'avenue Holmwood et de la rue Bank.

Le coût total de la première phase s'élève à environ 250 millions \$; la Ville d'Ottawa et l'OSEG y contribueront tous deux à hauteur de 125 millions. Pour faciliter l'administration du parc Lansdowne, on a proposé la création d'une Corporation de services municipaux (CSM), une filiale en propriété exclusive de la Ville d'Ottawa; celle-ci suivra un modèle semblable à celui implanté à l'Administration de l'aéroport d'Ottawa. L'OSEG conclura un bail de 30 ans avec la Corporation.

En retour, l'OSEG verra au déroulement des activités associées au réaménagement, à la construction et au fonctionnement du parc de 37 acres pour la durée du bail. Au terme de cette période de 30 ans, les terres redeviendront la propriété de la Ville d'Ottawa. L'OSEG établira un fonds en vue de maintenir « comme neuf » les édifices et le site pendant la durée du bail.

La CSM administrera le bail pour le compte de la Ville; ainsi, la responsabilité de la gouvernance et des actifs publics associés au parc Lansdowne sera transférée à un conseil d'administration indépendant. La Ville en tire des avantages économiques considérables. À elle seule, la réfection du stade et de l'aréna générera 7,5 millions \$ en recettes fiscales directes et indirectes pour tous les paliers de gouvernement et 60 millions \$ en revenus de travail par la création de 1229 emplois.

L'un des points saillants du projet est le remplacement, sur la zone s'étendant jusqu'au canal Rideau, de la majeure partie de la surface asphaltée par des espaces verts aménagés.

La Commission de la capitale nationale et la Ville d'Ottawa ont signé une lettre d'entente concernant la participation de la Commission au processus de consultation publique quant à l'aménagement de la « pelouse avant » du parc Lansdowne et à la programmation éventuelle.

De plus, la Ville est actuellement en pourparlers avec la Commission et Parcs Canada concernant l'intégration du canal Rideau, de la promenade Reine-Élisabeth et des parcs relevant de la Commission au projet de réaménagement du parc Lansdowne, notamment l'installation de postes de mouillage et d'amarrage en face du parc Lansdowne.

La « cour avant » comprendra un parc pourvu de sentiers piétonniers et de pistes cyclables, ainsi que de restaurants, de terrasses et d'une salle de concert en plein air. Certains grands événements, comme le Bal de neige, le Festival des tulipes ou les salons des arts et de la culture, pourront étendre leurs activités au parc Lansdowne, rehaussant ainsi grandement l'expérience des résidents comme celle des visiteurs.

Ainsi, on fera du parc Lansdowne un endroit dynamique où profiter du théâtre en plein air, de concerts, d'activités sportives et d'événements communautaires. Le site demeurera ouvert toute l'année; il apportera un complément aux activités commerciales et culturelles de la rue Bank tout en conservant son titre de rue principale traditionnelle. Grâce à une stratégie des transports novatrice, on réduira les besoins de stationnement sur place et dans les environs en plus de rehausser la viabilité du site sur le plan de l'environnement.

Le pavillon Aberdeen conservera son statut patrimonial et deviendra le point d'attraction du parc. Il abritera un ensemble de comptoirs uniques



(cafés et services) logés dans des structures transparentes qui préserveront les lignes visuelles de ce magnifique bâtiment historique. L'Édifice de l'horticulture sera déplacé à l'ouest du parc, de façon à revitaliser le marché des producteurs d'Ottawa et à renforcer sa fonction principale.

On remettra à neuf le stade Frank-Clair et le Centre municipal en vue d'en faire des centres sportifs d'envergure internationale pouvant accueillir des équipes professionnelles et amateurs de football, de soccer et de hockey ainsi que d'autres activités sportives. On ouvre ainsi la porte au retour du football professionnel à Ottawa, tout en offrant la possibilité de présenter des matchs et tournois de soccer ou de hockey de haut niveau.

Les travaux de réaménagement répondront au minimum aux normes du niveau argent du système Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), ce qui atteste que le projet est « vert » et respectueux de l'environnement.

Le parc Lansdowne sera radicalement transformé. L'Exposition du Canada central, de même que d'autres foires commerciales, se déplaceront vers des endroits plus appropriés à l'extérieur du centre-ville. (Les foires commerciales s'installeront au nouveau Centre des congrès d'Ottawa, qui est en partie financé par la Ville d'Ottawa et dont l'ouverture est prévue pour avril 2011.)

Le site du parc Lansdowne ne comptera aucun grand magasin de détail, mais plutôt de petites boutiques et comptoirs de services offrant une expérience hors pair au cœur d'un parc municipal.

Un plan de participation publique est élaboré en vue d'assurer une communication étroite avec tous les principaux intervenants et le grand public (tant francophone qu'anglophone). Le plan prévoit la possibilité de formuler des commentaires par le biais du site Web Ottawa.ca, de vastes assemblées publiques et d'une série de groupes de discussion. De plus, les médias locaux et le public seront tenus au fait de tous les détails relatifs au parc Lansdowne. On fera publier des avis aux médias pour faire connaître au public les dates de la tenue des groupes de discussion. Une compilation des commentaires sera fournie dans un rapport final sur la participation du public en janvier 2010.



Ce Plan de partenariat représente la meilleure solution pour l'héritage de Lansdowne. Comme la Ville d'Ottawa demeurera toujours propriétaire du parc, les résidents d'Ottawa se verront assurés d'un accès complet à ce joyau original et rajeuni aux abords du canal Rideau. La dégradation de ce précieux site ne sera désormais qu'un lointain souvenir.

SOMMAIRE

CONSEIL MUNICIPAL D'OTTAWA : DIRECTIVES ET SOLUTIONS

DIRECTIVES	PROPOSITIONS DE TRANSFORMATION
Une portion importante de l'aire actuelle doit être réservée à des espaces publics ouverts, verts et viables sur le plan de l'environnement; ces espaces doivent être propices à un usage récréatif et complémentaire à la fonction globale du parc Lansdowne.	On transformera en parc les portions est et sud du site (notamment en aménageant la promenade Reine-Élisabeth en « cour avant », soit un espace vert intégré au couloir du canal Rideau) en mettant l'accent sur une programmation et des activités saisonnières. Les portions est et sud du site seront également converties en stationnement pour faciliter ces activités saisonnières extérieures et cette programmation.
Le pavillon Aberdeen doit demeurer à son emplacement actuel; les plans doivent faire en sorte de préserver et de mettre en valeur les lignes visuelles et conserver la façade de le bâtiment de l'Horticulture.	On fera du pavillon Aberdeen le centre névralgique de la transformation du parc Lansdowne; on mettra le pavillon en valeur de tous les angles et on préservera les principales lignes visuelles; on conservera la façade de bâtiment de l'Horticulture.
On doit améliorer l'accès des piétons et des cyclistes au canal Rideau, aux sentiers récréatifs et aux jardins ainsi que la liaison aux parcs adjacents.	Une stratégie des transports a été élaborée pour préserver les liens aux sentiers existants et améliorer l'accès des piétons et des cyclistes au site par l'ajout d'espaces verts et d'aires récréatives.
Mettre en valeur le stade Frank-Clair et le Centre municipal.	La mise en valeur du stade Frank-Clair et du Centre municipal constitue une composante importante du programme de revitalisation : une nouvelle estrade sera construite au sud, l'estrade nord sera rénovée et l'ensemble des installations actuelles sera modernisé (aménagement d'espaces multifonctionnels, utilisation de technologies de pointe et réfection complète de l'extérieur du stade et du Centre municipal).
Reconnaître la rue Bank en tant que « rue principale traditionnelle »	Le parc Lansdowne respectera la désignation de rue principale traditionnelle de la rue Bank : les nouveaux projets le long de la rue Bank poursuivront la tradition des immeubles à deux étages de formes irrégulières, de façon à créer un paysage urbain de style « villageois » à aires mixtes (piétons-véhicules).
Améliorer l'accès au site des intervenants communautaires, comme les équipes sportives locales.	Les nombreux espaces intérieurs et extérieurs du parc Lansdowne sont améliorés pour mieux accommoder les groupes communautaires.
Continuer à présenter le Marché des producteurs d'Ottawa, en saison, dans un espace public extérieur.	Le Marché des producteurs agricoles aura encore sa place au parc Lansdowne, dans bâtiment de l'Horticulture; il pourra ainsi voir sa saison prolongée.
Explorer les possibilités d'aménagement d'une aire pour les spectacles en plein air et les festivals.	Aux portions sud et est du site, les nouveaux espaces ouverts de la « cour avant » permettront la tenue d'événements saisonniers (comme le Bal de neige, le Festival des tulipes ou les salons des arts et de la culture) et d'activités récréatives et de loisir.
Atteindre au minimum le niveau argent des normes LEED pour les édifices proposés.	Le programme de revitalisation du parc Lansdowne obtiendra une certification LEED argent en adoptant un ensemble de mesures d'efficacité énergétique, par la conservation des

DIRECTIVES	PROPOSITIONS DE TRANSFORMATION
	matériaux et ressources intervenant dans la construction, la qualité de l'environnement intérieur, la conservation et qualité de l'eau, la réduction de la chaleur et de la pollution lumineuse, par des solutions de rechange aux modes de transport consommant des carburants et par la conservation et la réutilisation adaptée des édifices actuels, en particulier des structures historiques, et par le recours aux toits de verdure, dans la mesure du possible.
Les plans doivent pouvoir être appliqués dans des délais raisonnables.	On prévoit que la première phase des travaux du programme de revitalisation au parc Lansdowne sera complétée en 2013. Les consultations publiques et le processus d'approbation des aménagements débiteront sous peu.
Respecter l'échelle et le caractère du voisinage.	Le parc Lansdowne revitalisé respectera l'échelle et le caractère du quartier Glebe. Les nouveaux projets le long de la rue Bank poursuivront la tradition des immeubles à deux étages de formes irrégulières, de façon à créer un paysage urbain de style « villageois » à aires mixtes (piétons-véhicules).
Éviter les grands magasins de détail (grandes surfaces).	Il n'y aura aucun magasin à grande surface au parc Lansdowne. Les commerces seront limités aux boutiques et aux commerces originaux et spécialisés, offrant des produits et services complémentaires à ceux actuellement situés sur la rue Bank.
L'activité commerciale doit se limiter à l'implantation de commerces respectueux de la vocation du site; les commerces se devront d'être uniques, hors du commun.	Vivant et dynamique, le secteur commercial sera situé en zone piétonnière; la forme et l'orientation des édifices créeront un extérieur à l'ambiance chaleureuse et unique. Les magasins offriront des produits susceptibles de bonifier l'expérience des visiteurs en matière d'activité sportive ou de divertissement; ils soutiendront le Marché des producteurs agricoles et feront la promotion des articles fabriqués au Canada.
Le design et la forme de tout édifice construit sur le site doivent être approuvés par la Ville.	Cette condition est stipulée dans le plan de partenariat.
Les deux parties engagées dans le partenariat doivent s'entendre sur l'acceptation de chacun des locataires.	Cette condition est stipulée dans le plan de partenariat.
Des options en matière de transport en commun doivent être considérées.	Une vaste stratégie des transports a été élaborée pour le parc. Elle fait appel à OC Transpo et aux autres modes de transport collectif pour répondre aux divers besoins en la matière, en fonction de la nature des événements et des activités appelés à se tenir sur le site. Un nouveau stationnement souterrain sera construit; l'accès pour les véhicules à partir de la promenade Reine Elizabeth, de même que les pistes cyclables et les sentiers piétonniers menant au site seront améliorés.
Prévoir un processus complet de consultation publique.	La stratégie de communication proactive en place comprend des activités de consultation publique en trois phases qui s'adresseront à des intervenants de divers milieux, notamment le grand public, des groupes d'intérêts (en particulier associés à la zone d'amélioration commerciale) et des représentants du gouvernement; elles comprendront aussi des initiatives visant à informer les médias locaux et nationaux.

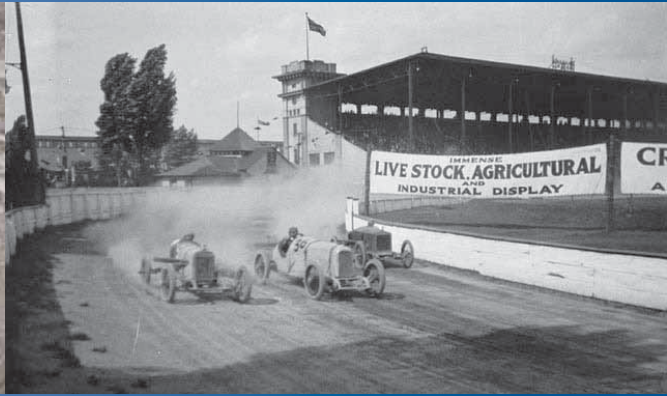
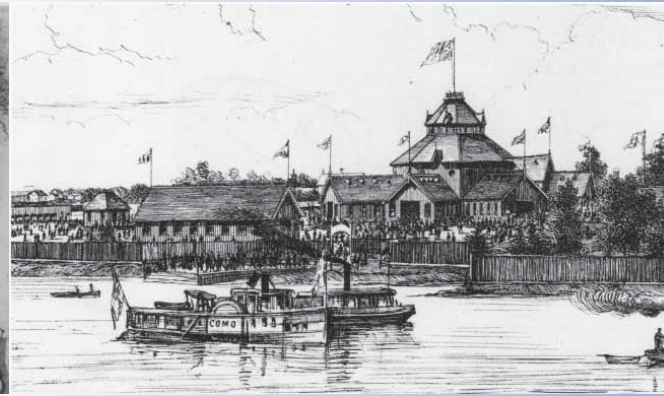
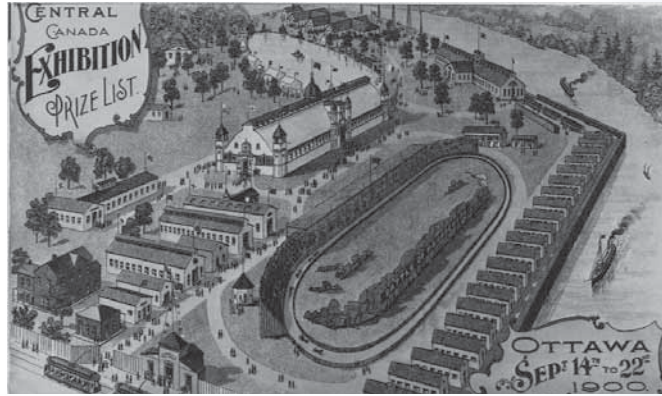
DIRECTIVES	PROPOSITIONS DE TRANSFORMATION
Limiter la contribution de la Ville d'Ottawa à un montant qui n'augmentera pas le fardeau global des contribuables.	En vertu du protocole d'entente actuel, le personnel de la Ville et l'OSEG ont négocié une entente prévoyant des recettes et excluant les pressions fiscales. Les revenus fiscaux générés par la revitalisation permettront l'autofinancement.
S'engager à n'employer aucune portion des revenus générés pour subventionner le sport professionnel.	Aucune taxe prélevée ne sera utilisée pour aider des équipes de sports professionnels. La Ville subventionnera la débenture et le programme de revitalisation. L'OSEG sera responsable de toutes les pertes liées à la construction et à l'exploitation, et des coûts de cycle de vie. L'OSEG générera un rendement raisonnable du capital-actions présumé, et la Ville profitera d'un rendement sur ce capital-actions présumé. Toutes les recettes supplémentaires, le cas échéant, seront partagées également entre les partenaires. La Ville percevra aussi des recettes fiscales de taxe foncière à la suite du programme de revitalisation.
Prévoir des consultations avec la Commission de la capitale nationale et s'enquérir auprès du fédéral et du provincial du degré de leur participation financière.	Des consultations sont en cours et des accords de collaboration/protocoles d'entente sont conclus avec la Commission de la capitale nationale, Parcs Canada, la Ville d'Ottawa et le gouvernement de l'Ontario.
Ne prévoir aucune composante résidentielle.	Pour encourager une fréquentation du site toute l'année, on introduira de nouveaux espaces résidentiels comprenant des condominiums peu élevés au-dessus des espaces commerciaux dont l'échelle respectera celle du voisinage. On intégrera aussi au sud du site 20 maisons en rangée superposées qui s'harmoniseront au tissu résidentiel de l'avenue Holmwood.
Augmenter l'espace destiné aux foires commerciales et aux salons grand public.	Les installations intérieures subiront des améliorations importantes et des rénovations qui lui permettront d'accueillir des salons de petite taille, on a jugé plus approprié de diriger les gros événements vers d'autres installations plus adéquates. Les solutions pour tenir de nouveau des grands événements au parc Lansdowne font toujours l'objet de discussions et des solutions de rechange continuent d'être explorées. L'ouverture du nouveau Centre des congrès d'Ottawa, en avril 2011, offre d'excellentes possibilités, mais un autre site appelé à voir le jour à l'aéroport d'Ottawa est aussi explorée et présente des résultats positifs à ce jour. Cette solution est encore en cours de finalisation.



Lansdowne

LA TRANSFORMATION
DU PARC LANSDOWNE

THE TRANSFORMATION
OF LANSDOWNE PARK



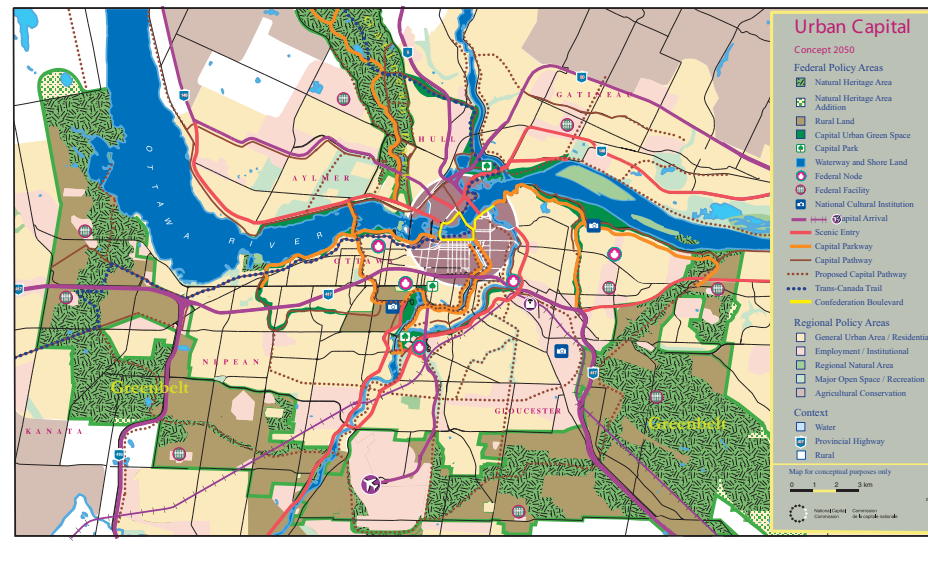
CONTEXTE HISTORIQUE

CONTEXTE HISTORIQUE

CONTEXTE DE LA CAPITALE NATIONALE

Lansdowne profite de la distinction que lui procure le fait d'être l'un des endroits les plus prestigieux de la Ville d'Ottawa, capitale du Canada. Dans le contexte local, il s'agit d'un lieu de présentation public, situé en plein cœur de la ville, qui accueille des événements majeurs des mondes du sport, de la culture et du divertissement.

Sis au sein de la capitale nationale, les installations bordent la promenade Reine-Élisabeth, une des promenades fédérales les plus panoramiques reliant les principales attractions fédérales le long du canal Rideau.



L'UNESCO a désigné le canal Rideau « site du patrimoine mondial ». Cours d'eau se prêtant à la navigation de plaisance, le canal constitue une bretelle allant de la rivière Ottawa, dans la section du centre-ville adjacente à la colline du Parlement, jusqu'à Kingston et au lac Ontario.

À l'instar du parc Hog's Back, du lac Dow, du Centre national des Arts, du Palais des congrès d'Ottawa et des écluses du canal Rideau à la hauteur du Château Laurier, Lansdowne pourrait être un atout réellement unique en

constituant l'un des éléments et des milieux urbains insufflant à Ottawa son caractère de ville et de capitale.

L'état de délabrement de Lansdowne s'est accentué au cours de la dernière décennie. Débats et discussions se sont poursuivis en vue de convenir d'une manière de transformer le parc Lansdowne qui permette de tirer le maximum de son emplacement, de l'engager dans le canal Rideau et de continuer de jouer son rôle historique de lieu de rassemblement de citoyens en quête de divertissements, de plaisirs et d'un style de vie, au fil des quatre saisons.

Tous les intéressés ont été interpellés par le débat, cherchant à trouver des solutions susceptibles de dynamiser le parc Lansdowne, de sorte qu'il apporte une valeur accrue et un concours avantageux à la magnifique communauté du Glebe établie, tout en remplissant son rôle dans la capitale.

HISTOIRE DE LANSDOWNE

Dans le Canada du XIX^e siècle, la foire agricole représentait un événement de grande importance dans les communautés. Les foires servaient à promouvoir les bonnes pratiques agricoles et à donner aux fermiers une occasion d'échanger des idées et d'exposer leurs récoltes et leur bétail. Une loi, adoptée en 1850, permettait à toute municipalité de fonder et de financer une société agricole afin qu'elle acquière des terres à vocation de champ de foire.

Au Canada, le pavillon Aberdeen est le dernier bâtiment du XIX^e siècle réservé aux foires.

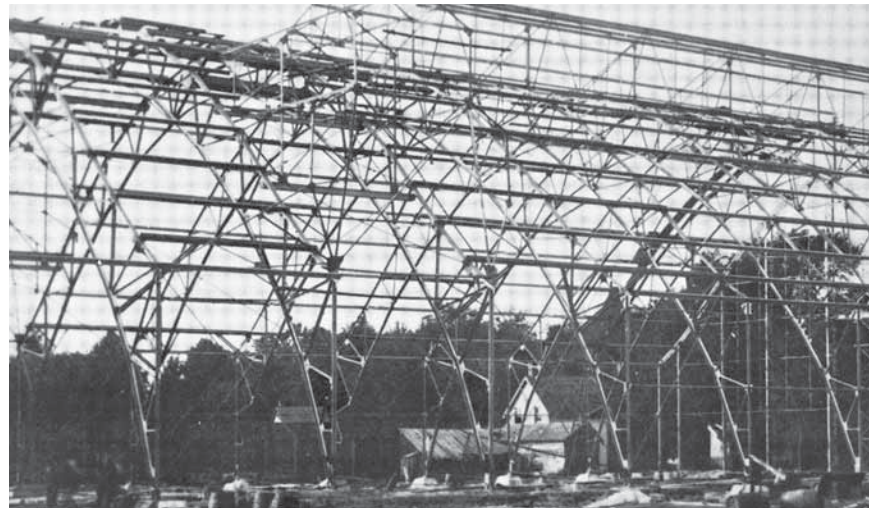
La Société d'agriculture d'Ottawa s'est portée acquéreur des terres du parc Lansdowne en 1869, où fut érigée en 1875 la construction connue sous le nom de « bâtiment principal », selon les plans de James Mather.

Cette même année, l'exposition provinciale a traversé le territoire ontarien pour se tenir à Ottawa, pour y revenir ensuite à deux autres occasions, en 1879 et en 1887. À compter de 1888, l'Exposition du Canada central (ECC) devenait un événement annuel régulier.



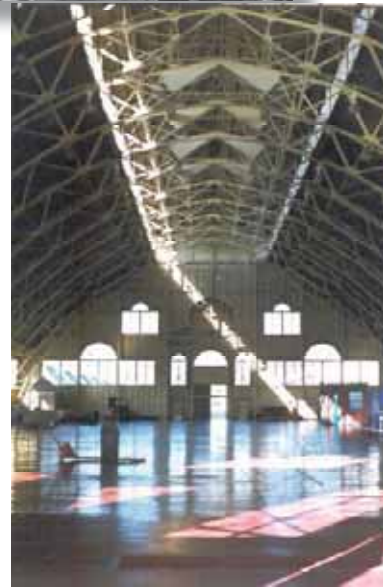
PAVILLON ABERDEEN

Les travaux de construction du pavillon Aberdeen, conformes aux plans de l'architecte Moses Edey, ont pris fin en 1898, à temps pour la foire annuelle qui avait lieu en septembre. Au Canada, le pavillon Aberdeen



est le dernier bâtiment du XIX^e siècle réservé aux foires. Le style exubérant de son design, inspiré du Crystal Palace de Londres et d'autres centres d'exposition érigés à l'ère victorienne, évoque l'esprit des foires de cette époque.

L'édifice, érigé sur une ossature d'acier, comportait un intérieur exempt de piliers - une technologie ultramoderne pour l'époque. À l'extérieur, des panneaux métalliques sont fixés à la structure d'acier fabriquée par la Dominion Bridge Company de Lachine, au Québec. L'espace intérieur sans piliers, ainsi que la



juxtaposition d'un intérieur à structure simple et d'une façade à ornements complexes donnent au pavillon Aberdeen un air imposant.

BÂTIMENT HORTICOLE

Le Bâtiment horticole, terminé en 1914, est un exemple canadien d'architecture de style vernaculaire des Prairies de Frank Lloyd Wright, conçu par Francis C. Sullivan, qui a travaillé aux côtés de Wright, à Chicago, au cours de sa carrière. Sa toiture plate et ses corniches, ses solides piliers d'angle, ses briques stylisées éparées, son stuc extérieur, ses fenêtres à battants groupées et le dessin géométrique de ses vitraux accentuent la simplicité de ses lignes épurées.

LE COLISÉE

Le Colisée, dont la construction remonte à 1903, est un centre d'exposition réservé aux animaux engraisés et à la volaille. De vastes rallonges ont été rajoutées en 1926 à l'avant du bâtiment, dans la partie la plus rapprochée de la rue Bank.

STADE/CENTRE MUNICIPAL FRANK-CLAIR

Un stade occupait à peu près le même espace de ce terrain en 1909, avant l'installation de la nouvelle tribune. Cette dernière a elle-même pris la place d'une première « piste de course automobile », sur laquelle les voitures de l'époque se sont livrées de chaudes luttes. La partie sud de l'estrade date de 1960. L'ajout aux installations du Centre municipal remonte pour sa part à 1967 et faisait partie du Projet du centenaire célébrant le 100^e anniversaire du Canada. Il abrite un aréna et une salle d'exposition.

PAYSAGE

Le pavillon Aberdeen, le Bâtiment horticole et le Colisée étaient des composantes d'un ensemble d'immeubles de plus grande envergure composant le parc Lansdowne. On y comptait entre autres des écuries,

des bâtiments pour l'exposition de bovins, de volaille, de récoltes et autres, un circuit de course, le pavillon de l'Union chrétienne de tempérance des femmes, des toilettes publiques et d'autres structures ayant divers usages. Durant la majeure partie du XIX^e siècle, les bâtiments édifés dans le parc Lansdowne longeaient les bords du canal, et une jetée donnait accès au terrain depuis le cours d'eau.

Le système routier du parc Lansdowne n'est plus du tout ce qu'il était au XIX^e siècle. Au début, la rue Elgin se prolongeait en direction sud jusque sur le terrain. L'un des premiers projets entrepris par la Commission d'amélioration d'Ottawa, prédécesseur de l'actuelle Commission de la capitale nationale (CCN), consistait à construire la promenade du canal Rideau, qui longeait le bord du canal Rideau et enjambait le lac Dow grâce à un pont-jetée conduisant à la ferme expérimentale du Canada central.

Pour le moment, le bitume recouvre la nature paysagée du parc Lansdowne, dont la majeure partie de l'espace est réservée au stationnement et aux routes.

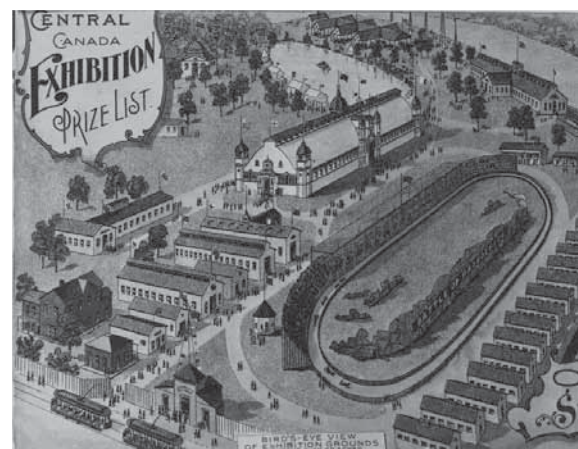


CONTEXTE HISTORIQUE

Par la suite, on a abandonné le pont-jetée et prolongé la promenade jusqu'aux terres voisines du lac Dow. En 1965, la promenade a été rebaptisée « promenade Reine-Élisabeth ». Si aujourd'hui une clôture sépare cette promenade du parc Lansdowne Park, il fut un temps où les liens les unissant étaient plus étroits.

Pour le moment, le bitume recouvre la nature paysagée du parc Lansdowne, dont la majeure partie de l'espace est réservée au stationnement et aux routes. Bien qu'une grande quantité de routes et de sentiers aient toujours sillonné les terres, des parterres gazonnés et des arbres dessinaient des

aires jusqu'à une époque plutôt récente.



Les expositions et leurs allées centrales recouvraient chaque année ces pièces de gazon, qui cédaient la place à l'Exposition du Canada central; cependant, en morte saison, le parc reprenait ses allures champêtres.

SITUATION ACTUELLE

ÉTAT PHYSIQUE

Au fil des années, l'évolution du parc Lansdowne l'a fait passer de la catégorie de lieu d'envergure offrant aux résidents et aux visiteurs une expérience urbaine empreinte de dynamisme et de couleurs à celle



d'importantes installations délabrées appartenant à la ville, caractérisées par quelques pavillons noyés dans un océan d'asphalte.

Le contraste visuel et environnemental entre le parc et le tissu urbain avoisinant est saisissant et a poussé la CCN à masquer davantage le parc par l'entremise d'un aménagement paysager allant de la promenade Reine-Élisabeth au couloir du canal.

Lorsqu'il n'accueille pas d'événement majeur, Lansdowne est un emplacement inutilisable et stérile.

Lansdowne a tourné le dos à l'environnement du canal et ne se rend pas aux abords de la rue Bank et de l'avenue Holmwood. Lorsqu'il n'accueille pas d'événement majeur, Lansdowne est un emplacement inutilisable et stérile.

À l'exception du pavillon Aberdeen, restauré en 1996, les bâtiments du site, y compris le stade et le Centre municipal, affichent un état de délabrement témoignant d'un manque de cohésion en ce qui a trait à la conception. Il suffit de regarder la partie supérieure de la tribune sud du stade pour avoir une idée du tableau.

ACTIVITÉS

De nos jours, Lansdowne est le lieu choisi pour la tenue d'événements relativement importants du domaine des sports, du divertissement ou du même genre, qui attirent un grand nombre de personnes créant des activités tant sur le site qu'en dehors de celui-ci.

Ces événements sont toutefois d'une durée limitée et se tiennent habituellement après les heures de travail et durant la fin de semaine. En l'absence de telles activités, le parc est pratiquement vide. Comme le parc ne sert à aucune autre fin que la tenue d'événements majeurs, les installations restent à l'écart de la collectivité et deviennent une embûche sur la route menant à d'autres secteurs.



DÉSIGNATION ET POLITIQUES DU PLAN OFFICIEL

Le Plan officiel (PO) établit une politique générale pour orienter l'aménagement et les changements de la Ville, en plus de constituer un document de planification à portée juridique. Tout aménagement doit se conformer aux objectifs stratégiques mentionnés dans le Plan — et, dans la mesure du possible, les faire progresser.

En ce qui concerne le projet relatif au parc Lansdowne, il est impératif que le programme d'aménagement respecte les directives applicables de la politique établie dans le PO et y soit conforme. Compte tenu de l'importance stratégique des installations en tant qu'atout majeur de la Ville, les principales directives de la politique du Plan progresseront.

Le parc Lansdowne est désigné « rue principale traditionnelle » le long du terrain en bordure de la rue Bank, tandis que le reste des installations est désigné « secteur urbain général ». Il est également considéré comme étant une « grande installation urbaine », assujéti aux politiques du plan portant sur ce type d'installations. Les directives du PO étant applicables sont présentées dans les annexes.



LIGNES DIRECTRICES EN MATIÈRE DE CONCEPTION

La Ville a élaboré un certain nombre de lignes directrices en matière de conception, approuvées par le Conseil municipal, en vue de favoriser l'atteinte des objectifs de conception de la Ville tels qu'ils sont mentionnés dans les directives stratégiques générales du PO. Parmi ces dernières, quelques-unes s'appliquent au parc Lansdowne. Elles sont présentées en détail plus bas, dans le paragraphe portant sur le « Plan de transformation ».

PLANIFICATION DE LA CCN

La CCN, en collaboration avec Parcs Canada, a élaboré des lignes directrices en matière de vues et de belvédères afin de faciliter l'ensemble de l'aménagement et de la conception de Lansdowne. Ces travaux étaient principalement axés sur la « pelouse avant », notamment le pavillon Aberdeen et la zone de contact avec le canal Rideau.

ZONAGE ACTUEL

Le parc Lansdowne est zoné L2, soit zone de grande installation de loisirs. Parmi les utilisations permises se trouvent : parc d'attractions (installations de divertissement intérieur ou extérieur offrant une foule d'activités et de loisirs, dont un zoo ou un aquarium; manèges électroniques ou mécaniques, comme piste de go-cart ou aventures sportives et jeux de participation comme jeu de poursuite laser; jeu de guerre aux balles de peinture; cage des frappeurs; ou parcours de golf miniature); centre communautaire; jardin collectif; champ de foire (terrains sur lesquels sont présentés des foires, des cirques ou des expositions, principalement à l'extérieur, y compris tout bâtiment auxiliaire et temporaire); terrain de golf; bibliothèque; musée; parc; lieu de rassemblement; installation récréative et sportive; école; établissement sportif; théâtre; installation utilitaire et utilisations accessoires à une utilisation permise.

PROPOSITION « LANSDOWNE LIVE »

Ottawa Sport & Entertainment Group (OSEG) est composé de résidents d'Ottawa influents et dévoués. En 2008, OSEG a présenté à la Ville d'Ottawa une proposition visant à insuffler un nouveau dynamisme au parc Lansdowne.

À la suite de cette proposition, une seconde proposition, concurrente, a été soumise pour des installations dans la portion ouest de la ville. Le Conseil municipal a demandé au personnel de la Ville d'évaluer les deux propositions à l'aide d'une grille élaborée par des spécialistes des approvisionnements et revue par un commissaire à l'équité. Le personnel de la Ville a déposé son évaluation des deux propositions en avril 2009.

Le Conseil municipal a estimé que la revitalisation de Lansdowne constituait une proposition de qualité, au mieux des intérêts généraux de la ville à ce moment. Il s'agissait là d'une possibilité de favoriser un partenariat susceptible de revitaliser Lansdowne et finalement, de le transformer.

MOTIONS ET DIRECTIVES DU CONSEIL MUNICIPAL

Le 22 avril 2009, le Conseil municipal a enjoint le personnel de la Ville à négocier une entente de partenariat avec OSEG en vue du réaménagement et de la revitalisation du parc Lansdowne, qu'il se chargerait ensuite d'examiner.

À ce moment, le Conseil municipal a également donné des directives précises concernant l'aménagement et les utilisations à venir qui devaient et ne devaient pas être intégrés au plan de revitalisation. La prochaine section de ce rapport présente en détail les précisions de ces directives (également présentées dans le tableau en page 3 du résumé).



CONTEXTE HISTORIQUE

Les directives précises énoncées dans la motion du Conseil municipal sont tirées des principes directeurs d'aménagement auxquels le Conseil municipal a souscrit pour la consultation publique sur le concours d'aménagement de Lansdowne.

Le public a répondu en grand nombre à ces principes directeurs d'aménagement, ce qui a permis d'acquérir de précieux renseignements sur ses priorités concernant l'utilisation et l'aménagement futurs du parc.

Ces directives témoignent du fait que le Conseil municipal est tout à fait conscient de la nécessité de créer un espace public vivant, durable et novateur qui profitera à la ville, ainsi qu'au voisinage immédiat et à toute la région de la Capitale nationale.

DIRECTIVES DU CONSEIL MUNICIPAL

Le 22 avril, une motion du Conseil municipal enjoignant le personnel de la Ville à négocier une entente de partenariat avec OSEG pour la revitalisation de Lansdowne comportait les directives suivantes concernant l'aménagement à venir pour le secteur :

- améliorer l'espace réservé au commerce et à la consommation;
- protéger le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa;
- faire en sorte que le processus de conception visant à établir le programme d'aménagement du secteur respecte les principes d'aménagement précis liés à la composition de l'espace mis à profit par la vente au détail, le commerce et la collectivité, y compris le Marché des fermiers, et prendre en compte les critères d'aménagement établis pour le concours d'aménagement du parc Lansdowne.

Il faudra en outre tenir particulièrement compte des points suivants :

- aménager une importante portion de la surface revêtue du parc en espace public, vert et durable, à des fins d'activités récréatives complémentaires à la fonction générale du parc;



- conserver le pavillon Aberdeen à son emplacement actuel, préserver et améliorer les lignes de vue du bâtiment à partir des rues adjacentes et du canal, et conserver la façade de l'Édifice de l'horticulture;
- améliorer les passerelles pour piétons et bicyclettes, de même que l'accès au canal, qui mènent aux sentiers récréatifs et aux jardins attenants au parc et aux autres parcs contigus;

- reconnaître la désignation de « rue principale traditionnelle » de la rue Bank dans le PO;
- augmenter les possibilités d'utilisation des installations par les intervenants communautaires, comme les groupes sportifs locaux;
- prévoir le maintien du marché saisonnier des fermiers dans un espace public;
- examiner les possibilités d'aménager des aires de spectacles et de festival extérieurs;
- atteindre au moins la norme LEED « argent »;
- faire en sorte que les plans soient réalisables en temps opportun et garder à l'esprit la capacité financière de la Ville à participer au réaménagement.

Le Conseil municipal a également présenté les directives précises que voici :

- que le plan respecte l'échelle et le caractère du voisinage et la nature publique des installations;
- qu'aucun élément résidentiel ne soit envisagé;
- qu'aucun commerce à grande surface ne soit envisagé;
- que les utilisations commerciales se limitent à celles favorisant les principales utilisations des installations et/ou qu'elles soient compatibles avec les quartiers d'affaires voisins;
- que des options soient envisagées pour le réseau de transport en commun;
- que la Ville approuve l'aménagement et la forme de tout bâtiment érigé sur place;
- que les parties s'entendent et acceptent les locataires des lieux.

La motion présentait d'autres directives stipulant que le processus d'aménagement devait inclure la tenue d'une vaste consultation publique avant la décision finale du Conseil municipal, et que les négociations comporteraient des consultations auprès de la CCN et du Comité consultatif d'urbanisme, du design et de l'immobilier (CCUDI) de la CCN concernant l'aménagement final.

Lansdowne

LA TRANSFORMATION
DU PARC LANSDOWNE

THE TRANSFORMATION
OF LANSDOWNE PARK



PLAN DE TRANSFORMATION

PLAN DE TRANSFORMATION

VISION DE LANSDOWNE

Ottawa est une ville magnifique, spectaculaire, en plus d'être la capitale de l'un des plus beaux pays du monde. Avec plus d'un million de personnes y ayant élu domicile, la ville s'avère une destination sécuritaire, propre et respectueuse de l'environnement que les visiteurs comme les résidents apprécient.

La ville, d'abord nommée Bytown en l'honneur du Colonel By, architecte et concepteur du fameux canal Rideau, a ensuite été choisie par la reine Victoria pour constituer la capitale officielle du Canada.

Tirant profit de son emplacement unique à l'intersection de trois rivières imposantes et établissant un pont entre les provinces de l'Ontario et du Québec, Ottawa se pare de la beauté des eaux, des parcs et de la nature. La Commission de la capitale nationale

(CCN), la Ville d'Ottawa, Parcs Canada et les résidents de la région ont construit et créé une ville qui flatte sa beauté naturelle, dont les effets transparaissent dans son histoire, son architecture, ses arts et sa culture.

S'étalant de Kingston à Ottawa, le canal Rideau, de renommée internationale, a occupé un rôle de tout premier plan dans l'évolution d'Ottawa, comme dans celle de la province et du pays tout entier. Récemment désigné « site du patrimoine mondial » par l'UNESCO, le canal Rideau est bordé de



paysages et d'attractions constituant autant de « perles » historiques et pittoresques qui distinguent cette partie du monde et participent à la définition du caractère de la région.

Voici que se présente une occasion d'introduire une autre perle dans la région de la capitale nationale et le Canada grâce à la transformation du parc Lansdowne. Cette occasion arrive à point et concrétise le souci de la Ville d'Ottawa à l'endroit de ses résidents, de l'environnement et de la vitalité de la région, tant aujourd'hui que pour l'avenir.

Les lieux ravissants qui longent le canal Rideau, que ce soit pour admirer le panorama près du Centre national des arts, prendre tranquillement une bouchée avec une vue sur le lac Dow, apprécier la vie étudiante à l'Université Carleton, jouer une partie de volley ball de plage à la baie Mooney ou satisfaire sa passion pour les sports et les loisirs, les sites aux abords du canal Rideau contribueront à faire en sorte que la vie à Ottawa ou une visite de la Ville soient mémorables.

Les sites aux abords du canal Rideau contribueront à faire en sorte que la vie à Ottawa ou une visite de la Ville soient mémorables.

En tant que communauté, nous nous devons de reconnaître le déclin du parc Lansdowne. Il nous appartient de transformer Lansdowne pour lui redonner le prestige qu'il mérite; il nous appartient d'exploiter son potentiel et de mettre les projets en branle. Une occasion se présente de rassembler la CCN, la Ville d'Ottawa et les citoyens en vue de mettre au jour le rôle impressionnant que pourrait jouer le parc Lansdowne pour notre plaisir et notre profit à tous.

En ce moment, Lansdowne est une morne étendue d'asphalte sur laquelle sont juchés des gradins brinquebalants, spectacle désolant pour la capitale de la nation, ses voisins, les cyclistes, les piétons et les plaisanciers. Ces installations occupant plus de 37 acres étaient à l'origine l'un des éléments

dont Ottawa s'enorgueillissait, et elles méritent de redevenir un joyau de la Ville.

Notre vision pour un parc Lansdowne nouveau, vivant et transformé consiste à en faire un lieu de renommée internationale qui :

- enlacera le canal Rideau au lieu de le masquer;
- sera transformé en lieu urbain extérieur, verdoyant et durable;
- procurera un stade où des sports comme le soccer, le hockey et le football seront à l'honneur;
- fera honneur à notre patrimoine par la réutilisation et la revitalisation de lieux historiques, comme le pavillon Aberdeen;
- offrira une « pelouse avant » en plein air, ouverte à longueur d'année, où les résidents, les familles et les visiteurs pourront prendre part aux activités récréatives de loisirs et de divertissement qui distinguent la Ville d'Ottawa et le Canada du reste du monde;
- constituera le modèle d'innovation contemporaine en milieu urbain où la population pourra se rendre pour marcher, faire du vélo, magasiner, savourer un bon repas, se divertir, travailler, vivre et jouer.

Le moment est venu d'innover et d'imaginer, d'encourager les partenariats et la croissance. Le moment est venu d'exploiter les possibilités du parc Lansdowne.





ÉTAPE 1 : ANALYSE

ORGANISATION DES ÉQUIPES

La proposition « Lansdowne Live » présentée par Ottawa Sports & Entertainment Group (OSEG) a poussé le Conseil municipal à enjoindre le personnel de la Ville à négocier une entente de partenariat avec OSEG pour la transformation de Lansdowne.

Outre cette directive, le Conseil municipal a exigé que le programme de transformation soit adapté à certains principes directeurs de conception et d'aménagement précis pour que le personnel de la Ville collabore avec OSEG à l'élaboration d'un programme de réaménagement répondant aux besoins commerciaux et financiers de la Ville et d'OSEG.

En effet, les directives du Conseil municipal favorisent l'élaboration d'un programme durable qui permettra à la Ville d'atteindre les

objectifs en matière d'aménagement urbain mentionnés dans le Plan officiel (PO).

Un programme de travail à volets multiples, élaboré en réaction aux directives du Conseil municipal, s'est concentré sur plusieurs éléments, ce qui a donné lieu à d'intenses efforts concertés de la part de nombreux membres du personnel de la Ville, de l'OSEG, d'experts en la matière et d'autres intervenants clés, sous la direction du directeur municipal et d'une équipe de coordination du projet.

Une équipe de coordination du projet et un certain nombre d'équipes de projet thématiques ont vu le jour afin de mener à bien les tâches liées au programme de réaménagement. L'équipe de coordination du projet est composée de membres du personnel de la Ville et de représentants d'OSEG, de la CCN et de Parcs Canada. Des représentants de ces groupes font également partie de différentes équipes de projet thématiques. En outre, d'autres membres clés du personnel de la Ville appartenant aux Services juridiques, aux Services immobiliers et au parc Lansdowne sont étroitement liés au processus.

L'équipe de coordination du projet avait pour tâche de compiler l'ensemble des données sur l'état actuel et des renseignements généraux disponibles afin d'élaborer un concept de développement durable pour le programme de transformation et de transmettre le tout aux équipes thématiques. Les points suivants présentent les équipes de projet thématiques et les éléments que chacune d'elles devait résoudre :

GOUVERNANCE ET ENTENTES DE PARTENARIATS

Cette équipe était dirigée par Kent Kirkpatrick, de la Ville d'Ottawa, et par Roger Greenberg d'OSEG. Elle bénéficiait de l'appui des membres de Graham Bird & Associates (GBA), de Borden Ladner Gervais, et de Soloway Wright.

Les travaux de ce groupe étaient axés sur l'élaboration d'un système global de gouvernance pour Lansdowne, durant la période de réaménagement

et les années d'exploitation courante. Ce groupe a élaboré un modèle de partenariat pour la transformation de Lansdowne en prêtant attention au mode de fonctionnement de l'ensemble et de chacun de ses composants.

L'équipe de coordination du projet avait pour tâche de compiler l'ensemble des données sur l'état actuel et des renseignements généraux disponibles afin d'élaborer un concept de développement durable pour le programme de transformation du parc Lansdowne.

FINANCE

Cette équipe comprenait des membres du personnel de la Ville et des représentants financiers d'OSEG, qui ont collaboré avec des membres de GBA et de PricewaterhouseCoopers. Elle a procédé à une analyse financière des différents composants et intégré ces renseignements au plan financier global pour la transformation de Lansdowne.

COÛTS DE CONSTRUCTION

Les équipes d'architectes de Stadium Consultants International (BBB Architects) et d'IBI (Young & Wright), GBA et PCL Constructors Canada Inc. ont procédé aux examens et ont préparé des devis s'appliquant à toutes les constructions relatives aux installations, dont :

- infrastructure;
- démolition;
- réinstallation;
- vente au détail/commerce;
- stationnement;
- réaménagement du stade.

PLAN DE TRANSFORMATION

REVITALISATION DU STADE

Cette équipe était chargée de l'élaboration de plans de revitalisation pour l'ensemble composé du stade et du Centre municipal. Elle a bénéficié du concours de BBB Architects/Stadium Consultants International (SCI), pour des conseils en matière d'aménagement et de programmation, et de celui d'Adjeleian Allen Rubeli Ltd. (AAR) et Smith & Andersen Engineering, pour le soutien technique. PCL Constructors Canada Inc. a prodigué des conseils relatifs à la constructibilité et à la construction par lots.



URBANISME ET DESIGN

Cette équipe était composée du personnel de la Ville d'Ottawa responsable de l'urbanisme, de représentants d'OSEG, de l'architecte d'OSEG et de représentants de la CCN et de Parcs Canada. Elle a joué un rôle déterminant en se chargeant de la compilation et de l'évaluation des politiques et des lignes directrices en matière d'urbanisme et de design, ainsi que de l'établissement des directives en matière d'urbanisme et de design à inclure au Plan directeur.



Ce groupe a aussi pris part à l'orientation et à la coordination des travaux d'autres équipes de projet thématiques chargées de certains éléments techniques d'urbanisme et de design. Il s'agissait entre autres des transports, du transport en commun et du stationnement, du patrimoine, de l'entretien et de l'infrastructure, ainsi que de questions d'utilisation du sol liées aux problèmes de marketing.

TRANSPORTS, STATIONNEMENT ET TRANSPORT EN COMMUN

Cette équipe était composée du personnel de la Ville d'Ottawa responsable des transports et du stationnement, du personnel d'OC Transpo et de l'urbanisme, d'un consultant en transports d'OSEG (Delcan) et de représentants d'OSEG.

Ce groupe était chargé d'évaluer les transports, le stationnement et la circulation de charges, ainsi que les problèmes de transport en commun devant être compris et résolus dans le cadre du programme global de transformation. Il a également joué un rôle déterminant par l'élaboration de la stratégie proposée en matière de transports.



INFRASTRUCTURE

Cette équipe comprenait du personnel de la Ville responsable de l'ingénierie et de l'urbanisme, des représentants de Parcs Canada, des représentants de la CCN, du personnel du ministère de l'Environnement, un consultant en génie civil d'OSEG (Delcan) et des représentants d'OSEG.

Ce groupe était chargé d'évaluer les exigences en matière d'entretien et de gestion des eaux pluviales ayant trait au programme de réaménagement de Lansdowne, et d'élaborer une stratégie à cet effet.

ENVIRONNEMENT

Cette équipe comptait du personnel de la Ville responsable du patrimoine et de l'urbanisme, des représentants de la CCN et de Parcs Canada, Julian Smith (un expert en matière de patrimoine architectural), ainsi que des représentants de la Fiducie du patrimoine ontarien et d'OSEG. L'avis d'un entrepreneur a été sollicité pour connaître la faisabilité du déplacement du Bâtiment horticole.

PATRIMOINE

Cette équipe comptait du personnel de la Ville responsable du patrimoine et de l'urbanisme, des représentants de la CCN et de Parcs Canada, Julian Smith (un expert en matière de patrimoine architectural), ainsi que des représentants de la Fiducie du patrimoine ontarien et d'OSEG. L'avis d'un entrepreneur a été sollicité pour connaître la faisabilité du déplacement du bâtiment de l'Horticulture.

L'équipe a décelé des problèmes de patrimoine à régler, ainsi que des possibilités et des options quant à une réutilisation adaptée du pavillon Aberdeen.

L'équipe était chargée de déceler les problèmes de patrimoine à régler, ainsi que les possibilités et les options quant à une réutilisation adaptée du pavillon Aberdeen, les options relatives au déplacement du bâtiment de l'Horticulture, en plus des processus nécessaires pour obtenir les approbations et les droits de passage requis concernant le parc.

PLANIFICATION DES COMMUNICATIONS ET DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Cette équipe se composait de personnel des services des communications de la ville, de l'équipe des communications de GBA et de représentants de l'équipe de coordination du projet.

Cette équipe est responsable de l'élaboration et de la mise en œuvre de la planification approfondie des communications et de la participation du public permettant d'assurer que tous les intervenants sont bien renseignés sur le projet et pour obtenir des commentaires sur le projet de réaménagement, maintenant et plus tard. L'équipe a aussi la responsabilité de garantir que le public francophone comme le public anglophone a accès aux documents et aux débats dans les deux langues officielles.

Les diverses équipes du projet assignées à des thèmes spécifiques travaillaient de façon coordonnée et interactive, en une collaboration continue sous la direction de l'équipe de coordination du projet. La motion du Conseil était l'inspiration constante du réaménagement novateur que visaient toutes les équipes, résultant finalement en la proposition d'une série de directives et de stratégies pour la transformation de Lansdowne.

ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ SUR LA COMMERCIALISATION AU DÉTAIL

Cette équipe comprenait du personnel de la Ville responsable de l'urbanisme, des représentants d'OSEG et un analyste de marché embauché par OSEG (Tate Economic Research Inc., (TER)). Elle était chargée de déterminer l'opportunité de la composante de commerce de détail faisant du parc Lansdowne une enceinte urbaine unique qui mettrait en valeur le secteur commercial de la rue Bank, tout en constituant son complément, et générerait chez les résidents et les visiteurs une expérience singulière.

TER a examiné les données recueillies et l'approche en collaboration avec les experts retenus par la zone d'amélioration commerciale (ZAC) du Glebe.



Voici un résumé des hypothèses et des résultats du rapport. La version intégrale du rapport est présentée en annexe.

CHAMP D'ÉTUDE

TER a défini un champ d'étude pour Lansdowne, qui constitue le secteur le plus susceptible d'entraîner la majorité des ventes liées à la transformation. Ce champ d'étude a ensuite été divisé en trois zones :

- Zone principale : Circonsrite par la rivière Ottawa au nord, la rivière Rideau à l'est et au sud, et l'avenue Bronson à l'ouest
- Zone secondaires ouest : À l'ouest de la rivière Rideau
- Zone secondaire sud-est : Sous-zone Beacon Hill, Hunt Club et Alta Vista

PORTÉE DE L'ÉTUDE :

- Examen des installations et des alentours Licence plate surveys
- Enquêtes par relevé des numéros minéralogiques
- Inventaire des espaces concurrents
- Enquêtes par interception sur la rue
- Enquête téléphonique

OPPORTUNITÉ DU COMMERCE AU DÉTAIL

- Possibilité pour le domaine cinématographique
- Répercussions possibles

Période de l'étude : entre 2009 et 2021 (en considérant 2013 comme étant la première année complète d'exploitation)

ANALYSE DE LA CONCURRENCE/NIVEAUX DE POPULATION

La zone principale est occupée par 8 des 15 zones d'amélioration commerciale (ZAC) d'Ottawa. Cette personnalisation leur permettra de bien se distinguer de Lansdowne. À l'heure actuelle, la zone principale compte un taux d'inoccupation de 4,4 % et, au sud de l'autoroute 417, ce taux est d'environ 3,2 %. Autrement dit, il y a une pénurie d'espaces de commerce au détail, puisque les taux d'inoccupation habituels varient entre 5,0 % et 7,5 %.

Concurrence des supermarchés : Il y a actuellement 5 supermarchés dans la zone principale, dont deux seulement se trouvent dans la zone d'amélioration commerciale (ZAC) du Glebe.

Il n'y a aucun supermarché spécialisé, comme Whole Foods, ce qui porte à croire qu'un magasin d'alimentation spécialisée pourrait demander d'occuper 40 000 pieds carrés proposés par Lansdowne.

Concurrence des salles de cinéma : À l'heure actuelle, quatre salles de cinéma sont situées dans la zone principale, dont deux ne comptent qu'un seul écran. Il n'y a aucun cinéma comptant de multiples salles de

PLAN DE TRANSFORMATION

projection dans le champ d'étude situé au sud de l'autoroute 417, et un seul cinéma de ce type entre l'autoroute 417 et la Ceinture de verdure.

Lansdowne est un excellent emplacement pour installer le cinéma à 10 écrans de 45 000 pieds carrés proposé.

Niveaux de population : Selon les prévisions, le champ d'étude connaîtra une croissance démographique faisant augmenter sa population de 24 200 personnes (passant de 526 700 en 2009 à 550 900 d'ici 2021), soit une hausse de 4,6 % de la population durant la période d'étude.

POSSIBILITÉS DE DÉPENSES DANS LA VDAA (VENTE AU DÉTAIL AUTRE QUE D'ALIMENTS)/ VDA (VENTE AU DÉTAIL D'ALIMENTS)

VDAA : En moyenne, les résidents habitant dans le champ d'étude dépensent actuellement 2 835,9 millions \$ par année dans les magasins VDAA. En faisant abstraction de l'inflation, compte tenu de la croissance démographique et de celle des dépenses, ce montant devrait s'élever à 3 503,6 millions \$ d'ici 2021.

VDA : En moyenne, les résidents habitant dans le champ d'étude dépensent actuellement 1 165,1 millions \$, chiffre qui devrait passer à 1 292,1 millions \$ d'ici 2021.

Par conséquent, il y aura une hausse de la demande dans le secteur, et la vente au détail déjà en place ne boudera pas Lansdowne.

ANALYSE DES POSSIBILITÉS DU MARCHÉ VDAA

Examen de l'inclusion de 200 000 pieds carrés d'espace de VDAA

Lansdowne : D'ici 2013, 200 000 pieds carrés projetés seraient exploités à un taux de 325 \$ par pied carré, pour des ventes totales de 65 millions \$. Après déduction de 25 % des ventes totales (pour comptabiliser les rentrées de fonds provenant de l'extérieur du champ d'étude), les ventes issues de la zone principale s'élèveraient à 48,7 millions \$ en 2013.

Potentiel résiduel de futurs aménagements dans la zone principale : Il existe un potentiel résiduel de 147,8 millions \$ en 2013 pour le secteur de la VDAA dans la zone principale. Après soustraction de 48,7 million \$ attribuables à Lansdowne, le potentiel résiduel restant s'élève à 99,1 millions \$ pour d'autres aménagements dans la vente au détail. Cette valeur augmentera pour passer à 188,1 millions \$ en 2021.

Lansdowne n'aura donc aucun effet direct sur les aménagements environnants dans le domaine de la VDAA parce qu'il stimulera la croissance du marché dans le secteur.

ANALYSE DES POSSIBILITÉS D'UN MAGASIN D'ALIMENTATION SPÉCIALISÉE

Examen de l'inclusion d'un espace de 40 000 pieds carrés

Lansdowne : Le magasin d'alimentation spécialisée projeté serait exploité à un taux de 475 \$ par pied carré d'ici 2013, pour des ventes totales de 19 millions \$. Après déduction de 10 % pour les rentrées de fonds, les ventes restantes s'élèvent à 17,1 millions \$ en provenance de la zone principale.

Potentiel résiduel pour de futurs aménagements dans la zone principale : (en exécutant les mêmes étapes que pour l'analyse des possibilités du marché de la VDAA). Il reste un potentiel résiduel de 23,7 millions \$ pour d'autres aménagements relatifs aux magasins spécialisés. Cette valeur passera à 32,5 millions \$ en 2021.

Par conséquent, Lansdowne stimulera la croissance du marché; les magasins existants et les nouveaux aménagements en bénéficieront ou ne subiront aucun effet.

ÉTAPE 2 : PRINCIPES DE LA TRANSFORMATION

Les principes clés du plan de transformation mentionné constituent une solution de la Ville ayant établi un partenariat avec OSEG en vue

de transformer le parc Lansdowne. De plus, les principes établissent le cadre du programme de transformation de Lansdowne, ainsi que le plan de partenariat essentiel pour Lansdowne, qu'il est recommandé que le Conseil municipal approuve.

Les principes de transformation de Lansdowne s'inspirent de la motion du Conseil municipal. Les politiques et les directives applicables du PO, servant de fondement à ces principes, sont mises en évidence dans les annexes.

Les principes généraux clés, sous-jacents, ayant été établis en matière d'urbanisme et de design, sont axés sur les points suivants :

1. L'axe primaire de la transformation de Lansdowne doit être la mise en place d'une nouvelle **pelouse avant**. La création d'un espace public significatif doit constituer le principal moteur du plan. Pour devenir un « joyau du site du patrimoine mondial de la capitale », la pelouse avant doit être autre chose qu'une clôture en mailles losangées et un stationnement asphalté. Les possibilités que décèle cette ressource ne seront concrétisées que grâce à un partenariat et à la collaboration de la CCN et de Parcs Canada.





Faire de la partie du parc Lansdowne se trouvant du côté de la promenade Reine-Élisabeth une cour avant constituée d'un espace vert intégré à ceux du canal et de la promenade Reine-Élisabeth. Le principe favorise l'établissement d'un espace vert unique longeant le canal qui permettrait la tenue d'une variété d'activités et d'événements, comme le Bal de neige, le Festival des tulipes, des expositions extérieures d'œuvres d'art et des concerts. Il servirait également de lieu accueillant des activités variées liées aux événements communautaires, comme des cérémonies d'ouverture ou de fermeture de compétitions sportives locales ou nationales.

2. Lansdowne n'est pas en mesure de s'adapter à l'étendue des souhaits de chaque association. Au moment de **l'élaboration du programme**, Lansdowne doit être considéré comme le cœur d'un système plus vaste. Il peut être la scène centrale d'activités sportives et d'autres programmes, et doit pouvoir compter sur un réseau satellite de soutien.
3. Le nombre de places de **stationnement** doit être réduit et, si possible, ces places doivent être déplacées hors de vue. Il faudrait créer un programme d'aménagement axé sur le transport en commun et

un autre de gestion de la demande en transport afin de mettre en place **un système satellite et de soutien au transport en commun** permanent pour les événements et les programmes majeurs ayant lieu au parc Lansdowne.

4. L'**histoire** des installations devrait occuper une place prédominante. Le **pavillon Aberdeen** doit servir d'élément phare au sein de Lansdowne et de point saillant de l'espace vert à l'avant. Il devrait servir à longueur d'année de lieu de restauration accessible à tous où on trouverait des restaurants, des bistrotts ou des cafés.
5. La **revitalisation du stade**, le « centre du terrain » réservé aux sports, est un élément clé de la transformation de Lansdowne. Le nouveau stade doit être intégré aux alentours et accroître la fonctionnalité afin de permettre au moins la tenue de matchs de football, de soccer et de hockey.

L'architecture des installations se voudra inspirante, novatrice et harmonisée à la vision globale de Lansdowne.

6. Le **nouvel aménagement** doit présenter un amalgame d'utilisations illustrant les buts d'une collectivité saine et viable, tout en respectant les lignes directrices relatives aux lignes de vue importantes et au design architectural.

Concentrer le nouvel aménagement dans le secteur nord-ouest du site et faire en sorte que cette aire devienne un secteur urbain unique et une zone accordant la priorité aux piétons, avec des utilisations faisant du parc Lansdowne un lieu novateur, fonctionnel et moderne agrémenté d'activités sportives et récréatives, du Marché des fermiers, du canal Rideau et du couloir commercial de la rue Bank.

Il doit améliorer ses alentours et bénéficier d'importants points d'accès, de la rue Bank jusqu'au canal.

7. Créer un **modèle de gouvernance** pour Lansdowne afin d'assurer la pérennité de Lansdowne et du partenariat; ce modèle devra d'abord être axé sur la mise en œuvre, puis sur l'exploitation courante et la programmation du parc Lansdowne.

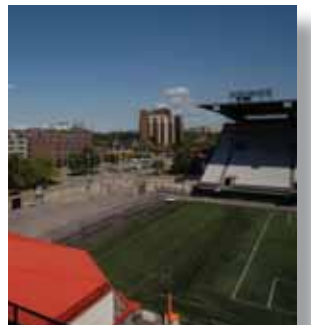
8. Créer un amalgame d'utilisations servant de fondement à la **viabilité financière** du partenariat. La transformation doit avoir de bonnes assises pour veiller à ce qu'il soit possible d'améliorer la « perle » au fil des années. Une **infrastructure certifiée LEED et un entretien tout au long du cycle de vie** intégrés au plan permettront d'éviter le type de délabrement observé aujourd'hui.

ÉTAPE 3 : PRINCIPES DÉTAILLÉS

URBANISME ET DESIGN

Une fois les principes susmentionnés mis en place, les éléments suivants ont été établis :

- Faire de la partie du parc Lansdowne se trouvant du côté de la promenade Reine-Élisabeth une cour avant. Aménager la cour avant en tant qu'atout unique pour la ville et la capitale, constituant un point d'attraction public le long de la promenade Reine-Élisabeth et du canal, et s'intégrant au corridor d'espace vert de la promenade Reine-Élisabeth et du canal afin de concourir à l'ensemble de l'expérience vécue dans ce secteur par les résidents et les visiteurs.
- Intégrer un élément aquatique/étang novateur à l'espace vert, qui pourra également servir de bassin d'eaux fluviales.
- Bien qu'il soit possible de loger quelques installations communautaires de récréation active, l'aménagement de l'espace vert sera axé sur des caractéristiques uniques favorisant les activités et les utilisations extérieures saisonnières, comme une aire mettant en



PLAN DE TRANSFORMATION

valeur les activités du Bal des neiges, des concerts en plein air dans un abri d'orchestre, des prestations d'artistes en plein air, et autres.

- Favoriser l'atteinte des objectifs du PO en matière de design en ce qui a trait à l'aménagement le long des « rues principales traditionnelles » et à la création de milieux axés sur les piétons. Pour parvenir à ces fins, constituer un aménagement unique pour la vente au détail en bordure de la rue Bank, tout en maintenant des secteurs optimaux pour les piétons assistant aux événements majeurs ayant lieu au stade et au Centre municipal. L'objectif consiste en outre à créer une expérience unique au niveau de la cour avant du stade et du Centre municipal, le long de la rue Bank.
- Intégrer un parc, sur le plan physique et fonctionnel, au corridor et à l'expérience de l'espace vert de la promenade Reine-Élisabeth et du canal.
- Concentrer le nouvel aménagement aux abords de la rue Bank et entre le Centre municipal et l'avenue Holmwood.
- Assurer des utilisations commerciales en vue de favoriser une forte animation pédestre dans le secteur commercial et le parc Lansdowne, avec des utilisations continues à niveau de vente au détail, de services et de restaurants le long de toute la voie piétonnière.
- Faire en sorte que la prédominance du nouvel aménagement soit accordée au profil bas et à l'échelle humaine, avec quelques possibilités d'un aménagement à profil plus élevé dans le voisinage de la rue Bank.



- Prévoir des utilisations commerciales actives le long du pan nord du Centre municipal, afin d'aménager une rue commerciale, intérieure et animée, le parc ayant comme point d'attraction le pavillon Aberdeen.
- Entourer et animer la partie sud du pan sud des gradins du stade afin de mieux les intégrer et de les relier à l'expérience de la promenade Reine-Élisabeth.
- Installer les opérations d'entretien commercial et d'arrière-cour du stade à un endroit où elles n'auront aucune incidence sur l'espace vert et le milieu commercial axé sur les piétons qui seront aménagés dans le parc Lansdowne.
- Intégrer la circulation automobile sur place à l'environnement piétonnier, tout en veillant à ce que ce dernier ait préséance.
- Insérer les utilisations résidentielles le long de l'avenue Holmwood afin d'intégrer le parc Lansdowne, à la communauté du Glebe. La provision de quelques lotissements résidentiels restreints en vue d'une meilleure intégration et d'une utilisation mixte est conforme aux politiques établies dans le PO.
- Examiner les possibilités de loger un espace résidentiel au niveau du deuxième étage du nouvel aménagement commercial le long de la rue Bank, qui soient conformes avec les directives du PO ayant trait aux « rues principales traditionnelles ».

TRANSPORTS, STATIONNEMENT ET TRANSPORT EN COMMUN

Les principes en matière de transports, de transport en commun et de stationnement découlent des directives du Plan directeur des transports (PDT), qui décrivent de quelle manière la Ville fera évoluer/obtiendra un système de transport durable, au fil du temps, afin de servir les accès de la ville et les besoins en matière de mobilité.

Les orientations du PDT présentées ci-dessous se révèlent d'un intérêt particulier pour le parc Lansdowne et étayent les principes en matière de transports, de stationnement et de transport en commun :

- prêcher par l'exemple :
 - » en réduisant au minimum la consommation d'énergie et l'impact environnemental des réseaux de transport, des parcs automobiles, des opérations et des services,
 - » en encourageant le recours à la marche, à la bicyclette et au transport en commun par les employés et les visiteurs des installations de la Ville,
 - » en forgeant des partenariats constructifs avec le secteur privé, les institutions et les organismes communautaires;
- créer des utilisations du sol positives :
 - » en encourageant un aménagement compact d'utilisations mixtes à des endroits stratégiques (les « rues principales traditionnelles » sont ciblées comme étant un de ces endroits);
 - » examiner les propositions d'aménagement en vue de s'assurer que :
 - des trottoirs sont installés, avec des points d'accès aux aires publiques clairement identifiés pour piétons et cyclistes,
 - des stratégies de GDT seront appuyées par la provision de stationnement pour bicyclettes, de stationnement pour covoiturage, et autres,



- des analyses de la circulation portent sur les besoins liés aux piétons, aux cyclistes et au transport en commun, en plus des routes et du stationnement;
- » encourager un aménagement compact par une réduction de la superficie du terrain utilisée pour le stationnement en tirant profit des occasions de partage des places de stationnement et des possibilités de partenariat avec le secteur privé pour offrir des parcs de stationnement en élévation.

Dans le contexte des directives d'orientation du PDT, le réaménagement de Lansdowne offre à la Ville la possibilité de faire preuve de leadership en mettant de l'avant une stratégie de transports durable. Le parc Lansdowne deviendrait ainsi une enceinte urbaine accessible et dynamique qui tirerait le maximum de son emplacement stratégique grâce à l'utilisation des systèmes de transport existants et améliorés pour réduire le stationnement sur place et redonner à la collectivité un parc Lansdowne constituant une installation viable et un réel atout.

La version intégrale du rapport stratégique sur les transports est présentée sous forme de pièce jointe, en annexe. Les points saillants suivants constituent les principales décisions prises en ce qui a trait aux transports, au stationnement et au transport en commun :

- Optimiser l'aménagement d'un stationnement sous le niveau du sol, où le nouvel aménagement doit être localisé
- Le nombre de places de stationnement offert doit être réduit au minimum mais demeurer suffisant pour répondre aux besoins quotidiens des utilisations commerciales et des activités quotidiennes se déroulant à Lansdowne. La cible visée en matière de stationnement permanent sur les lieux est d'environ 1 600 places, appuyées par une stratégie de transport permettant de gérer les demandes de pointe.
- Toute utilisation de la surface revêtue prévue pour la tenue d'activités et d'événements dans la cour avant entraînera une réduction des places de stationnement. Le nombre maximal de places de stationnement pouvant être logées dans la cour avant s'élèvera à près de 380 places,

tout en aspirant à les utiliser le moins possible. Le stationnement dans la cour avant sera intégré de façon esthétique à l'aménagement paysager de sorte que les aires ne seront pas systématiquement perçues comme étant réservées au stationnement, mais plutôt comme des aires d'activité servant à la mise en scène de divers événements.

- La provision d'un stationnement satellite à l'extérieur du site pour soutenir les événements majeurs doit être intégrée à la stratégie globale en matière de transports.
- La stratégie de transports doit être axée sur les moyens de tirer le maximum d'autres modes de transport pour les événements majeurs – transport en commun spécialisé pour soutenir les événements majeurs, points d'accès renforcés pour les voies piétonnières et cyclistes, provision d'un stationnement satellite avec service de navette pour les événements majeurs, utilisation plus efficace de la promenade Reine Élisabeth afin de loger un service de transport en commun pour les événements, etc.
- La stratégie de transports pour les événements majeurs établira les besoins en matière de stationnement à l'extérieur du site, de même que les besoins opérationnels en matière de navette et de transport en commun pour les différents seuils d'événements afin de permettre la mobilisation des ressources en fonction d'un cadre prédéterminé.

ENVIRONNEMENT, GESTION DES EAUX PLUVIALES ET INFRASTRUCTURE

L'adaptation du programme de transformation de Lansdowne concernant les services d'eau, les installations sanitaires ou d'autres formes de services publics n'a soulevé aucun problème ni préoccupation. Ces questions seraient réglées dans le cours normal des approbations de l'aménagement.

Il était toutefois nécessaire d'élaborer une stratégie relative à la gestion des eaux pluviales qui s'avère acceptable pour la CCN, Parcs Canada et le ministère de l'Environnement, parce qu'une partie du site se draine actuellement dans le canal et que l'égout utilitaire de la rue O'Connor est incapable de recevoir un afflux additionnel d'eaux fluviales.

Les ingénieurs en infrastructure et en environnement de Delcan et de DSEL ont rencontré les porte-parole et les représentants de Parcs Canada et du ministère de l'Environnement afin de discuter des exigences en matière d'eaux pluviales pour la transformation proposée de Lansdowne.

Cette collaboration a mené à la création d'une stratégie efficace en matière d'eaux pluviales qui contient des solutions relatives en gestion « verte » des eaux pluviales, notamment des surfaces semi-perméables pour le stationnement et, dans la mesure du possible, des toits verts. La stratégie établit également les paramètres relatifs aux taux de décharge autorisés et la provision d'égouts distincts pour les eaux fluviales et les eaux usées. Une solution LEED durable, qui apportera des améliorations esthétiques à Lansdowne, constituera la réponse. (Tous les détails de la stratégie sont présentés à l'annexe intitulé « Rapport préliminaire sur la diligence raisonnable : plan de réaménagement de Lansdowne ».)



PLAN DE TRANSFORMATION

Cette collaboration a mené à la création d'une stratégie efficace en matière d'eaux pluviales qui contient des solutions relatives en gestion « verte » des eaux pluviales.

Le projet devra obtenir l'approbation fédérale de la CCN et de Parcs Canada en raison de la nécessité de maintenir les bouches de déversement des eaux fluviales aboutissant actuellement dans le canal. Ces approbations vont vraisemblablement entraîner les obligations de produire un rapport d'examen préalable, conformément à la Loi canadienne sur l'évaluation environnementale (LCEE). Des discussions avec les principaux intervenants fédéraux sont en cours en vue de déterminer l'ampleur de ce rapport.

PATRIMOINE

Les éléments du patrimoine dont il faut tenir compte dans le programme de transformation comprennent le pavillon Aberdeen, édifice désigné par la Ontario Heritage Association (OHA) et ressource du patrimoine fédéral. Il faut également prendre en considération les servitudes culturelles établies par la Fiducie du patrimoine ontarien, qui protègent les lignes de vue du pavillon Aberdeen et du bâtiment de l'Horticulture, aussi désignés par l'OHA.

En outre, le pavillon Aberdeen fait l'objet d'une entente de partage des coûts avec Parcs Canada.

Tout changement apporté aux ressources patrimoniales – altération, réutilisation adaptée, démolition, réinstallation et



modifications des servitudes culturelles – doit être approuvé par l'OHA et/ou par le biais de la Fiducie du patrimoine ontarien, après consultation auprès de Parcs Canada. Le principe clé consiste à faire du pavillon Aberdeen le point d'attraction d'un parc Lansdowne transformé. Voici les principes connexes découlant de cette assertion :

- Maintenir le pavillon Aberdeen à son emplacement actuel et en faire le point d'attraction de Lansdowne dans une forme et un état adapté à une utilisation unique à longueur d'année. Le concept proposé vise à créer une expérience unique à l'intérieur du bâtiment, avec de petits points de vente internes qui favoriseraient l'instauration de voies piétonnières intérieures animées de cafés, de boutiques singulières, de services et autres.
- Réinstaller le bâtiment de l'Horticulture à un endroit où il conserverait son lien avec le pavillon Aberdeen tout en permettant une éventuelle utilisation en tant que partie du Marché des fermiers, avec des échoppes de marché intérieurs ou des boutiques d'artisanat. (Les directives du Conseil municipal stipulaient seulement que la façade du bâtiment devait être conservée.)
- Les vues sur le pavillon Aberdeen seront protégées et de nouvelles, aménagées en vue de s'assurer que le pavillon est bien le point d'attraction de Lansdowne; pour arriver à cette fin, il est possible de modifier les servitudes culturelles qui ont trait aux lignes de vue et aux corridors de visée, ce qui nécessite l'approbation de la Fiducie du patrimoine ontarien.

MARKETING UNIQUE

La version intégrale du rapport sur l'étude du marché au détail est joint aux annexes. Les principales conclusions de cette étude sont mises en évidence ci-dessous :

- Utiliser l'étude de marché afin de faciliter l'établissement de la nature des utilisations commerciales à fournir. Le principe directeur consiste à faire en sorte que l'expérience de la vente au détail soit unique et complémentaire à celle des entreprises commerciales de la rue Bank.

- Prévoir des utilisations axées sur le positionnement des utilisations commerciales de Lansdowne à l'intérieur du secteur commercial de la rue Bank pour appuyer les besoins commerciaux locaux et le marché plus généralisé. Viser des utilisations à Lansdowne qui soient complémentaires et qui stimulent la vitalité économique du corridor commercial actuel de la rue Bank et les axes du divertissement et des loisirs du parc Lansdowne en vue de créer une zone communautaire revitalisée autour de la rue Bank. Les utilisations doivent se concentrer sur l'alimentation (restaurants, magasins d'alimentation spécialisée), le divertissement (bars sportifs, théâtre), le mode de vie (centre de conditionnement physique, boutiques d'articles de sport), commerce de détail particulier et spécialisé (souvenirs sportifs, artisanat, etc.).
- S'assurer que la nature et l'intensité de l'utilisation commerciale soient suffisantes pour satisfaire les besoins financiers d'OSEG pour le financement des opérations du stade et du Centre municipal pour la durée de leur location. Pour ce faire, il faut que l'entreprise commerciale soit viable et soit assez souple pour accueillir les changements tout en poursuivant ses activités dans le cadre d'une stratégie globale qui vise à atteindre des objectifs bien ajustée et relatifs au marché. Aucun magasin entropôt à grande surface ne pourra s'installer. La solution choisie pour





le parc Lansdowne renforcera la viabilité des entreprises déjà établies sur la rue Bank.

- Procurer une utilisation active à longueur d'année au pavillon Aberdeen afin de favoriser sa position de point d'attraction pour la collectivité et le parc Lansdowne. Intégrer le pavillon Aberdeen à une location de longue durée à OSEG afin de permettre l'établissement d'un plan commercial. Les besoins commerciaux seront spéciaux, singuliers et adaptés à leur emplacement au sein d'un édifice patrimonial constituant un repère architectural.
- S'assurer que le Marché des fermiers fait partie de l'amalgame d'utilisations commerciales positionnées de façon stratégique afin de symboliser cette vocation historique du parc Lansdowne. Il faudrait également songer à garder le Marché axé sur le pavillon Aberdeen et à intégrer au Marché des fermiers une utilisation possible dans le bâtiment de l'Horticulture réinstallé.
- Cesser d'utiliser le parc pour les salons professionnels. Déplacer cette activité dans d'autres lieux plus adéquats. Il pourrait y avoir encore des

possibilités de disposer d'un espace pour les salons plus modestes à l'intention des consommateurs dans le complexe Centre municipal/stade. Les salons de plus d'envergure, professionnels ou destinés aux consommateurs, doivent pouvoir s'installer dans des lieux appropriés à Ottawa, où il sera possible de répondre à leurs besoins particuliers en matière de stationnement et de calendrier, auxquels le réaménagement de Lansdowne ne permettrait pas de faire face.

ÉTAPE 4 : LE PLAN DIRECTEUR ET SES COMPOSANTES

Les principales directives mentionnées dans la section du Plan de transformation ont servi de fondement à l'élaboration d'un Plan directeur pour la transformation du parc Lansdowne. Voici les éléments clés de ce Plan :

LANSDOWNE UNE NOUVELLE FAÇON D'ÊTRE

Le parc Lansdowne transformé sera une destination parfaite. Des boutiques et restaurants uniques à l'expérience du patrimoine mondial de l'UNESCO que constitue le canal Rideau, en passant par le divertissement en direct dans le parc et le Marché des fermiers adjacent, résidents et visiteurs apprécieront cette expérience du nouveau Lansdowne, n'ayant pas sa pareille à Ottawa.

Le regroupement de destinations de commerce au détail, de divertissement et de sorties au restaurant transformera la sortie familiale en expérience plaisante et interactive. Lansdowne deviendra le meilleur centre à utilisations mixtes de la Ville d'Ottawa, avec les magasins de détail et les services fascinants dans une ambiance de plein air entourée par le canal Rideau. Des utilisations résidentielles, hôtelières et de bureaux font partie intégrante de l'approche à utilisations mixtes du nouveau Plan directeur de Lansdowne.

Le stade Frank-Clair et le Centre municipal rajeunis feront vivre une expérience sportive unique en offrant aux adeptes du football, du hockey et du soccer professionnels. Des trésors historiques, comme le pavillon

Aberdeen et le bâtiment de l'Horticulture, seront intégrés au mélange en tant qu'incontournables.

Le pavillon Aberdeen et le stationnement asphalté sous-utilisé qui l'entoure seront réaménagés en vue de créer un héritage d'améliorations pour la Ville et un atout pour les voisins immédiats, ainsi qu'une nouvelle utilisation mixte et une aire de magasinage qui renforceront, revivifieront et compléteront le solide tissu urbain de la rue Bank, dans le Glebe.

Plus de 40 pour cent des lieux seront aménagés en nouveaux parc et espaces verts intégrés au parc Lansdowne renouvelé.

Le pavillon Aberdeen occupera la place de point d'attraction d'une nouvelle place publique mettant en vedette cet important repère. Quatre nouveaux couloirs de vue seront créés à partir de l'intersection de la rue Bank et Holmwood, de la rue Bank, de la rue Adelaide, ainsi que de la promenade Reine-Élisabeth et du canal Rideau, afin de mettre le pavillon en évidence.

La densité et la massivité des nouveaux édifices de commerce au détail seront sur un ou deux étages – au même niveau que le pavillon et les autres bâtiments du voisinage.

La vision du parc Lansdowne comporte tous les aspects d'un voisinage urbain viable et durable : un mélange unique de boutiques et de restaurants de petites et moyennes dimensions, un cinéma, des magasins d'alimentation spécialisée, des logements résidentiels et des espaces de bureau encercleront un pavillon Aberdeen revivifié. Des liens piétonniers et visuels seront formés entre le Glebe, le pavillon et le canal Rideau.

Les résidents et les visiteurs seront en mesure de descendre tranquillement les avenues pédestres en s'arrêtant, chemin faisant, dans des boutiques spécialisées et des cafés extérieurs, savourer le plaisir et l'excitation d'une sortie au cinéma ou de la célébration d'une occasion spéciale en dégustant un bon repas dans le magnifique lieu historique qu'est le pavillon Aberdeen.

Tout en respectant les véritables principes d'une collectivité viable, Lansdowne servira aussi les besoins de la population résidentielle locale grâce aux magasins d'alimentation et de vins, aux centres de

PLAN DE TRANSFORMATION

conditionnement physique/mieux-être/mise en forme et aux boutiques de vêtements.

La variété de magasins engendrera l'atmosphère idéale pour compléter l'aire commerciale existante le long de la rue Bank, tout en devenant une destination de choix le long du canal Rideau. La programmation et les activités s'étalant sur les quatre saisons feront en sorte que Lansdowne soit un atout à longueur d'année en ajoutant animation et enthousiasme dans le voisinage, la ville et la région.

Le projet réaménagement intègre et met en évidence les principes du développement durable et les normes de construction du LEED, notamment la réduction de la surface revêtue, la création d'un nouvel espace vert, la conception d'édifice à faible consommation d'énergie, l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, les améliorations aux aires piétonnes et la provision d'une meilleure intégration du transport en commun.

Les forces du plan de commerce au détail et les avantages pour la Ville et le voisinage comprennent :

- le renforcement de la rue Bank grâce à une forme de construction proéminente le long de la façade de la rue, comportant des utilisations de commerce au détail actives;
- une nouvelle place publique au niveau de la rue Bank et de Holmwood, qui procurera une passerelle sur la voie piétonnière vers la place Aberdeen et le parc, ainsi qu'une nouvelle et importante ligne de vue sur Aberdeen depuis l'intersection;
- un nouveau boulevard allant de la rue Bank au pavillon Aberdeen, comportant des vues directes. Le boulevard constituera le principal lien routier et pédestre entre la rue Bank et le nouvel aménagement et le parc, tout en procurant un nouveau point d'accès à la promenade Reine-Élisabeth;
- une place encerclant le pavillon Aberdeen qui ouvrira sur une grande variété d'utilisations publiques;
- une nouvelle ligne de vue sur le pavillon au terminus de la rue Adelaide et un accès piétonnier depuis le Glebe allant jusqu'aux boutiques, à Aberdeen et au nouveau parc;

- une meilleure vue d'Aberdeen depuis la promenade Reine-Élisabeth et le canal Rideau, à travers le nouveau parc;
- un meilleur paysage de la rue Bank grâce à des trottoirs plus larges, à des arbres de rue et à l'éclairage;
- une série de regroupements de magasins de détail plus petits propices aux types de boutiques, de restaurants et de lieux de divertissement de petites et moyennes dimensions que le citoyen s'attend à retrouver sur la rue Bank;
- nouvelles avenues favorables aux piétons reliant la rue Bank à Aberdeen et au nouveau parc;
- nouveau stationnement souterrain réduisant les conflits entre véhicules et piétons;
- paysages continus de vitrines de magasins sur la rue et les nouvelles rues; ces paysages de rue seront conçus de façon à intégrer des zones pour les cafés-terrasses et d'autres activités extérieures.

Lansdowne fait partie intégrante de la collectivité et son nouveau « village urbain » est un concept de plein air caractérisé par des expériences exceptionnelles qui feront les délices des résidents et des visiteurs dans les prochaines années.

Plus de 40 pour cent des lieux seront aménagés en nouveaux parc et espaces verts intégrés au parc Lansdowne renouvelé.

ESPACE VERT – LA COUR AVANT

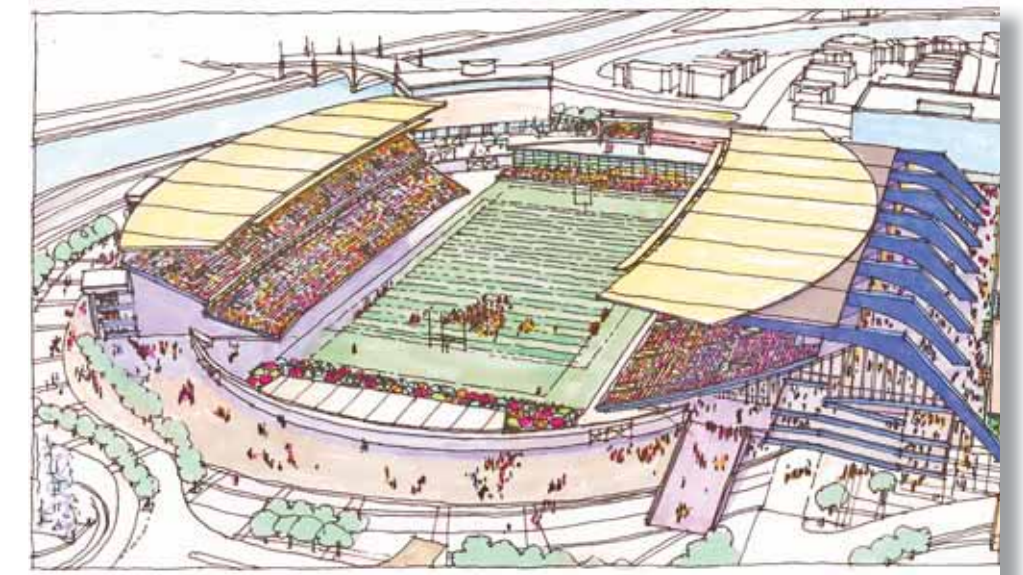
Les portions est et sud actuelles des installations se résument à un revêtement d'asphalte effrité. Le design proposé convertirait ce terrain en parc comprenant un magnifique étang paysagé servant à la gestion des eaux pluviales. Ce parc se fonderait au terrain adjacent de la CCN et offre une occasion d'établir des liens avec les amarrages de jour dans le canal.

Des événements saisonniers seront programmés dans toutes les installations, notamment les activités du Bal des neiges qui pourraient être coordonnées avec un accès au patinage sur le canal, le Festival des tulipes conjugué à des utilisations connexes dans le bâtiment de l'Horticulture, des festivals d'arts et de musique, un festival de dégustation de vins et de fromages mettant en vedette des produits canadiens, des événements sportifs et une multitude d'autres activités.

DESIGN DU STADE ET DE L'ARÉNA

L'emplacement du stade Frank-Clair et du Centre municipal d'Ottawa, immédiatement au nord du pont de la rue Bank et au nord et à l'ouest du canal, offre un panorama sensationnel aux usagers du stade et aux passants.

La taille imposante des gradins est étourdissante lorsqu'ils sont observés à partir du canal, des terrains de la CCN et du pont de la rue Bank. Cet emplacement central est idéal pour les visiteurs de tous les coins de la Ville puisqu'il est d'un accès facile.



Afin d'offrir un domicile de première classe aux 67 d'Ottawa, à la nouvelle équipe LCF d'Ottawa et à sa future équipe de soccer professionnel, un design novateur transformera le centre de sports de Lansdowne. Les nouveaux gradins proposés au sud et les nouvelles installations planifiées avec minutie qui en constitueraient le fondement, de même que la réfection de la toiture et la remise en état des gradins du nord procureraient des aménagements de sports et de diffusion à la fine pointe de la technologie, accompagnés de nouveaux attraits connexes en matière de vente au détail et de restauration. Les matériaux proposés incluent de la maçonnerie couleur chamois pour les assises et de nouvelles toitures blanches pour les constructions existantes et nouvelles.

Le design du stade comprend, en tant qu'élément principal, de nouveaux gradins au sud, qui fourniraient 10 000 sièges avec toilettes et aire de restaurants s'y rattachant, ainsi que :

- les principaux espaces du programme fonctionnel pour le stade, y compris les vestiaires de l'équipe locale et de l'équipe extérieure pour les équipes professionnelles et universitaires, et pour utilisation communautaire;
- installations pour l'entreposage et la préparation d'aliments et de breuvages;
- chargement et opérations dans les installations;
- installations pour les médias, y compris nouvelle tribune des journalistes;
- bureaux de l'équipe;
- espace de rangement intégrée;
- nouvelles suites privées et un club VIP climatisé.

Grâce à une quantité accrue de sièges dans les gradins nord, la capacité totale de places assises dans le stade s'élèvera à 24 000.

Afin d'offrir un domicile de première classe aux 67 d'Ottawa, à la nouvelle équipe LCF d'Ottawa et à sa future équipe de soccer professionnel, un design novateur transformera le centre de sports de Lansdowne

Le design des nouvelles structures formant le périmètre du stade :

- sera intégré au plan d'ensemble du site, tout en créant une zone piétonnière améliorée tout autour du stade;
- amalgamera avec soin les aires aménagées à l'aide de matériaux vivants à celles aménagées à l'aide de matériaux inertes en vue d'intégrer les textures et les couleurs aux éléments de transformation de Lansdowne au nord et à l'est du stade;
- comprendra des trottoirs plus larges le long de la rue Bank et des allées piétonnes dans la nouvelle zone de vente au détail, ce qui formera un sentier invitant pour les spectateurs et les clients, et stimulera l'enthousiasme sur le trajet menant à un événement sportif, à un concert ou à un autre type de programmation en direct.

L'architecture des gradins nord et de l'aréna du Centre municipal sera améliorée grâce à un nouvel espace de vente au détail sur les façades nord et ouest, donnant lieu à un meilleur lien entre le stade et ses alentours et le nouveau panorama des rues autour de l'édifice grâce à la façade ainsi créée en bordure du trottoir. Le Centre municipal tirera profit d'une visibilité accrue et d'entrées plus invitantes du côté nord de l'édifice.

Une modernisation des installations existantes passera par un rajeunissement complet des espaces intérieurs du Centre municipal et du stade Frank-Clair à l'aide de nouveaux revêtements de plancher et de plafond dans les aires publiques (y compris l'aire des suites), ainsi que de nouvelle peinture, un nouveau carrelage mural et des luminaires dans les toilettes, et des kiosques de restauration rénovés.

De même, les gradins nord du stade seront remis en état, notamment par le remplacement de tous les sièges par d'autres d'une largeur minimale de 48 cm (19 po), un nouveau tirage des joints au niveau dans le tiers de sièges prémoulés et le remplacement des dalles du grand hall et des membranes d'étanchéité afin de corriger les fuites de l'enveloppe existante de l'édifice.

Pour améliorer davantage l'expérience du spectateur, le grand hall sud (inférieur) existant du Centre municipal sera modernisé pour devenir un nouveau Grand hall Club, paré de finitions haut de gamme et d'un plus grand nombre de points de service à la clientèle à l'intention des clients des sièges de catégorie Club.

Ce secteur servira deux fins en tant qu'espace club, tant pour les événements intérieurs de l'aréna que pour les événements extérieurs du stade. Les détenteurs de suites du Centre municipal bénéficieront également d'un meilleur accès aux suites grâce à un nouvel ascenseur et à des escaliers procurant un accès plus direct et plus pratique depuis le grand hall principal.

Des modifications structurales (à savoir précontrainte par post-tension de la principale structure en arche) seront apportées en vue de s'assurer que



PLAN DE TRANSFORMATION

la structure existante poursuive ses fonctions prévues à l'origine. De plus, les systèmes mécaniques et électriques seront modernisés de la façon suivante :

- système de CVCA dans l'estrade et les halls de l'aréna du Centre municipal pour assurer une atmosphère confortable à longueur d'année, ainsi qu'un déshumidificateur au-dessus de la glace pour prévenir la formation d'un brouillard à cet endroit au printemps et à l'automne;
- nouveaux accessoires de plomberie à débit réduit dans tout l'édifice afin de se conformer au Code du bâtiment actuel et de réduire la consommation d'eau;
- nouvelle distribution électrique et nouvel éclairage à faible consommation d'énergie dans l'aréna et le stade, y compris un nouvel éclairage pour les événements dans le stade.

La surface du terrain de jeu extérieur sera remplacée par un tapis de gazon artificiel ultramoderne de tout dernier cri qui permettra de multiples utilisations tout au long de l'année, notamment une utilisation en conjonction avec structure gonflable durant les mois d'hiver.

Le terrain sera en outre déplacé afin d'en améliorer les lignes de vue pour tous les événements sportifs. Enfin, un nouveau système audio et un tableau indicateur de pointe seront installés dans la partie ouest du stade, offrant la technologie de carte vidéo la plus récente.

La remise en état du stade Frank-Clair offrira la possibilité de ramener une équipe de football des Ligues majeures à Ottawa, en plus de constituer un nouveau lieu pour la tenue de matchs de soccer international. Les compétitions internationales de patinage et le patinage libre se poursuivront dans le Centre municipal, de même que les spectacles intérieurs et les autres événements spéciaux.

NOUVEL AMÉNAGEMENT

Un nouvel aménagement sera axé sur le secteur nord-est du parc afin de créer une enceinte unique d'utilisation mixte à orientation piétonnière

s'inscrivant en complément du patrimoine de Lansdowne et de sa vocation axée sur les sports et le divertissement.

La rue Bank est une artère majeure de la ville d'Ottawa qui, au sud, permet d'entrer dans la ville à partir des régions et au nord, d'aboutir sur la colline du Parlement, reliant ainsi de nombreuses parties de la ville au parc Lansdowne et au Glebe. Il s'agit du principal point d'accès au parc Lansdowne.

Le pont de la rue Bank enjambant la rivière Rideau, qui se trouve à proximité, est l'un des ponts les plus extraordinaires de la Ville sur le plan architectural. L'emplacement du parc Lansdowne sur la rue Bank est un de ses plus grands atouts.

Des arbres longeront le boulevard de la rue Bank, accompagnés de lampadaires s'harmonisant à ceux du pont de la rue Bank. Ces caractéristiques, jumelées à différents matériaux de revêtement de chaussée intéressants, sont proposées pour le trottoir, de la façade de l'édifice jusqu'à la bordure de la chaussée, offrant une expérience urbaine tout à fait contemporaine aux allures nostalgiques pour les visiteurs arrivant aux abords du site par quelque direction que ce soit.



Le secteur nord-est des installations sera rénové de manière à prolonger la partie piétonne de la rue Bank jusqu'à l'intérieur des lieux, le long des rues de commerces au détail réservant des zones où les piétons auront priorité. Ces zones mèneront jusqu'au pavillon Aberdeen et dessineront les voies piétonnières traversant la cour avant pour se rendre dans le réseau de sentiers récréatifs du canal et de la promenade Reine-Élisabeth.

Le design proposé prévoit procurer une ambiance urbaine traditionnelle ponctuée de repères et de lieux réservés aux événements spéciaux. Les rues « internes » de la nouvelle aire de commerce au détail comportera des vues sur le pavillon Aberdeen depuis l'entrée principale sur la rue Bank, le coin de la rue Bank et de l'avenue Holmwood, la promenade Reine-Élisabeth, et l'intersection de l'avenue Holmwood et de la rue Adelaide.

D'autres rues internes de l'enceinte de commerces au détail nord-ouest diviseront les édifices de détail en petites agglomérations qui amplifieront la façade de terrain donnant sur la rue et la variété d'expériences de magasinage et de sortie au restaurant.

Le long de la rue Bank, le piéton croquera une succession de petites boutiques au nord de Lansdowne, ponctuée par l'entrée principale sur les lieux et, plus près du pont de la rue Bank, d'une deuxième entrée servant principalement aux utilisations du stade et à l'hôtel proposé.

À l'intérieur des installations, la circulation piétonne sera partout très facile pour se rendre dans les différents bâtiments et à l'emplacement des diverses activités. Le visiteur et le résident pourront se déplacer des commerces de détail bondés aux activités sportives, ou se balader paisiblement dans le parc intérieur ou plus loin, dans le système de parcs de la CCN et du canal Rideau.

COMMERCE/DÉTAIL

Le design proposé prolongera la traduction de petits magasins de détail à deux étages le long de la rue Bank, dans le Glebe. La portion nord-ouest des lieux s'articulera autour d'un paysage de rue de type « village » comptant une zone mixte piétonne et routière. Conçues comme une série

de blocs de taille moyenne et de formes irrégulières, les façades seront façonnées et dessinées avec minutie afin de donner une impression de petits édifices indépendants.

De nouveaux édifices seront érigés le long de la rue Bank dans le cadre du nouvel aménagement commercial. Ils seront marqués par le jeu de volume des briques, agrémentés de vestibules émaillés et de fenêtres de haute qualité, et comporteront des corniches, des chapiteaux de colonne/pilier et des appuis de fenêtre en pierre. Des vélums de différentes couleurs et configurations sont proposés au-dessus des vitrines de magasin, entre les piliers en brique/pierre.

La présentation de la rue perpétuera la tradition de façades à deux étages le long de la rue Bank. Au-dessus du deuxième étage, des utilisations résidentielles et de bureaux seront installées en retrait de la façade de



la rue, mais comporteront les mêmes matériaux (brique et verre) que le niveau de la rue.

Le nouvel édifice de commerce au détail/bureaux à deux étages proposé, sera recouvert de pierre avec d'élégantes fenêtres sans cadre. Les couleurs plus vives et les lignes simples visent à faire une transition entre les bâtiments typiques de la rue Bank et les couleurs éclatantes et vives du pavillon.

Le dessin global consiste à disposer d'un secteur de commerce au détail sain et vivant dans des zones piétonnières actives. La forme des bâtiments et leur orientation créeront des espaces extérieurs accueillants liés les uns aux autres, ainsi qu'au pavillon Aberdeen et au bâtiment de l'Horticulture.

Un nouveau stationnement souterrain pouvant accueillir plus de 1 110 véhicules est proposé sous la partie nord-ouest du nouvel aménagement

Cet élément de commerce au détail à deux étages se poursuivra en direction sud le long de la rue Bank, donnant une impression continue le long de la rue à l'approche du pont de la rue Bank et, grâce à ce lien, à Ottawa au sud du pont.

Un magasin d'alimentation haut de gamme est proposé à l'intérieur des édifices de commerce au détail, qui s'inscrira en complément du Marché des fermiers et des détaillants en alimentation locaux déjà en place afin d'offrir un plus vaste éventail de choix en matière d'épicerie tant pour les résidents des alentours que pour ceux d'autres parties de la ville.

Boutiques et restaurants des aires de commerce au détail des lieux amèneront une activité dynamique dans Lansdowne, le jour comme la nuit. De plus, dans les magasins au détail, le cinéma à écrans multiples proposé entraînera d'autres visiteurs en soirée dans les installations.

Le Marché des fermiers prendra place du côté nord-est du pavillon Aberdeen, le bâtiment de l'Horticulture devant être réinstallé immédiatement à l'est de celui-ci.

Enfin, un nouveau stationnement souterrain pouvant accueillir plus de 1 110 véhicules est proposé sous la partie nord-ouest du nouvel aménagement.

ÉDIFICE À BUREAU

Un édifice à bureaux de six étages sera intégré au-dessus des deux étages d'un magasin de détail le long de la rue Bank, au sud de l'entrée principale du parc Lansdowne. Des utilisations de bureau seront également ajoutées au deuxième étage du secteur de commerce au détail. Ces bureaux concourront à l'animation quotidienne sur les lieux.

HÔTEL-BOUTIQUE

Un hôtel est proposé dans le secteur sud-ouest des installations. Il accueillera une base de visiteurs dans la région d'Ottawa qui profiteront des commodités de Lansdowne tout en apportant aux lieux une touche cosmopolite.

L'hôtel proposé, occupant le coin sud-ouest des installations, près du pont de la rue Bank et des nouveaux gradins proposés au sud, serait une tour de 8 étages comprenant 180 chambres et s'élèverait à peu près à la même hauteur que les nouveaux gradins adjacents.

Pour compléter le caractère plus moderne de ce complexe sportif, l'hôtel consistera en un édifice vernissé et « policé » en forme d'arc offrant des vues imprenables sur le canal Rideau et le pont de la rue Bank à l'est et au sud, du stade, du pavillon Aberdeen et du parc au nord-est, du lac Dow au nord-ouest, ainsi qu'une échappée sur le centre-ville d'Ottawa au nord.

Le fini vernissé intégrera des caractéristiques d'isolation ultramodernes afin de se conformer aux critères de conservation de l'énergie. Un

PLAN DE TRANSFORMATION

stationnement structuré sera aménagé sous l'hôtel. L'édifice sera en outre pourvu d'une aire de chargement souterraine.

RÉSIDENTIEL

Pour assurer une utilisation continue des lieux, il est proposé d'y intégrer de nouvelles utilisations résidentielles sous forme de composant de copropriétés sur quatre étages au-dessus des magasins de détail dans la portion nord du site, et de composant résidentiel à six étages au-dessus des magasins de détail dans la partie au nord longeant la rue Bank. Cet aménagement, situé au nord de l'entrée principale, sera complémentaire à l'édifice à bureaux de six étages au sud, créant ainsi une passerelle dans Lansdowne depuis la rue Bank.

Enfin, 20 logements superposés en rangée (40 unités) sont proposés du côté sud de l'avenue Holmwood, pour assurer une intégration harmonieuse du nouvel aménagement avec les résidences existantes du côté nord de la rue.

PATRIMOINE

Le pavillon Aberdeen, de conception historique, est actuellement sous-utilisé en raison des limites imposées par le chauffage. Le design proposé fera de cet édifice la pièce maîtresse de l'aménagement. Tous les points de vue convergeront vers le pavillon. À l'intérieur de celui-ci, de petites structures vitrifiées et climatisées sont proposées afin d'accommoder des utilisations à longueur d'année, comme des restaurants, une boutique de souvenirs et d'autres utilisations de réception.

Des espaces de mezzanine ouvrant sur la vaste structure offriront des espaces suffisants pour constituer le centre d'un festival, des aires de réunion et des lieux de rassemblement propices pour les performances informelles en direct. Depuis ces petites structures transparentes, il sera possible de voir le volume et la structure du pavillon.

Le bâtiment de l'Horticulture, de conception historique, n'a pas fait l'objet d'un entretien régulier et ses ouvertures sont actuellement condamnées

en raison de l'écaillage de la peinture à base de plomb. Le design proposé comprendra une réinstallation de l'édifice dans la cour avant, à l'est, et sa réorientation dans le cadre des activités du Marché des fermiers et d'une programmation liée aux arts, à la culture, à l'éducation et aux activités pour enfants.

DESIGN DURABLE

La transformation du parc Lansdowne offre une occasion unique d'adopter des principes de design durables et d'obtenir une certification LEED, un des principaux buts visés par l'élaboration du projet.

Comme il s'agit de l'aménagement complet des installations, avec leur grande variété de types de bâtiments et d'utilisations proposées, la méthode Neighborhood Development (ND) de LEED, autrement dit « aménagement du quartier », est celle qui convient le mieux pour obtenir la certification LEED.



Voici les éléments clés de la certification ND de LEED ND s'appliquant à Lansdowne :

- site urbain situé dans une zone centrale, qui offre des avantages à la collectivité voisine existante;
- aménagement de terrains ayant déjà été aménagés;
- transports actuels bien installés et utilisation accrue du transport en commun;
- à proximité d'un réseau de pistes cyclables – liens et intégration bien assurés;
- réaménagement d'une « friche industrielle » en vue d'inclure d'importants espaces verts;
- occasion de conserver les eaux pluviales grâce à l'utilisation de l'étang de gestion des eaux pluviales proposé et de rigoles de drainage urbaines sur la rue;
- logements à proximité des lieux de travail;
- accès aux espaces municipaux et publics;
- accès aux installations récréatives;
- accès aux aliments du terroir;
- réutilisation des édifices existants;
- préservation des édifices historiques et utilisation adaptée;
- réduction de l'aire de stationnement par la provision d'un stationnement souterrain;
- utilisations d'un stationnement existant hors des lieux pour les événements majeurs;
- réduction de l'îlot de chaleur grâce au remplacement de l'asphalte existant par de la végétation.

Les exemples de critères présentés plus haut sont satisfaits et intégrés à cette approche. De nombreuses autres possibilités seront examinées au fil de l'élaboration des détails du design.

Le projet comprend des rues avec couloirs piétonniers, des enceintes et des zones piétonnières, un aménagement compact connecté à la collectivité tout en étant ouvert, en plus d'un aménagement complet et durable des installations.

Les nouveaux édifices seront conçus selon les normes « Silver » (argent) de LEED, conformément à chaque type de bâtiment, soit magasin de détail, bureau et résidence. L'adoption de l'approche de design LEED comportera l'apport de lignes directrices précises pour le design d'édifices portant sur les points suivants :

- design durable des lieux;
- mesures d'efficacité énergétique;
- conservation et qualité de l'eau;
- conservation des matériaux et des ressources au moment de la construction des édifices;
- qualité de l'environnement intérieur;
- autres modes de transport que les véhicules fonctionnant à l'aide de carburant;
- réduction de l'effet d'îlot de chaleur et de la pollution lumineuse dans les espaces bâtis;
- conservation et réutilisation adaptée des édifices existants.

Afin que le projet reçoive la certification LEED, le processus y conduisant exige la présentation de documents et une quantification ayant fait l'objet d'une vérification indépendante en vue de montrer dans quelle mesure chaque crédit LEED est obtenu.

Le site Lansdowne procure une occasion très particulière d'instruire les résidents, les usagers et les visiteurs et de faire l'éloge de la ressource la plus précieuse au monde : l'eau.

L'accessibilité du réseau du canal Rideau, avec ses connexions avec l'étang Brown et le lac Dow, sera agrémentée d'un étang de gestion des eaux pluviales et de rigoles de drainage biologiques qui procureront un plaisir esthétique tout en améliorant la qualité de l'eau sur les lieux.

Lorsque possible, les toits seront conçus de façon à répondre aux normes Argent de LEED. Toutes ces mesures réduiront de façon phénoménale le volume d'eaux pluviales déversées par les installations tout en améliorant la qualité de l'écoulement résiduel dans le système de la Ville.

Il reste encore à examiner la possibilité d'intégrer des détails hydrographiques, des fontaines sculptées et des sentiers d'interprétation de la nature dans les portions est et sud de Lansdowne.

STRATÉGIE DE TRANSPORT

Après l'étude et l'analyse des transports, une stratégie de transport a été élaborée pour appuyer le programme de réaménagement de Lansdowne, conformément à la motion du Conseil municipal.

Cette stratégie prévoit de répondre aux besoins en matière de transport par l'apport de solutions stratégiques visant à soutenir la foule de lieux d'événements et d'activités qui se tiendront dans le parc Lansdowne transformé.

La stratégie, présentée plus bas, est divisée en quatre éléments : Aménagement des lieux, Besoins hors site, Exigences opérationnelles et Services de transport en commun.

ÉLÉMENT AMÉNAGEMENT DES LIEUX

- Provision de près de 1 100 places dans un stationnement souterrain et de 135 en surface afin de soutenir au quotidien les activités liées à l'aménagement du parc Lansdowne.
- Provision de places de stationnement pour les composants résidentiels et hôteliers proposés, qui seront en général toutes

occupées et s'ajouteront au nombre total de places de stationnement partagé.

- Aménagement de zones pour la tenue d'activités dans la cour avant prévue (entre le pavillon Aberdeen et la promenade Reine-Élisabeth) qui pourront également servir d'espace de stationnement additionnel (près de 380 places) lors des événements de plus grande envergure du Centre municipal/stade, mais seulement si ces zones ne servent pas à d'autres activités/événements au programme.
- Maintenir quatre points d'accès routier, deux en provenance de la rue Bank et deux, de la promenade Reine-Élisabeth, avec repérage pour l'accès au stationnement souterrain afin de réduire au minimum les interférences avec le mouvement piétonnier et accentuer davantage l'aspect « zone piétonnière » du parc Lansdowne.
- Construire une allée d'accès à quatre voies, avec feux de circulation, à l'intersection du site et de la rue Bank afin de disposer d'une capacité suffisante pour recevoir sans difficulté les véhicules qui pénètrent dans le garage souterrain proposé et ceux qui en sortent.
- Aménager des points d'accès/de sortie à trois voies (à sens interchangeable) pour le stationnement afin de répondre aux périodes de pointe pour l'entrée et la sortie des véhicules durant les événements majeurs.



PLAN DE TRANSFORMATION

- Prévoir des entrées/sorties visibles et directes pour les véhicules allant sur la rue Bank ou en provenant, qui se rendent à l'hôtel en tant que clients mais ne connaissent pas bien Ottawa ou les lieux.
- Prévoir une aire de chargement centralisée pour le commerce et établir un itinéraire pour le chargement sur les lieux avec une entrée/sortie donnant sur la rue Bank qui réduira au minimum les interférences avec les zones piétonnières et les besoins d'accès courant des véhicules.
- Localiser le chargement destiné au stade/Centre municipal dans un endroit où il n'interférera pas avec le mouvement piétonnier et établir un itinéraire intérieur pour camions qui comporte une entrée/sortie commode donnant sur la rue Bank.
- Prévoir des connexions et des liens pédestres/cyclistes bien définis avec les installations du même genre hors site.
- Prévoir suffisamment d'aires de rassemblement de piétons le long de la façade de la rue Bank afin d'accueillir sans danger des volumes de piétons assistant à de grands événements lorsqu'ils pénètrent sur le site ou en sortent, attendent pour traverser la rue Bank et attendent le transport en commun.
- Fournir des places de stationnement de bicyclettes sécuritaires pour satisfaire aux exigences du règlement municipal, et les installer à un endroit facilement accessible.
- Intégrer au programme d'aménagement des lieux des mesures physiques de Gestion de la demande en transport (GDT) et d'autres utilisations de soutien (comme location de bicyclettes ou Vrtucar).
- Prévoir un endroit sur le site pour le débarquement de la navette et l'embarquement dans celle-ci de personnes en provenance de stationnements satellites hors site, ou en partance vers ceux-ci. Un service d'autobus amélioré sur les parcours 1 et 7 sera opérationnel sur la rue Bank et les navettes additionnelles circuleront sur la promenade Reine-Élizabeth, ce qui fait en sorte que l'arrêt d'autobus sur le site doit être à proximité de la bordure est du site donnant sur la promenade Reine-Élizabeth.

ÉLÉMENT BESOINS HORS SITE

- Mettre en œuvre la restauration de la rue Bank afin qu'elle coïncide avec le réaménagement du parc Lansdowne et s'assurer que le design de la rue Bank soutient les besoins en matière d'accès, de transport en commun et de voies piétonnières du programme d'aménagement de Lansdowne.
- Conclure des ententes avec les propriétaires identifiés de terrains concernant les places de stationnement hors site pour assurer la provision d'un service de navette efficace et de qualité. Cette procédure est nécessaire pour atténuer les tensions sur les lieux et au sein de la collectivité avoisinante concernant le stationnement durant les événements à forte assistance qui se tiennent au stade.
- Repérer et assurer les zones hors site pouvant accueillir les gros véhicules (camions) des équipes de soutien liées aux événements majeurs ayant lieu au Centre municipal ou au stade.
- Mettre au point, par l'entremise d'une entente de collaboration avec la CCN, l'utilisation limitée de la promenade Reine-Élizabeth par les véhicules commerciaux et/ou de transport en commun afin de soutenir les événements majeurs se tenant périodiquement au stade.
- Mettre au point une entente avec OC Transpo pour la provision de services de navette durant les événements majeurs au stade, pour se rendre aux stationnements satellites ou au réseau de transport en commun rapide ou y retourner, selon le cas.
- Prévoir des installations d'amarrage de bateaux de plaisance sur le canal Rideau Canal au point d'accès par voie navigable au parc Lansdowne depuis la promenade Reine-Élizabeth.

ÉLÉMENT EXIGENCES OPÉRATIONNELLES

- Gestion des activités quotidiennes liées à la circulation sur le site, y compris : accès ininterrompu au garage; contrôle de la prestation des services et de la livraison des biens dans les périodes hors pointe et non

la nuit, alors que cela aurait des incidences sur les utilisations hôtelières et résidentielles.

- Gestion du stationnement sur le site : places de stationnement prioritaires pour les covoitureurs des utilisations de bureaux, obligation de laissez-passer prépayés pour les événements majeurs du Centre municipal/stade, mise en place de voies à sens interchangeable aux points d'entrée/de sortie du garage pour les grands événements pour l'entrée/la sortie efficaces des véhicules, et l'acheminement de la circulation existante vers la promenade Reine-Élizabeth après les événements majeurs afin de réduire au minimum les répercussions sur les piétons et le transport en commun sur la rue Bank.
- Pour les événements de moyenne et grande envergure, différents niveaux de contrôle de la circulation seront nécessaires, y compris : ajustements possibles de la synchronisation des signaux, vérification policière des passages pour piétons de la rue Bank et de l'entrée/la sortie donnant sur la promenade Reine-Élizabeth, interdiction de se stationner dans la rue deux heures avant et après les événements majeurs, fermetures de rue (rue Bank et promenade Reine-Élizabeth), et escortes policières des véhicules de transport en commun après les événements majeurs, lorsque les rues adjacentes sont fermées à la circulation automobile mais utilisées par les piétons.

ÉLÉMENT SERVICE DE TRANSPORT EN COMMUN

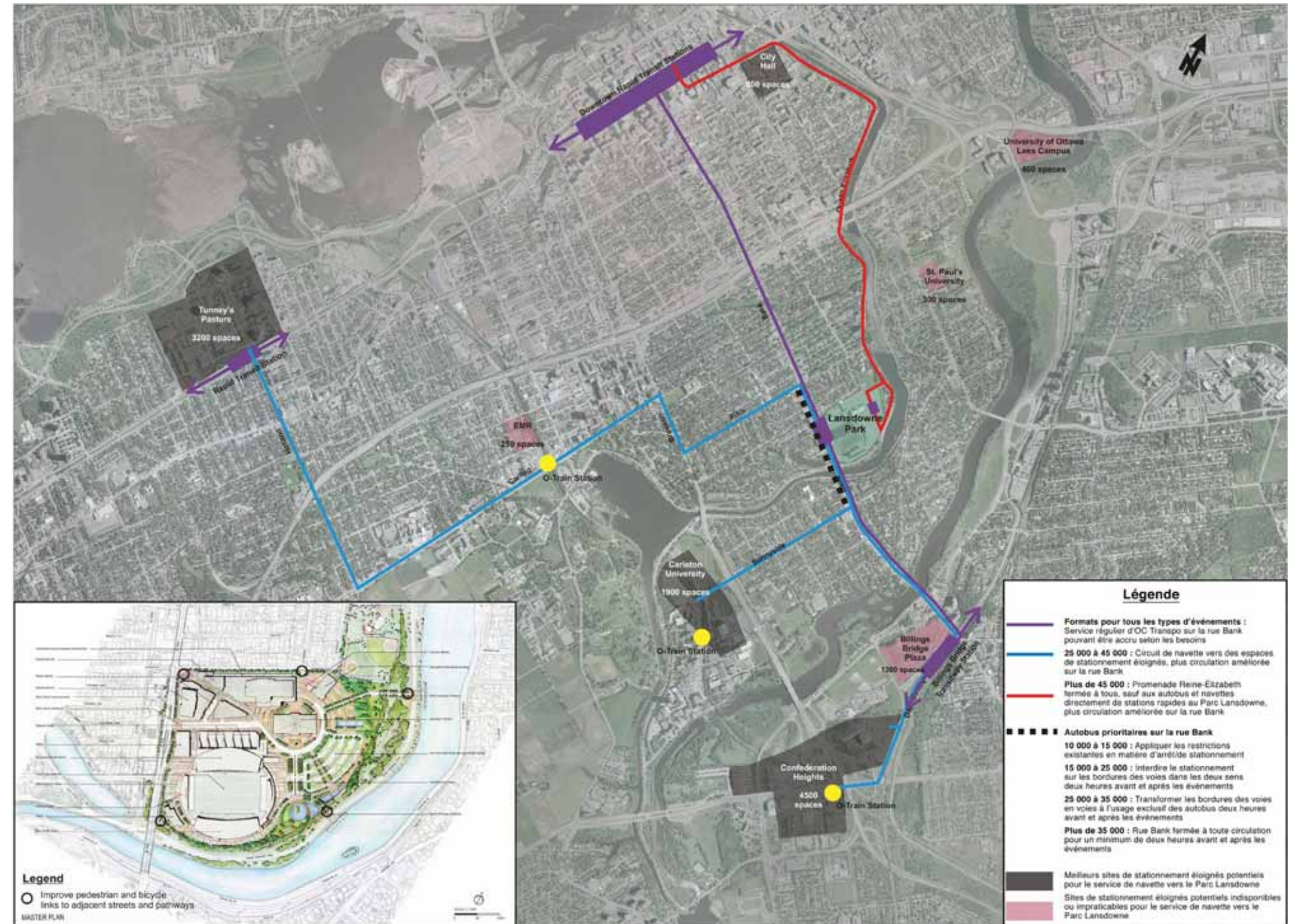
Avec la restauration de la rue Bank, améliorer le service de transport en commun comme suit : intégration de la voie d'évitement sud-nord proposée, déplacement des arrêts d'autobus adjacents au nord de l'intersection du site avec la promenade où se trouve un feu d'arrêt, élargissement des trottoirs adjacents et provision d'aires de rassemblement de piétons suffisantes des deux côtés de la rue Bank.

- Maintien des services de base sur les itinéraires 1 et 7, et augmentation de la fréquence, au besoin, pour répondre aux besoins quotidiens.



PLAN DE TRANSFORMATION

SCHEMA STRATEGIQUE DU SERVICE DE TRANSIT



PLAN DE TRANSFORMATION

- Pour les événements de moyenne envergure (capacité de 4 000 à 10 000 personnes), ajout de deux à quatre autobus sur la rue Bank (consulter la carte sur la stratégie en matière de transport en commun à la page 26).
- Pour les événements de moyenne envergure (capacité de 10 000 à 15 000 personnes), ajout d'autres autobus (de deux à quatre) et application des restrictions de stationnement/arrêt existantes le long de la rue Band, conformément à la carte sur la stratégie en matière de transport en commun.
- Pour les événements de plus grande envergure (capacité de 15 000 à 25 000 personnes), ajout d'autres autobus sur la rue Bank et interdiction de stationnement dans les deux sens pour une période de deux heures avant et deux heures après l'événement, conformément à la carte sur la stratégie en matière de transport en commun.
- Pour les événements de plus grande envergure (capacité de 25 000 à 35 000 personnes), ajout d'autres autobus sur la rue Bank et conversion des voies en bordure de la rue Bank en voies réservées pour autobus durant une période de deux heures avant et de deux heures après l'événement, conformément à la carte sur la stratégie en matière de transport en commun. Les autobus excédentaires sur la rue Bank comprennent des autobus additionnels pour l'itinéraire 1 ou 7, des autobus spéciaux circulant de Billings Bridge Station jusqu'au centre-ville, et des navettes en direction ou en provenance des stationnements hors site.
- Pour les rares événements de très grande envergure (capacité de 35 000 à 45 000 personnes), ajout d'autobus sur la rue Band et fermeture de cette rue à la circulation, sauf pour les autobus, de l'avenue Sunnyside au nord jusqu'à la 5e avenue durant une période de deux heures avant et de deux heures après l'événement, conformément à la carte sur la stratégie en matière de transport en commun. Les autobus excédentaires sur la rue Bank comprennent des autobus additionnels pour l'itinéraire 1 ou 7, des autobus spéciaux circulant de Billings Bridge Station jusqu'au centre-ville, et des navettes en direction ou en provenance des stationnements hors site.

- Pour les très rares événements de très grande envergure (capacité de 45 000 personnes et plus), ajout d'autobus sur la rue Bank et fermeture de cette rue et de la promenade du Colonel-By à toute circulation, sauf les autobus, durant une période de deux heures avant et de deux heures après l'événement, conformément à la carte sur la stratégie en matière de transport en commun. Les autobus excédentaires sur la rue Bank comprennent des autobus additionnels pour l'itinéraire 1 ou 7, des autobus spéciaux circulant de Billings Bridge Station jusqu'au centre-ville, et des navettes en direction ou en provenance des stationnements hors site. Il faudra fermer la promenade Reine-Élisabeth pour permettre la fréquence élevée (toutes les 30 à 60 secondes) de navettes entre la station du Transitway du centre-ville et le parc Lansdowne, et entre les autres stationnements plus éloignés au sud et à l'ouest et/ou les arrêts de transport en commun rapide et Lansdowne.

PLAN D'ACTION RELATIF AU TRANSPORT

D'après les résultats de l'analyse précédente : la circulation générée par le site pour une variété d'activités proposées sur le site; la variété de délégations du modèle de transport en commun probablement réalisable pour ces activités, la provision et la demande de places de stationnement sur le site et hors site; et l'implantation et l'exploitation du plan du site proposé, la stratégie en matière de transports prévoit un plan d'action pour la transformation de Lansdowne.

Ces actions procurent une feuille de route pour la mise en application de la stratégie en matière de transport, de même que les activités et les événements qui se tiendront dans le parc Lansdowne transformé.

ÉTAPE 5 : MISE EN APPLICATION DU PLAN

La réalisation de cette vision de Lansdowne exige la mobilisation de nombreuses personnes. Cette action complexe se centre sur la mise au point et l'approbation du Plan de partenariat, la participation assidue des intervenants et l'obtention des approbations officielles. L'exécution

du plan du parc Lansdowne comportera deux phases. La Phase 1 portera sur la pelouse avant, le stationnement, le complexe commercial ainsi que sur le stade et l'aréna. La Phase 2 sera consacrée aux éléments hôtelier, résidentiel et de bureaux.

Pour réaliser la transformation de Lansdowne, il reste des tâches supplémentaires, dont les éléments clés sont présentés ci-dessous :

CONSULTATION PUBLIQUE

La motion adoptée par le Conseil le 22 avril prescrivait l'inclusion dans le processus de transformation de Lansdowne de la tenue d'une consultation publique approfondie avant que le Conseil prenne une décision finale sur le plan de partenariat. Le plan de participation du public décrit dans ce rapport donne un aperçu de la démarche de consultation visant à informer et à mobiliser le public. Un élément clé de cette consultation publique consiste à obtenir des suggestions permettant de perfectionner le design de la cour avant au bord du canal.

ENTENTE DE PARTENARIAT

Le plan de partenariat comprend un protocole d'entente entre la Ville et l'OSEG. Ce PE constitue le fondement d'une entente officielle de partenariat devant être approuvée par le Conseil et qui définira les rôles et les responsabilités de la Ville et de l'OSEG. L'entente de partenariat établira les bases de la corporation municipale qui sera l'organe directeur de la transformation de Lansdowne et de ses activités permanentes.

CORPORATION MUNICIPALE

L'entente de partenariat part du principe de l'établissement d'une corporation municipale constituée conformément à la Loi sur les municipalités pour servir d'organe directeur chargé de superviser la transformation physique de Lansdowne et les activités permanentes du nouveau parc Lansdowne.



PLAN DE TRANSFORMATION

APPROBATIONS FINALES DU CONSEIL

Pour lancer la transformation de Lansdowne, il faut l'approbation finale du Conseil quant au Plan de partenariat, à l'entente de partenariat et à l'établissement de la corporation municipale. Une fois cette approbation obtenue, les conditions seront réunies pour préparer les demandes d'aménagement requises, obtenir le financement nécessaire, finaliser les ententes avec les autres intervenants et commencer la transformation physique du site.

PROBATIONS DE L'URBANISME

La motion du Conseil municipal enjoignait la Ville à s'assurer que la transformation du parc Lansdowne réponde aux objectifs stratégiques et aux directives du Plan officiel (PO) et des autres documents d'urbanisme, comme les lignes directrices relatives au concours de conception de Lansdowne, et les fasse progresser.

Il demeure toutefois une nécessité relative à certaines approbations d'urbanisme par le Conseil municipal et le personnel de la Ville détenteur d'un pouvoir délégué.

Ces approbations s'appliquent au changement de zonage, pour autoriser des utilisations qui ne sont pas permises actuellement pour le parc Lansdowne, l'approbation du plan du site, qui prévoirait des conditions particulières pour l'aménagement, et l'approbation relative au patrimoine, en ce qui a trait aux modifications envisageables pour les lieux patrimoniaux que sont le pavillon Aberdeen et le bâtiment de l'Horticulture.

Outre les approbations d'urbanisme par la Ville, il faut également obtenir l'approbation de la Fiducie du patrimoine ontarien pour les travaux liés au pavillon Aberdeen et les modifications à apporter aux servitudes culturelles, et consulter Parcs Canada concernant la décharge d'eaux pluviales dans le canal, les installations d'amarrage sur le canal, et les utilisations proposées pour le pavillon Aberdeen.



PLAN DE TRANSFORMATION

Un processus fédéral exigera également une évaluation environnementale. De plus, il faudra consulter la CCN durant le processus de conception, et le CCUDI, le comité consultatif national du design de la CCN, concernant le design final.

Le Service de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville a établi, à un niveau élevé, les approbations requises en matière d'urbanisme, confirmé les documents exigés afin d'initier le processus d'approbation de l'urbanisme, et fixé des délais pour les approbations et les travaux réalisés par d'autres membres du personnel de la Ville. OESG travaillera selon des échelons fixes pour mettre la dernière main aux détails.

À ce point, on s'attend à ce qu'une stratégie précise soit élaborée en vue d'assurer la coordination des efforts et des activités. Le Service de l'urbanisme et de l'aménagement de la Ville dirigera l'élaboration de la stratégie et la transmettra à toutes les parties en cause; il se chargera de procéder à une gestion centralisée du processus d'approbation de l'urbanisme et s'assurera du respect des exigences relatives aux délais, au traitement et aux approbations.

Parmi les approbations de l'urbanisme, les études suivantes sont exigées en plus de celles déjà réalisées :

- Justification de l'urbanisme pour les changements de zonage nécessaires - préparée par le personnel de la Ville chargé de l'urbanisme :
 - » établissement de la manière dont le programme d'aménagement sera autorisé en vertu des règlements municipaux sur le zonage nécessaires, et de la manière dont les éventuels changements satisfont aux politiques et aux directives de la Ville en matière d'urbanisme et les font progresser.
- Contexte urbain et analyse des images – à intégrer à la justification de l'urbanisme :
 - » exigé en vertu du PO; nécessite la réalisation d'une analyse des éléments de design urbain de l'aménagement proposé et tient

compte des objectifs atteints en matière de design urbain en faisant référence aux directives énoncées dans les documents de la Ville en matière de design urbain.

- Plan de préservation des arbres – à élaborer conjointement avec le plan formel du site – par OSEG.

Les études réalisées à ce jour seront rendues plus précises et révisées au besoin tout au long du processus d'approbation de l'urbanisme.

PARTENARIATS AVEC LES INTERVENANTS

Des partenariats et une collaboration mobilisant de nombreux organismes gouvernementaux ainsi que le secteur privé sont les piliers de cette entente. La CMS et les intervenant, notamment la CCN, Parcs Canada, la ZAC du Glebe, les propriétaires fonciers, OC Transpo et bien d'autres encore, poursuivront cette démarche collaborative afin de créer les conditions requises pour la programmation des activités de la cour avant, la stratégie des transports et, en fin de compte, la transformation totale du parc Lansdowne.

S'ASSURER DU FINANCEMENT NÉCESSAIRE

La Ville se chargera d'obtenir les débentures nécessaires et l'OESG s'assurera d'avoir les fonds propres et le financement par emprunt, ainsi que l'exigent leurs responsabilités respectives.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Une fois les demandes d'aménagement dûment approuvées, on pourra obtenir les permis de construire. C'est la dernière étape menant à réalisation de la transformation physique de Lansdowne.

Les constructions prévues au programme de la Phase 1 s'étaleront sur 32 mois environ, une fois les permis obtenus. Nous pourrions célébrer la réouverture du parc Lansdowne au printemps 2013.



PLAN DE TRANSFORMATION

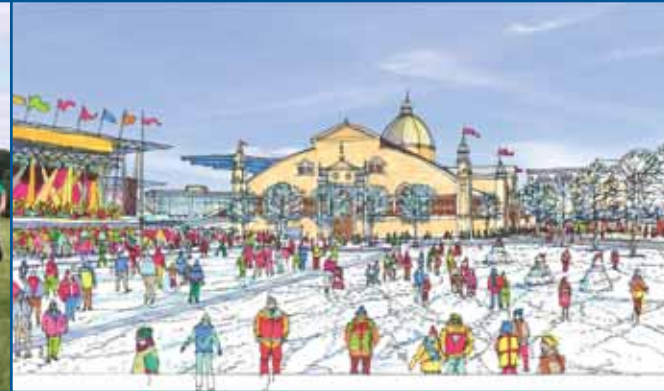


Fierté de la capitale nationale *Perle du canal Rideau* **Site du patrimoine mondial** *Lansdowne* **Fierté de la capitale nationale**
Site du patrimoine mondial *Lansdowne* **Fierté de la capitale nationale** **Lansdowne** *Site du patrimoine mondial* *Perle du canal Rideau* **Fierté de la capitale nationale**

Lansdowne

LA TRANSFORMATION
DU PARC LANSDOWNE

THE TRANSFORMATION
OF LANSDOWNE PARK



RELATIONS ET PROGRAMMATION D'ACTIVITÉS

RELATIONS ET PROGRAMMATION D'ACTIVITÉS

Le succès et la force du projet du parc Lansdowne résident dans l'engagement de nombreux partenaires tant aux trois échelons de gouvernement que dans notre région et nos collectivités. À cette fin, la proposition repose sur l'apport collectif de plusieurs partenaires à une programmation appropriée. La Ville d'Ottawa a l'habitude de travailler efficacement avec ses partenaires fédéraux et provinciaux et le projet Lansdowne ne fera que renforcer ces relations.

COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE ET PARCS CANADA

Le succès de cette initiative de transformation audacieuse du parc Lansdowne s'appuiera sur ses partenariats avec les organismes fédéraux jouant un rôle moteur dans le fonctionnement de la capitale nationale. Le partenariat de la Ville d'Ottawa avec la Commission de la capitale nationale, ainsi qu'avec Parcs Canada, est primordial pour l'entreprise de transformation du parc Lansdowne.

Ce partenariat a été mis en place et fonctionne efficacement. Tous les acteurs se sont engagés à créer un nouveau parc et des équipements à la



hauteur de son emplacement unique dans la capitale nationale et du site du patrimoine mondial de l'UNESCO qu'est le canal Rideau.

Les partenaires travailleront en étroite collaboration pour planifier et concevoir l'interface que constituera la « pelouse » du nouveau parc Lansdowne le long du canal Rideau. Ensemble, ils verront à aménager l'espace de façon à pouvoir profiter d'activités adaptées aux quatre saisons canadiennes. Que ce soit dans le cadre du Bal de Neige, du Festival des tulipes ou du Marché fermier, ces partenaires ont la ferme intention de mettre leurs ressources et leur expertise en commun afin d'assurer le succès du projet Lansdowne.

L'ASSOCIATION DE L'EXPOSITION DU CANADA CENTRAL

Forte de sa longue et fière histoire, l'Exposition du Canada central a présenté aux citoyennes et citoyens d'Ottawa et des collectivités avoisinantes des activités récréatives, des spectacles et des expositions agricoles d'importance pour la Région de la capitale nationale.



La croissance et le développement de l'Association de l'exposition du Canada central font que l'heure est venue de déplacer l'exposition et de l'installer sur son nouveau site du chemin Albion, au sud de l'aéroport international Macdonald-Cartier. Alors qu'elle se prépare à célébrer sa dernière année au parc Lansdowne, l'AECC compte poursuivre son succès avec le lancement de cette nouvelle phase prometteuse de son histoire sur de nouveaux terrains d'exposition.

ASSOCIATION DES GESTIONNAIRES D'EXPOSITION D'OTTAWA

– FOIRES COMMERCIALES

L'industrie des foires commerciales à Ottawa est une entreprise dynamique et, dans le passé l'Association des gestionnaires d'exposition d'Ottawa (AGEO) a organisé bon nombre d'activités dans le parc Lansdowne.

Cette industrie connaît des possibilités de croissance dans la région d'Ottawa, notamment en vertu du réaménagement du Centre des congrès d'Ottawa (CCO), auquel la Ville a contribué quelque 40 millions de dollars.



Conformément au plan de développement économique à long terme de la Ville, l'AGEO envisage des réaménagements dans un site qui se prêterait mieux que le parc Lansdowne à la tenue de foires commerciales. La Ville et l'aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa (AIMCO) étudient un projet de construction d'un complexe pour foires commerciales à l'aéroport.

Les grandes foires commerciales exigent beaucoup de places de stationnement, ce que le parc Lansdowne ne fournit pas actuellement, ni ne pourra fournir à l'avenir. Par contre, des foires commerciales de plus petite envergure (p. ex. de 185 à 278 mètres carrés) pourront très bien se dérouler au Centre municipal, notamment après son réaménagement.

MARCHÉ FERMIER

Tout au long de sa brève histoire, le Marché fermier s'est avéré être un complément agréable et populaire aux activités offertes au parc Lansdowne. Dans la vision du projet Lansdowne, la fonction du Marché fermier s'élargira, accordant une place privilégiée au bâtiment de l'Horticulture, ce qui permettra d'allonger sa saison d'activités. Par sa vitalité et ses couleurs, sa présence saura éveiller l'intérêt de la collectivité et des visiteurs de la capitale nationale.

Le succès et la force du projet du parc Lansdowne résident dans l'engagement de nombreux partenaires.

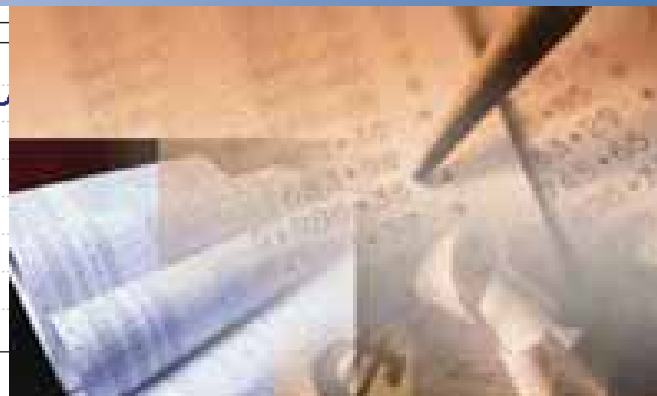
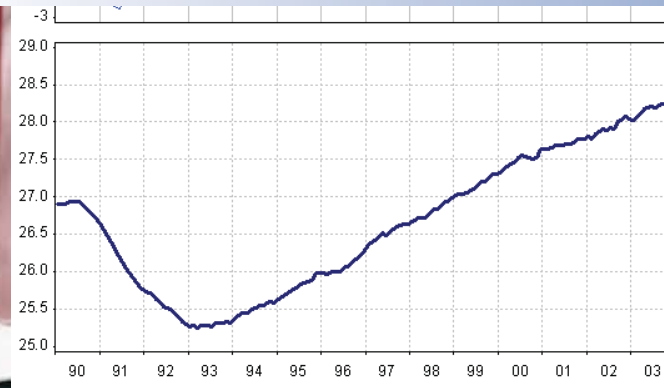
COLISÉE D'OTTAWA

Le Colisée est depuis longtemps un site de sport amateur, accueillant notamment des matchs et des tournois de soccer, en particulier au cours des mois d'hiver. Pendant la Phase I de la construction, cette organisation devra trouver une installation temporaire; il existe la possibilité de louer une autre propriété de la ville dans un rayon de 10 kilomètres autour du parc Lansdowne.



ZONE D'AMÉLIORATION COMMERCIALE DU GLEBE (ZAC)

Lansdowne est membre de la zone d'amélioration commerciale (ZAC) du Glebe, et le nouveau partenariat a l'intention d'en être un participant actif et solidaire. Ceci garantira l'intégration harmonieuse du parc Lansdowne revitalisé aux boutiques et aux commerces de la rue Bank.



PLANIFICATION OPÉRATIONNELLE ET RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

PLANIFICATION OPÉRATIONNELLE ET RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

La présente section expose brièvement les grandes lignes du plan opérationnel associé à l'Initiative du parc Lansdowne. Ce projet novateur, qui revitalisera Lansdowne, aura pour résultat :

- de créer un nombre important d'emplois;
- de générer des recettes fiscales, tant à l'échelon municipal, provincial que fédéral;
- de stimuler l'économie de la région.

La transformation du parc Lansdowne permettra d'aménager :

- de magnifiques espaces verts aux abords de la promenade Reine-Élizabeth, du canal Rideau et de la rue Bank;
- un stade de premier ordre, emblématique, et une aréna qui abriteront une nouvelle équipe de la Ligue canadienne de football, les 67 d'Ottawa et d'autres équipes et associations semi-professionnelles et amateurs;
- de nouveaux commerces de détail, y compris un marché fermier;
- des bureaux, hôtels et condominiums au cours de la Phase 2.

OBJECTIFS

Les objectifs des plans opérationnel et financier sont les suivants :

1. Présenter les projections financières de l'Initiative à ses partenaires en se basant sur le Protocole d'entente entre les parties;
2. Présenter les retombées économiques qu'elle générera pour la Ville d'Ottawa;
3. Présenter les considérations financières et économiques se rapportant à la motion du Conseil et à la transformation du parc Lansdowne.

MODÈLE OPÉRATIONNEL

Ces dernières années, les partenariats public-privé ont bénéficié, au Canada comme à l'étranger, d'un soutien croissant en tant que façon de fournir des infrastructures et des services en misant sur le capital, l'innovation et l'efficacité du secteur privé. Le projet de transformation de

Lansdowne propose un partenariat de ce genre entre la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG).

Le modèle opérationnel prévoit que la Ville d'Ottawa établira d'abord une société à capital-actions, la Corporation de services municipaux (CSM), dont elle aura l'entière propriété. Le parc Lansdowne et toutes les installations qu'il comporte actuellement seront ensuite transférés à la CSM. Un nouveau modèle de gouvernance, semblable à celui de l'Administration de l'aéroport d'Ottawa, permettra à un conseil d'administration de gérer et d'administrer le parc Lansdowne. La Ville allouera des fonds à la CSM pour le réaménagement du stade et de l'aréna, ainsi que pour sa part des stationnements liés au projet.

La réussite de la transformation du parc Lansdowne repose grandement sur la bonne marche des relations entre la CSM et l'OSEG. Il est prévu que la CSM conclura avec l'OSEG un bail principal d'au moins 30 ans portant sur l'ensemble du parc, puis confiera à l'OSEG les travaux de réaménagement et de construction. L'OSEG assumera les risques associés à la construction pendant le réaménagement, de même que les risques associés au fonctionnement (revenus et dépenses) à la réouverture du site.

Le plan et la structure du partenariat qui ont été négociés engendrent un « système fermé » à travers lequel circule les rentrées de fonds résultant de l'exploitation de l'ensemble du site, la pelouse avant exceptée pour ensuite les distribuer en cascade à la Ville et à l'OSEG suivant une formule convenue au préalable. Le terme « cascade » est utilisé pour évoquer l'ordre de priorité des points de distribution des rentrées de fonds.

Dans un système fermé comme celui-ci, l'OSEG est responsable de tout déficit pouvant résulter de l'exploitation du site et doit également effectuer les contributions obligatoires à un fonds pour le cycle de vie. Les contributions subséquentes s'ajoutant aux mouvements de trésorerie nets vont comme suit :

- fournissent à l'OSEG un rendement sur les capitaux propres modeste, de l'ordre de 8 p. cent;
- assurent ensuite un rendement sur le capital à l'OSEG;

- puis, pour la Ville, un rendement sur l'avoir réalisé ayant fait l'objet d'un contribution;
- enfin, un partage moitié-moitié de toutes recettes entre la Ville et l'OSEG.

Dans la Phase 1, tel que l'indique la section sur le Plan de transformation, les deux parties apporteront le capital nécessaire au réaménagement du parc Lansdowne. La Ville contribuera au capital nécessaire au redéploiement du stade et pour sa part de l'ensemble du stationnement. L'OSEG construira l'élément commercial avec les stationnements concomitants et reconstruira le stade et l'aréna. La Ville d'Ottawa recevra les impôts prélevés sur l'élément commercial et les deux parties se répartiront les recettes provenant du complexe commercial, du stade et des stationnements. À la différence de la traditionnelle façon d'opérer de Lansdowne, ce projet devrait créer des mouvements positifs de trésorerie pour la Ville pendant la durée de l'entente projetée avec l'OSEG.

FINANCEMENT DE LA PHASE 1 PAR LA VILLE D'OTTAWA

La part de la Ville dans l'apport de capital se composera d'encaisse et de dette, ainsi que l'indique le tableau ci-dessous. Des 129,3 millions de dollars prévus, 12,4 millions de dollars proviendront des réserves de la Ville et des économies budgétaires réalisées sur le stade et l'aréna durant la période de construction. Une débenture de 116,9 millions de dollars couvrira le solde.

	Stade (M\$)	Stationnement (M\$)	Total (M\$)
Coût d'immobilisation	110,00	19,30	129,30
Réserves de la Ville		(4,00)	(4,00)
Coûts d'exploitation économisés de 2010 à 2012	(8,40)		(8,40)
Dette obligataire	(101,60)	(15,30)	(116,90)



PLANIFICATION OPÉRATIONNELLE ET RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

STADE ET ARÉNA

Pour financer le réaménagement du stade et de l'aréna, la Ville transférera à la CMS 110 millions de dollars d'encaisse, comprenant les économies budgétaires réalisées pendant la période de construction (8,4 millions de dollars) et l'émission de 101,6 millions de dollars de débentures. La propriété du stade et de l'aréna sera aussi transférée à la CMS, qui confiera l'exécution des travaux à l'OSEG.

L'OSEG assumera la responsabilité et les risques du réaménagement du stade et de l'aréna et financera tous les coûts d'exploitation de ces installations quand elles seront terminées. Les recettes d'exploitation permettront de créer un fonds pour le cycle de vie, les fonds étant transférés annuellement à la CMS en vue des réparations liées au cycle de vie.

À la réouverture, l'OSEG se chargera entièrement du fonctionnement du stade et de l'aréna et de toute perte éventuelle qui y serait associée.

Les travaux à eux seuls généreront des recettes fiscales de plus de 7,5 millions de dollars et plus de 60 millions de dollars en masse salariale, en plus de créer 1 229 emplois à temps plein pendant la période de construction. À la réouverture, le stade et l'aréna devraient employer plus de 220 personnes à temps plein, produisant annuellement plus de 9 millions de dollars en masse salariale et près d'un million de dollars en impôts directs et indirects, à tous les échelons de gouvernement.

« PELOUSE AVANT »

Les travaux de la « pelouse avant » comprendront les améliorations qui seront apportées aux espaces verts qui s'étendent vers le sud et bordent la promenade Reine-Élisabeth, ainsi que les infrastructures d'approvisionnement en eau et en électricité du parc. Le réaménagement de la pelouse devrait coûter 5 millions de dollars. Ces coûts seront répartis également entre la Ville et l'OSEG et sont inclus dans les prévisions des coûts de construction respectifs du stade, de l'aréna et du complexe commercial.

STATIONNEMENT

La Ville d'Ottawa et l'OSEG travailleront de pair à l'aménagement au parc Lansdowne de 1100 nouvelles places de stationnement sous-terrain et de surface. La Ville devrait contribuer 19,3 millions de dollars à la construction du stationnement sous-terrain et l'OSEG, 17,5 millions. Les coûts projetés pour le stationnement de surface sont inclus dans les prévisions des coûts de construction du stade, de l'aréna et du complexe commercial. Au besoin, la pelouse avant réaménagée pourra offrir 360 places supplémentaires à titre de stationnement auxiliaire dans le cas d'événements particuliers. En situant une grande partie des stationnements en sous-sol, on libère une surface considérable pour l'aménagement d'espaces verts à l'usage du public.

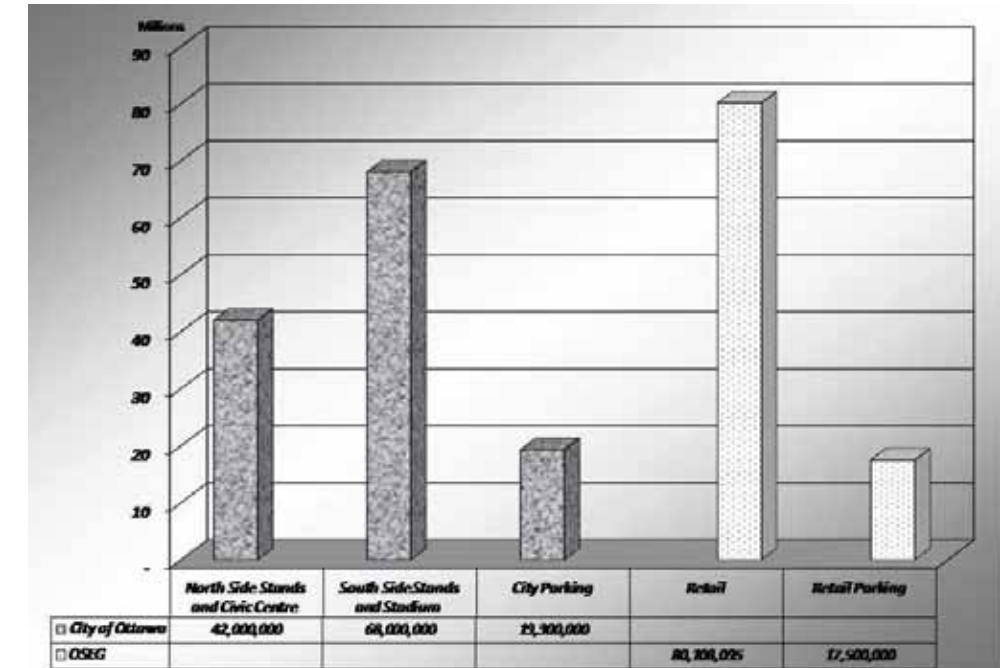
Le stationnement sera géré et entretenu par l'OSEG. Les recettes, frais et réserves pour le cycle de vie feront partie du système fermé, et comme tel, n'imposeront pas à la Ville des contributions fiscales supplémentaires.

La création du stationnement sous-terrain devrait financer plus de 400 emplois à temps plein pendant les trois années de construction, produisant plus de 20 millions de dollars de masse salariale et 2,6 millions de dollars en impôts indirects à tous les échelons de gouvernement.

COMPLEXE COMMERCIAL

L'OSEG prévoit investir 80,1 millions de dollars dans la construction de près de 300 000 pieds carrés d'infrastructures supplémentaires destinées au commerce de détail. On s'attend à ce que, à partir de 2013, le complexe commercial apporte annuellement à la Ville 3,8 millions de dollars en recettes fiscales. Les loyers des détaillants-locataires feront partie de la « cascade » du système fermé.

La masse salariale associée à la construction du complexe commercial devrait s'élever à plus de 53 millions de dollars et que 1090 emplois devraient être créés sur une période de trois ans. De plus, les impôts indirects versés à tous les échelons de gouvernements et provenant des produits et services du projet de construction devraient atteindre près de 7 millions de dollars.



La masse salariale associée à la construction du complexe commercial devrait s'élever à plus de 53 millions de dollars et 1090 emplois devraient être créés sur une période de trois ans.

LES POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT SUIVANTES S'INSCRIVENT DANS LA DEUXIÈME PHASE DE LA TRANSFORMATION DU PARC LANSDOWNE.

ESPACE RÉSIDENTIEL

Dans le cadre de la deuxième phase, l'OSEG prévoit louer un terrain à un promoteur résidentiel en vue de la construction de 40 nouvelles maisons en rangée de 93 mètres carrés (1 000 pieds carrés) sur l'avenue Holmwood et de 168 nouveaux condominiums sur la rue Bank

Le promoteur résidentiel investira environ 45,8 millions de dollars dans ce projet. Si la construction a lieu, l'espace résidentiel sera édifié parallèlement

PLANIFICATION OPÉRATIONNELLE ET RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

aux aménagements de la Phase 1. On prévoit que la Ville recevra le produit de la vente des droits relatifs à la propriété du dessus pour les maisons en rangée et les condominiums, de l'ordre de 4,4 millions de dollars. Ces recettes pourraient servir à réduire le montant de la dette émise par la Ville pour financer la Phase 1 de l'aménagement.

Une fois le projet terminé, on s'attend à ce que celui-ci rapporte annuellement à la Ville près d'un million de dollars en revenus de taxes foncières supplémentaires.

ESPACE À BUREAUX

Dans le cadre de la deuxième phase, l'OSEG pourra louer un terrain à un promoteur commercial en vue de la construction d'un édifice de cinq étages de 100 000 pieds carrés, ce qui représente un investissement de 21,1 millions de dollars. Les locaux pour bureaux devraient produire annuellement 560 000 dollars en revenus de taxes foncières pour la Ville, et apporteront 300 000 dollars par an en revenu foncier, répartis entre la Ville d'Ottawa et l'OSEG par le biais du système fermé.

INFRASTRUCTURE HÔTELIÈRE

L'OSEG pourra louer également un terrain à un promoteur hôtelier en vue de la construction d'un nouvel hôtel de 180 chambres dans le cadre de la deuxième phase du programme de réaménagement. Cet investissement serait de près de 21,8 millions de dollars. L'hôtel devrait rapporter annuellement à la Ville environ 542 000 dollars en revenus de taxes foncières supplémentaires et produire 300 000 dollars par an en revenus fonciers répartis entre la Ville d'Ottawa et l'OSEG par le biais du système fermé.

RÉPARTITION DES RISQUES

L'OSEG devra en général assumer les risques associés au programme de réaménagement, notamment en ce qui a trait aux erreurs de conception, aux retards sur l'échéancier, aux dépassements de budget, aux vices de construction ou aux écarts dans l'estimation des quantités.

Type de coûts	Responsabilité demeure à la Ville d'Ottawa	Responsabilité impartie à la CSM	Responsabilité impartie à l'OSEG
Construction			
Erreur de conception	☐	☐	✓
Écart dans l'estimation des quantités (coûts de construction)	☐	☐	✓
Ordre de modification (Ville)	✓	☐	
Ordre de modification (OSEG)			✓
Retard sur l'échéancier			✓
Vice de construction			✓
Indexation			✓
Vice caché			✓
Fonctionnement et entretien			
Demande d'événements (revenus)			✓
Sécurité physique			✓
Vice de construction			✓
Coût de la main-d'œuvre			✓
Gestion de la tenure à bail	☐	✓	

La CSM assumera la responsabilité des coûts de tout ordre de modification émis après la conclusion du projet. L'OSEG et la CSM partageront la responsabilité des risques liés à une atteinte à l'environnement, et la CSM verra à la gestion du bail d'au moins 30 ans avec l'OSEG.

RÉSUMÉ FINANCIER

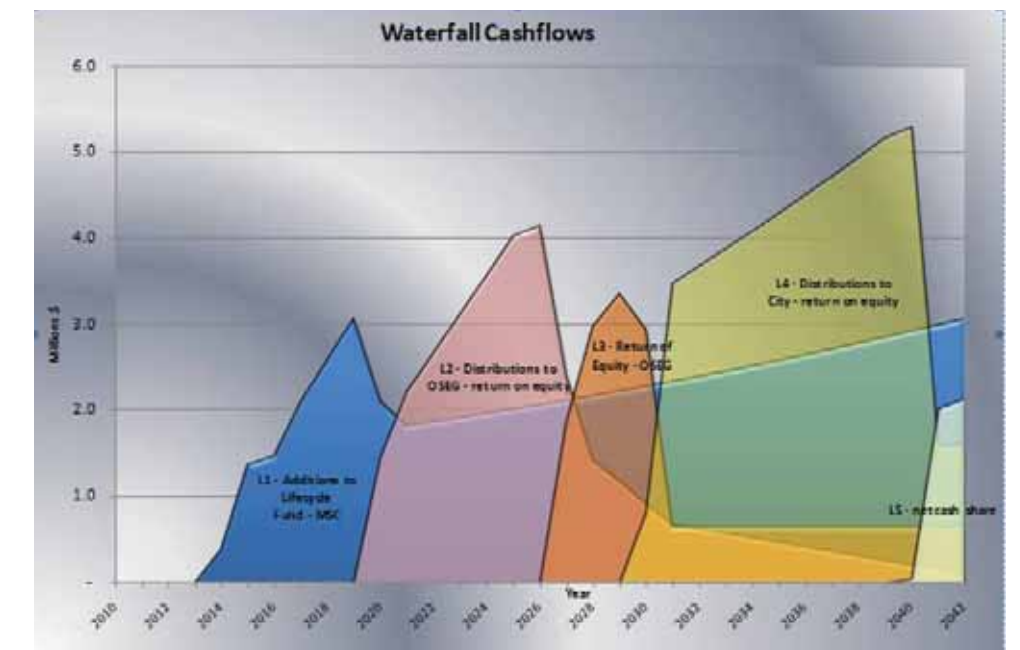
La transformation du parc Lansdowne offre à la Ville d'Ottawa la possibilité de générer des recettes fiscales supplémentaires, de créer des emplois et d'embellir l'espace public. On prévoit qu'au cours des trente premières années de l'entente sur ce projet, la transformation de Lansdowne ne créera pas de nouvelles pressions budgétaires, mais qu'elle produira plutôt des excédents pour la Ville.

Selon l'entente de projet actuelle, la Ville d'Ottawa se trouve en première et en quatrième position dans la structure en cascade, tandis que l'OSEG est en deuxième et en troisième position. En équilibrant les paiements en cascade avec les priorités et le volume de l'obligation financière, on a produit pour toutes les parties un modèle opérationnel proportionnel pour la première période de l'entente de projet. Le diagramme qui suit montre quand devraient s'effectuer les paiements en cascade au fil du temps.

Au cours de la première partie de la période sur laquelle s'étendra le projet, les paiements en cascade, par paliers, iront comme suit :

L1 – Ajouts au fonds pour le cycle de vie de la CSM; 65,7 millions \$, ou 38,0 %

L2 – Distribution à l'OSEG – rendement sur le capital investi : 31,8 millions \$, ou 18,4 %



PLANIFICATION OPÉRATIONNELLE ET RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

L3 – Rendement sur les capitaux propres de l’OSEG : 19,0 millions \$, ou 11 %

L4 – Distribution à la Ville – rendement sur le capital investi : 48,0 millions \$, ou 27,8 %

L5.1 – Part des entrées nettes de la Ville : 4,2 millions \$, ou 2,4 %

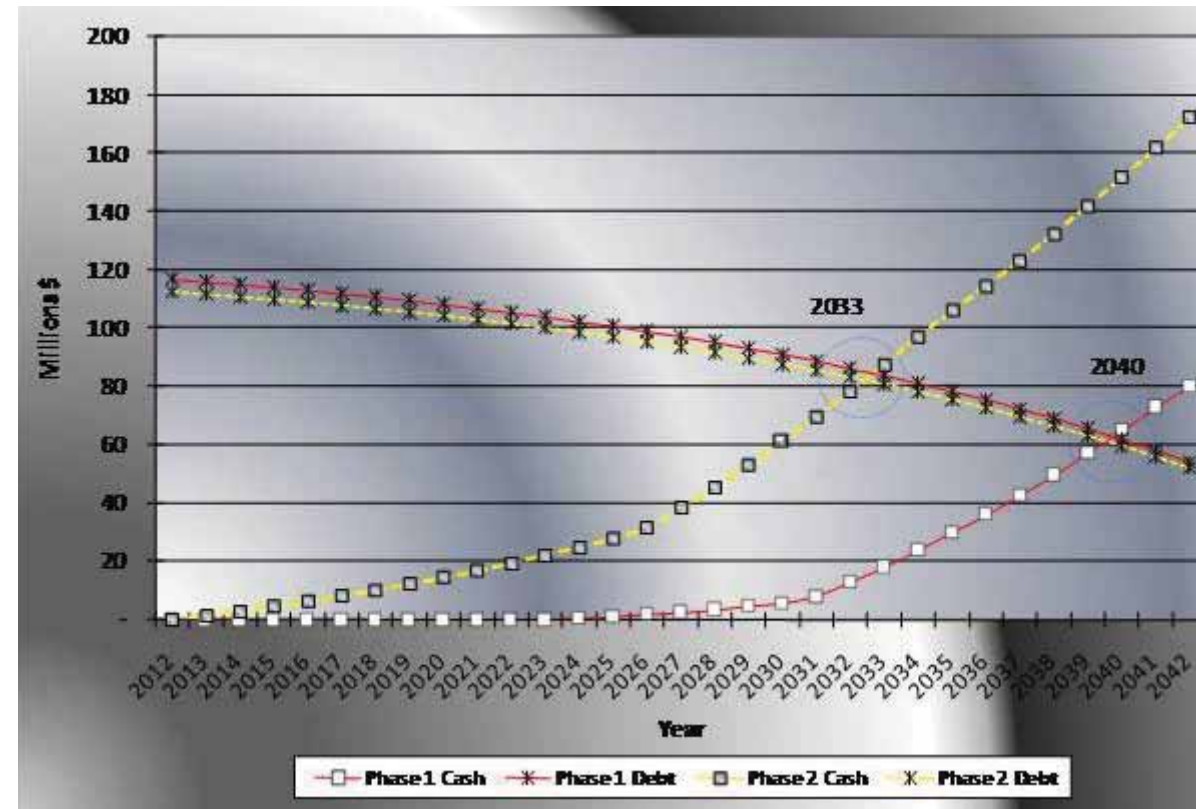
L5.2 – Part des entrées nettes de l’OSEG : 4,2 millions \$, ou 2,4 %

En vertu de l’entente proposée pour le projet, on s’attend à ce que la Ville reçoive les deux tiers des 118 millions \$ totalisant les paiements effectués dans le cadre de la cascade du système fermé.

Le tableau de droite présente le capital de la dette à rembourser et les soldes de trésorerie résultant de l’évitement des pressions budgétaires, des impôts perçus et des paiements en cascade correspondant à la Ville pour les éléments des phases 1 et 2.

Les éléments du programme de la phase 1 devraient procurer à la Ville des mouvements de trésorerie positifs grâce à la collecte des impôts fonciers, les économies budgétaires et les paiements en cascade. Si ces mouvements de trésorerie étaient mis en réserve pendant la durée de la première période de l’entente, cette réserve serait suffisante pour rembourser toute la dette d’ici 2040.

Si la Ville et l’OSEG décident de poursuivre avec les éléments de la Phase 2, la Ville obtiendrait des recettes supplémentaires sous formes d’impôts fonciers et de paiements en cascade. Elle dégagerait aussi des bénéfices de la vente des droits relatifs à la propriété du dessus pour l’élément résidentiel. Si les recettes fiscales en hausse et les paiements en cascade étaient mis en réserve et si les bénéfices de la vente des droits relatifs à la propriété du dessus étaient utilisés pour réduire la dette, la Ville détiendrait des réserves suffisantes pour rembourser la dette d’ici 2033 et pourrait par la suite utiliser ses mouvements de trésorerie positifs à d’autres fins pendant des années.





PROTOCOLE D'ENTENTE

PROTOCOLE D'ENTENTE

La présente note de service est un protocole d'entente entre la Ville d'Ottawa (la « **Ville** ») et OSEG (décrit plus bas) ayant trait au réaménagement du parc Lansdowne aux termes du projet connu sous le nom de « Lansdowne Live » (le « **Projet** »).

Les parties ont l'intention, sous réserve de l'approbation par le Conseil municipal, de négocier, de mettre au point et de conclure une entente concernant le **Projet** (l'« **Accord relatif au projet** »).

La présente note de service sert de fondement aux principes de base à intégrer à l'Accord relatif au projet.

1. LES PARTIES

1.1 La Ville constituée en municipalité

Sous réserve de l'approbation du Conseil municipal, une société de services municipaux sera créée par la Ville en vertu de la Loi sur les municipalités (la « **Ville constituée en municipalité** »). La Ville constituée en municipalité doit être partie à l'Accord relatif au projet.

1.2 OSEG

(a) OSEG sera l'autre partie à l'Accord relatif au projet.

Le groupe OSEG doit être composé des personnes ou entités suivantes (les « **Membres** ») :

- (i) Roger Greenberg;
- (ii) Shenkman Corporation;
- (iii) Trinity Properties Investments Inc.;
- (iv) Jeff Hunt.

(b) Concernant les Membres n'étant pas des particuliers, la Ville (et la Ville constituée en municipalité) aura le droit de faire preuve de diligence raisonnable en vue de confirmer la capacité de ces Membres à mener le **Projet** à bien. L'Accord relatif au projet pourrait être conclue par une autre personne morale pour le compte d'un Membre, à condition que la Ville (et la Ville constituée en municipalité) ait le droit de faire preuve de diligence raisonnable en vue de confirmer et de convenir de la capacité de ladite personne morale à mener le **Projet** à bien et que la responsabilité ou

que le Membre devra demeurer la même quant aux obligations de ladite personne morale aux termes de l'Accord relatif au projet.

(c) OSEG devra décider de la ou des personnes morales qu'il utilisera, sous réserve de l'approbation de la Ville constituée en municipalité.

(d) Nonobstant le fait que l'Accord relatif au projet doive indiquer qu'OSEG s'acquittera des déclarations, des garanties et des accords auprès de la Ville constituée en municipalité :

(i) il est prévu que les Membres s'acquittent de certaines déclarations et garanties auprès de la Ville constituée en municipalité, notamment en ce qui a trait à l'équipe de la LCF (comme définie à l'article 2.1 plus bas), comme le prévoit le sous-paragraphe 2.3(b);

(ii) il est prévu que les Membres s'acquittent de certains accords auprès de la Ville constituée en municipalité, notamment l'exigence d'investir un minimum de fonds propres et de les maintenir (comme définie à l'article 10.1).

2. CONCESSIONS SPORTIVES

2.1 Équipe de la LCF

OSEG amènera une équipe de football de la LCF (l'« **Équipe de la LCF** ») pour revitaliser le stade Frank-Clair (« **Stade Frank-Clair** »). L'Accord relatif au projet devra être conditionnel à l'apport de l'Équipe de la LCF au Stade Frank-Clair par OSEG.

2.2 Équipe de la LHO

L'Accord relatif au projet devra être conditionnel à l'acquisition, par OSEG, de la concession des 67 d'Ottawa de la LHO (les « **67 d'Ottawa** ») de son (ses) propriétaire(s) actuel(s), et au maintien du Centre municipal d'Ottawa (le « **Centre municipal** » qui compose, avec le Stade Frank-Clair, le « **Stade** ») comme « domicile » de l'équipe.

2.3 Déclarations

(a) Sous réserve des dispositions de l'article 15.4, les principales modalités de l'entente relative à la concession de l'équipe de la LCF doivent être dévoilées, y compris :

- (i) nature des conditions pour l'obtention de la concession;
 - (ii) période durant laquelle la concession pourrait demeurer en suspens avant de « faire jouer une équipe »;
 - (iii) conditions pour le maintien de la concession après sa prise d'effet et nature des restrictions ou des droits de transfert.
- (b) Sous réserve du paragraphe 15.4, l'Accord relatif au projet doit comporter des déclarations des Membres concernant les principales modalités de la concession de l'équipe de la LCF.

2.4 Prise d'effet de l'exploitation

(a) OSEG doit fournir satisfaction à la Ville constituée en municipalité concernant sa capacité à conclure des ententes, à débiter l'exploitation et à « faire jouer une équipe », dans le cas de la concession de la LCF, après l'achèvement substantiel des travaux de rénovation du Stade Frank-Clair, et à « faire jouer une équipe » sur la glace, dans le cas des 67 d'Ottawa, après l'achèvement substantiel des travaux de rénovation du Centre municipal.

(b) OSEG doit conclure une entente en vue de débiter l'exploitation de l'Équipe de la LCF dès la fin des travaux de rénovation du Stade Frank-Clair.

(c) OSEG doit conclure une entente pour que les 67 d'Ottawa continuent d'employer le Centre municipal comme « domicile » de l'équipe à la fin de travaux de rénovation de celui-ci.

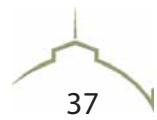
3. INSTALLATIONS ET SES COMPOSANTS

3.1 Parc Lansdowne

Le **Projet** porte sur l'ensemble du parc Lansdowne et du parc Sylvia-Holden.

3.2 Utilisations

Les utilisations envisagées dans le **Projet** sont un stade, un aréna, la cour avant, des commerces, des bureaux, un hôtel, un stationnement et des habitations. L'énoncé suivant constitue une description générale des différents composants d'utilisation (les « **Composants** »).



3.3 Le Stade

- (a) Le State Frank-Clair et le Centre municipal seront entièrement rénovés et/ou remis en état (selon ce que prévoit l'article 6 ci-après).
- (b) Les rénovations du Stade Frank-Clair lui permettront d'héberger une équipe de la LCF et d'accueillir un large éventail d'événements et d'attractions sportives et d'autres natures.
- (c) La remise en état du Centre municipal lui permettra de demeurer le « domicile » des 67 d'Ottawa et de constituer un lieu de rassemblement de 10 000 sièges convenant aux événements et aux attractions sportives et d'autres natures qui ne sont pas destinés à des lieux plus spacieux.

3.4 Cour avant

- (a) La création d'un important espace vert ouvert au public est le principal moteur du projet de revitalisation de Lansdowne.
- (b) En particulier, une « cour avant » sera aménagée et s'étendra du Pavillon Aberdeen jusqu'au canal Rideau.
- (c) Des raccords à l'entrée sud de la promenade donneront accès au canal et une installation permettra la création et la coordination d'utilisations liées à l'eau conjointement avec la CCN et Parcs Canada.
- (d) La programmation des activités de la cour avant s'effectuera suivant les directives de la Ville d'Ottawa et de la CCN, et OSEG se chargera de son entretien. Toutefois, les principes en vertu desquels la programmation sera réalisée et contrôlée de façon globale sera sous la responsabilité de la Ville constituée en municipalité, en collaboration avec OSEG, Parcs Canada et la CCN.
- (e) Le bâtiment de l'Horticulture, de par son statut patrimonial, sera déplacé, au frais de OSEG, vers la cour avant, sur un emplacement convenu par la Ville et OSEG. Le bâtiment de l'Horticulture sera administré par OSEG pour le compte de la Ville constituée en municipalité de façon similaire, en substance, que la Cour avant et ses utilisations actuelles et futures seront régies dans le cadre d'une programmation assurée par la Ville constituée en municipalité.

3.5 Commerce au détail

- (a) Les installations comprendront un composant destiné aux utilisations de commerce au détail (le « **Composant commerce au détail** »).
- (b) Le Composant commerce au détail sera axé sur la présentation de magasins propres à la destination, qui seront originaux et uniques sur le marché du commerce au détail à Ottawa. Il est prévu que le Composant commerce au détail comprenne le pavillon Aberdeen ainsi qu'environ 295 000 pieds carrés répartis de la façon suivante :
- (i) un secteur de vente au détail;
 - (ii) un magasin d'alimentation;
 - (iii) un cinéma;
 - (iv) le pavillon Aberdeen.

Le Composant commerce au détail comprendra également deux complexes distincts à un étage situés sur les parties supérieures du Composant commerce au détail, d'environ 20 500 pieds carrés et 21 500 pieds carrés, respectivement.

- (c) L'utilisation du pavillon Aberdeen devra être modifiée et adaptée comme le conviennent la Ville constituée en municipalité et OSEG et de façon à inclure une utilisation appropriée au caractère de cet immeuble et en harmonie avec la nature originale et unique du Composant commerce au détail.

- (d) Le Coliseum sera démoli aux frais d'OSEG;

- (e) L'Accord relatif au projet sera conditionnel à la satisfaction de la Ville constituée en municipalité relativement au fait que le Composant commerce au détail attire ou attirera et conservera des entreprises et des occupants originaux et uniques.

3.6 Bureaux

Les installations comprendront un composant allouant des espaces à bureaux (le « **Composant bureaux** ») couvrant environ

158 000 pieds carrés, composés d'un complexe de bureaux à 6 étages d'environ 116 000 pieds carrés.

3.7 Hôtel

Les installations comporteront un composant réservé à un hôtel (le « **Composant hôtel** ») de 180 chambres et à des utilisations auxiliaires; cet hôtel occupera environ 100 000 pieds carrés.

3.8 Composant résidentiel

Le site abritera un composant résidentiel (le « **Composant résidentiel** »), lequel sera composé :

- (a) d'environ 40 unités de logements superposés en rangée sur l'avenue Holmwood, à aménager sous forme de copropriétés à vendre à des tiers acheteurs particuliers;
- (b) d'environ 48 unités résidentielles dans un immeuble à quatre étages situé au-dessus du Composant commerce au détail de l'avenue Holmwood et de la rue Bank, à aménager sous forme de copropriétés à vendre à des tiers acheteurs particuliers;
- (c) d'environ 120 unités résidentielles dans un immeuble à six étages situé au-dessus du Composant commerce au détail de la rue Bank, à aménager sous forme de copropriétés à vendre à des tiers acheteurs particuliers.

3.9 Stationnement

- (a) Le site sera doté d'un stationnement d'une capacité éventuelle de 1855 places (le « **Composant stationnement** ») lequel comprendra :
- (i) environ 1 595 places de stationnement pour le Stade et les Composants commerce au détail et bureaux.
 - (ii) environ 210 places pour le Composant résidentiel, selon les besoins;
 - (iii) environ 50 places pour le Composant hôtel, selon les besoins.

PROTOCOLE D'ENTENTE

(b) Le Composant stationnement se présentera sous les formes suivantes :

- (i) environ 1100 places de stationnement souterraines (excluant les places résidentielles);
- (ii) environ 210 places de stationnement souterraines résidentielles;
- (iii) environ 50 places de stationnement souterraines pour l'hôtel;
- (iv) environ 135 places de stationnement permanentes, en surface;
- (v) environ 360 places de stationnement temporaires, en surface..

(c) Dans l'hypothèse où la totalité du Composant résidentiel est réalisée, le nombre approximatif de places de stationnement lui étant allouées sera de 210, réparties en :

- (i) 40 places – logements superposés en rangée de l'avenue Holmwood;
- (ii) 50 places – copropriétés de l'avenue Holmwood;
- (iii) 120 places – copropriétés de la rue Bank.

4. MISE EN PHASE DES COMPOSANTS

4.1 Conditions préalables

Le Projet exige l'obtention d'un certain nombre d'approbations, comme le mentionne l'article 15 ci-après. Sous réserve de la satisfaire à ces conditions, le Projet pourra aller de l'avant en phases successives, certains composants devant être considérés comme une condition à la poursuite du Projet.

4.2 Phase I

Le Stade, le Composant commerce au détail, la Cour avant, les logements superposés en rangée de l'avenue Holmwood de même que tous les stationnements, sauf les places résidentielles et pour l'hôtel doivent, en tant que condition du Projet, se poursuivre concurremment.

4.3 Immeubles de copropriétés résidentielles

Bien que les parties aient l'intention de mener à bien la totalité du Composant résidentiel dans le cadre du Projet, si les travaux de construction relatifs à l'un des immeubles de copropriétés résidentielles ou aux deux immeubles à construire au-dessus du Composant commerce au détail ne peuvent être entrepris à peu près en même temps que le début de ceux relatifs au Composant commerce au détail, ce ou ces immeubles de copropriétés résidentielles risquent d'être supprimés du Projet ou construits à une date ultérieure. Comme il est prévu qu'OSEG fasse office d'agent de la Ville constituée en municipalité conformément à l'entente de marketing (telle que définie au sous-alinéa 5.2(i)) sur l'emprise aérienne qui porte sur la vente de l'emprise aérienne visant des immeubles de copropriétés résidentielles de ce genre, et qu'OSEG déploie tout effort raisonnable pour s'assurer de la pareille, il appartiendra à la Ville constituée en municipalité de décider, en collaboration avec OSEG, de la suppression de l'un ou des deux immeubles de copropriétés résidentielles faisant partie du Composant résidentiel.

4.4 Autres Composants

Les autres Composants peuvent être exécutés en même temps, sans pour autant que cela constitue une condition pour la poursuite du Projet.

5. ACCORD RELATIF AU PROJET

5.1 Accord relatif au projet

L'Accord relatif au projet consistera en un accord-cadre dans lequel seront énoncées les conditions de base du commerce, la description des étapes de l'élaboration du Projet, les conditions à remplir avant d'arriver à une « conclusion » et les obligations de chacune des parties avant la conclusion. Il présentera également les calendriers, les baux ou les dispositions additionnelles ayant trait aux différents composants du Projet, à l'équipe de la LCF et aux 67 d'Ottawa.

5.2 Calendriers de l'Accord relatif au projet

L'Accord relatif au projet comprend un certain nombre de calendriers, dont les principaux que voici :

(a) dans l'éventualité où le droit de propriété des terres du Projet n'est pas transféré par la Ville à la Ville constituée en municipalité, la Ville donnera à bail la totalité des terres du Projet à la Ville constituée en municipalité;

(b) la Ville constituée en municipalité louera le Stade (la « **Location du Stade** ») à OSEG;

(c) la Ville constituée en municipalité louera les terres pour le Composant commerce au détail et pour le pavillon Aberdeen (la « **Location pour commerce au détail** »);

(d) un contrat de gérance établi entre la Ville constituée en municipalité et OSEG prévoit qu'OSEG gère la Cour avant (y compris le bâtiment de l'Horticulture) (le « **Contrat de gérance de la Cour avant** »);

(e) en ce qui a trait au Composant bureaux :

(i) la Ville constituée en municipalité fera signer un bail à OSEG pour la location des terres du Composant bureaux (le « **Bail principal pour des bureaux** »),

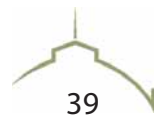
(ii) une forme élémentaire de sous-bail (ou les modalités principales selon lesquelles une sous-location à bail serait conclue) sera utilisée par OSEG lorsqu'il sous-louera le Composant bureaux à bail à un promoteur de projet de bureaux (« **Sous-bail pour bureaux** »);

(f) en ce qui a trait au Composant hôtel :

(i) la Ville constituée en municipalité fera signer un bail à OSEG pour la location des terres du Composant hôtel (le « **Bail principal pour hôtel** » qui, conjugué au Bail principal pour bureaux, devient les « **Baux principaux** »),

(ii) une forme élémentaire de sous-bail (ou les modalités principales selon lesquelles une sous-location à bail serait conclue) sera utilisée par OSEG lorsqu'il sous-louera le Composant hôtel à bail à un promoteur de projet hôtelier (le « **Sous-bail pour hôtel** » qui, conjugué au Sous-bail pour hôtel, devient les « **Sous-baux** »);

(g) la Ville constituée en municipalité fera signer un ou plusieurs baux à OSEG pour la location relative au Composant stationnement (excluant le stationnement, qui fait partie de la pelouse avant), dans la mesure où celle-ci n'est pas déjà comprise dans la Location du Stade, la Location



pour commerce au détail, le Bail principal pour hôtel ou le Bail principal pour bureaux (le « **Bail pour stationnement [ou les Baux pour stationnement]** »);

(h) un contrat de gérance établi entre la Ville constituée en municipalité et OSEG prévoit qu'OSEG gère l'exploitation des stationnements de la pelouse avant pour le compte de la Ville constituée en municipalité (« **Contrat de gérance des stationnements** »);

(i) une entente de marketing conclue par la Ville constituée en municipalité et OSEG prévoit qu'OSEG fera office d'agent de la Ville constituée en municipalité en ce qui a trait à la vente de l'emprise aérienne pour les immeubles de copropriétés résidentielles et des maisons en rangée faisant partie du Composant résidentiel (« **Entente de marketing sur l'emprise aérienne** »).

6. AMÉLIORATIONS APPORTÉES AU STADE

6.1 Nature des améliorations

Une description des améliorations devant être apportées au Stade est présentée dans l'étude portant sur la RÉNOVATION ET L'AGRANDISSEMENT DU STADE FRANK-CLAIR/CENTRE MUNICIPAL D'OTTAWA préparée par Stadium Consultants International et datée du 28 août 2009.

6.2 Coût assumé par la Ville constituée en municipalité

(a) Le coût des améliorations apportées au Stade sera assumé par la Ville constituée en municipalité. Un prix maximal à défrayer pour les améliorations apportées au Stade par la Ville constituée en municipalité sera établi, et est actuellement pressenti à au plus 110 million \$ à l'exception des coûts internes pour la Ville, OSEG et la Ville constituée en municipalité, pour lesquels chaque partie sera responsable de ses propres coûts (le « **Coût maximal** »).

(b) OSEG assumera seul toute autre somme dépassant le Coût maximal convenu par la Ville constituée en municipalité pour les améliorations apportées au Stade, et OSEG doit donner à la Ville constituée en municipalité une garantie d'achèvement des travaux à cet effet, mais OSEG ne sera aucunement responsable des coûts résultant de conditions environnementales pré-existantes;

(c) seuls les frais encourus après l'approbation du Projet par le Conseil municipal seront considérés être des coûts « accessoires » de construction

inclus dans le Coût maximal pour les améliorations apportées au Stade qu'assumera la Ville constituée en municipalité;

(d) toutefois, tous les frais « accessoires » raisonnables encourus par OSEG ou par la Ville avant l'approbation du Conseil municipal pourraient être inclus dans la détermination des fonds propres ou de fonds réputés propres, selon le cas, dont il est question aux articles 10 et 12 ci-après;

(e) les coûts accessoires que la Ville constituée en municipalité et OSEG proposent d'inclure conformément aux alinéas (c) et (d) ci-dessus doivent faire l'objet d'une inspection par l'autre partie et d'une vérification de confirmation.

6.3 Plans et spécifications

(a) OSEG sera chargé de la préparation des plans et des spécifications relatifs aux améliorations apportées au Stade, sous réserve de l'approbation de ces plans et spécifications par la Ville constituée en municipalité;

(b) l'architecte et l'ingénieur retenus pour les améliorations apportées au Stade doivent être des entreprises adoptées d'un commun accord par la Ville constituée en municipalité et OSEG;

(c) les coûts constitués des honoraires de l'architecte et de l'ingénieur pour la création des plans et des spécifications seront assumés par la Ville constituée en municipalité et seront comptabilisés dans le Coût maximal;

(d) dans la mesure où les frais ont été encourus pour l'exécution ou le bénéfice de plus d'un composant du Projet, ces coûts seront répartis de manière équitable par les parties entre au moins deux composants en se fondant sur un protocole de partage des coûts préétabli mentionné dans l'Accord relatif au projet.

6.4 Construction

(a) les travaux de construction des améliorations apportées au Stade sont prévus être octroyés sous forme de contrat général comportant un prix de départ maximal ou une autre forme d'entente satisfaisante pour la Ville constituée en municipalité, qui assure la Ville constituée en municipalité d'une limite à ses dépenses (le « **Contrat de construction** »);

(b) des dispositions conformes aux protocoles de la Ville seront établis afin de garantir un processus concurrentiel et transparent pour l'appel d'offres, l'établissement des prix, la qualité, l'assurance d'achèvement et d'autres questions du même ordre ayant trait au Stade;

(c) OSEG doit assurer une supervision quotidienne des travaux de construction des améliorations apportées au Stade pour le compte de la Ville constituée en municipalité, supervision pour laquelle il recevra une indemnité correspondant aux coûts et aux dépenses réels et directs (par exemple pour un gestionnaire de projet), mais non pour tous autres frais encourus (par exemple frais généraux ou profit);

(d) la Ville constituée en municipalité doit assurer la supervision de la conformité globale de tous les éléments des travaux de construction des améliorations apportées au Stade;

(e) dans l'éventualité où la Ville constituée en municipalité décidait de faire débiter des travaux relatifs aux améliorations apportées au Stade avant la signature du Contrat de construction (les « **Travaux avant contrat** »), le montant que la Ville constituée en municipalité devra verser pour les Travaux avant contrat doivent avoir été acceptés par OSEG et devront être comptabilisés dans le calcul du Coût maximal.

6.5 Location du Stade

(a) la Location du Stade sera d'une durée de 30 ans, commençant immédiatement après la fin des travaux de rénovation. OSEG ne sera pas tenu de verser un loyer de base durant cette période;

(b) le bail du Stade comportera une disposition permettant à la Ville constituée en municipalité de décider de donner le droit à OSEG de prolonger la Location du Stade à la fin de la période initiale de 30 ans, à un taux de location constituant la juste valeur du marché prévalant à ce moment-là (calculé à l'aide d'une base d'évaluation à déterminer dans l'Accord relatif au projet ou la Location du Stade);

(c) la Location du Stade constituera un bail à loyer « hypernet », ce qui signifie que la totalité des coûts, des dépenses, des obligations et des autres responsabilités (autres que les coûts de la Ville constituée en municipalité pour la réalisation des améliorations au Stade et pour le financement de tels coûts) sera assumée par OSEG, en sa qualité de locataire (un « **Bail à loyer net** »);

PROTOCOLE D'ENTENTE

Location du Stade, y compris dans l'éventualité où le Flux net de trésorerie (comme défini à l'article 12.3) est insuffisant pour financer de telles réparations (ou la Réserve (comme défini à l'article 11.1) prévue à cet effet);

(g) bien que l'existence de l'équipe de la LCF ou des 67 d'Ottawa pour toute la période de Location du Stade ne soit pas une condition de ladite location, dans la mesure où l'équipe de la LCF et les 67 d'Ottawa existent, chacune de ces deux équipes doit toujours rester attachée à la Ville d'Ottawa, et le Stade Frank-Clair doit demeurer le seul « domicile » de l'équipe de la LCF et le Centre municipal, le seul « domicile » des 67 d'Ottawa. Nonobstant les dispositions précédentes, dans l'éventualité où la Ville construisait un nouveau Stade et/ou un nouvel aréna, OSEG aura un droit de premier refus de déménager l'équipe de la LCF et/ou les 67 d'Ottawa dans ces nouvelles installations.

7. COMMERCE AU DÉTAIL ET AUTRES COMPOSANTS

7.1 Location pour commerce au détail

(a) la Location pour commerce au détail sera réalisée sous forme de Bail à loyer net. La durée de la Location pour commerce au détail sera d'environ 50 ans (après une période initiale pour la construction du Composant commerce au détail). OSEG aura aussi la possibilité de renouveler la Location pour commerce au détail pour deux périodes consécutives de 10 années chacune (le « **Conditions de la Location pour commerce au détail** »);

(b) durant les 30 premières années de cette période, le locataire ne sera pas tenu de verser un loyer de base dans l'application de la Location pour commerce au détail. Après ces 30 premières années de location, le loyer de base à verser dans l'application de la Location pour commerce au détail connaîtra une hausse prévue aux alinéas (c) et (d) du paragraphe 12.7;

(c) les conséquences financières de la Location pour commerce au détail sont décrites ci-après.

7.2 Aménagement du Composant commerce au détail

(a) OSEG aménagera le Composant commerce au détail;

(b) toutefois, OSEG pourrait faire participer un tiers en tant que

colocataire dans le cadre de la Location pour commerce au détail en vue de coaménager et de tenir le Composant commerce au détail (le « **Colocataire du Détail** »);

(c) le Colocataire du Détail serait une partie approuvée par la Ville constituée en municipalité, autorisé à détenir pas plus de 50 % des intérêts de la Location pour commerce au détail. Les conséquences financières de la participation du Colocataire du Détail sont présentées ci-après dans l'article 12.5.

7.3 Composant Cour avant

(a) la Cour avant sera exploitée et programmée par OSEG conformément au contrat de gérance de la Cour avant, qui stipule qu'OSEG serait autorisé à percevoir des frais raisonnables pour de tels services. La Ville constituée en municipalité serait autorisée à recevoir tout profit à prendre, et responsable de toute dépense ou de toute perte découlant de l'exploitation de la Cour avant;

(b) la Ville constituée en municipalité, en sa qualité de propriétaire de la Cour avant, établirait une politique et des principes fondamentaux pour l'exploitation de la Cour avant et aurait un contrôle global de ces derniers;

(c) en tant que promoteur général de projet pour les installations, OSEG fournirait les immobilisations initiales nécessaires pour les services souterrains, les services des installations et l'amélioration de la Cour avant, de la manière décrite dans la Proposition. Nonobstant les dispositions précédentes, les parties reconnaissent que les coûts en immobilisations pour la Cour avant, jusqu'à concurrence de 5 millions \$, seront assumés à 50 % par OSEG et à 50 % par la Ville. Si l'aménagement réel de la Cour avant s'avérait sensiblement différent, la Ville constituée en municipalité devrait alors assumer les dépenses additionnelles en immobilisation nécessaires. Le montant des immobilisations qu'OSEG doit fournir comprend tous les règlements financiers des frais relatifs aux terrains réservés à la création d'un parc du Composant commerce au détail nécessaires à OSEG dans le cadre du Projet, et seront dirigées par la Ville pour le bénéfice de la Cour avant.

7.4 Composants bureaux et hôtel

(a) la Ville constituée en municipalité conclurait le Bail principal pour bureaux et le Bail principal pour hôtel avec OSEG;

(b) chacun des Baux principaux serait d'une durée approximative de 70 ans (après une période initiale pour la construction). Durant les 30 premières années de cette période, OSEG ne serait pas tenu de verser de loyer de base aux termes du Bail principal. Après les 30 premières années de cette période, le Bail principal serait dissous et la Ville constituée en municipalité assumerait les Sous-baux;

(c) les Baux principaux seraient des Baux à loyer net;

(d) OSEG conclurait le Sous-bail pour bureaux et le Sous-bail pour projet hôtelier pour une durée n'excédant pas 70 ans, chacun selon les termes de l'approbation octroyée par la Ville constituée en municipalité, conformément aux Sous-baux et à toute autre forme de modalités à la satisfaction de la Ville constituée en municipalité;

(e) chacun des Sous-baux conférerait à la Ville constituée en municipalité un droit de dissolution à la fin des 50 années, après versement d'une juste valeur du marché de la contrepartie;

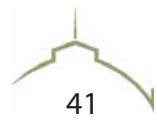
(f) les conséquences financières du Composant bureaux et du Composant hôtel sont abordées ci-après;

(g) bien que cela ne constitue pas l'intention première des parties, OSEG ou un de ses Membres pourrait aménager lui-même, ou coaménager avec une autre personne, le Composant bureaux ou le Composant hôtel. L'Accord relatif au projet doit comporter des dispositions assurant qu'en pareil cas, une entente sur la juste valeur du marché serait établie. De plus, les recettes provenant des sous-baux qu'auraient perçues OSEG ou un de ses Membres feraient partie du Système fermé. Les recettes provenant des Sous-baux feront partie du Système fermé.

7.5 Composant résidentiel

(a) le Composant résidentiel comporte la construction de deux immeubles de copropriétés résidentielles au-dessus du Composant commerce au détail. De même, des copropriétés sous forme de logements superposés en rangée seront érigés au-dessus de la portion Composant de stationnement qu'OSEG louera à la Ville constituée en municipalité (dont il est question plus bas);

(b) puisque les unités résidentielles seront vendues sous forme de copropriétés, d'un point de vue marketing, les condominiums doivent



(être construites sur des parcelles à propriété aérienne perpétuelle libre qui, dans chaque cas, seront érigées au dessus de terrains loués par OSEG à la Ville constituée en municipalité;

(c) OSEG ne se chargera pas lui-même de l'aménagement des immeubles de copropriétés résidentielles faisant partie du Composant résidentiel. Au lieu de quoi, en vertu de l'Entente de marketing sur l'emprise aérienne, OSEG rechercherait un promoteur de projet de copropriétés résidentielles pour le compte de la Ville constituée en municipalité, promoteur qui défraierait les droits d'emprise aérienne de l'aménagement de ces immeubles de copropriétés résidentielles;

(d) les sommes tirées de la vente des droits d'emprise aérienne des résidences seraient versées à la Ville constituée en municipalité en vue de réduire sa mise de fonds pour le Stade;

(e) l'Entente de marketing sur l'emprise aérienne verserait des frais raisonnables à OSEG pour son assistance dans la recherche de ressources et sa prise en charge de toute entente conclue avec des promoteurs de projet de copropriétés résidentielles;

(f) bien qu'il ne s'agisse pas de l'intention première des parties, un Membre d'OSEG pourrait vouloir être le promoteur de projet immobilier de copropriétés résidentielles faisant partie du Composant résidentiel; en pareil cas, l'Accord relatif au projet doit comporter des dispositions visant à s'assurer que la juste valeur du marché relative aux droits d'emprise aérienne des résidences soit obtenue pour le bénéfice de la Ville constituée en municipalité;

(g) en ce qui a trait à l'aménagement des immeubles de copropriétés résidentielles étant érigés au-dessus d'une portion du Composant commerce au détail :

(i) l'emprise aérienne de l'aménagement sera vendue dès qu'il est raisonnablement possible, sous réserve des conditions réelles du marché,

(ii) une entente réciproque devrait être conclue entre le promoteur de projet de copropriétés résidentielles et OSEG concernant les installations et les coûts communs, les servitudes, etc.;

(h) l'entente conclue avec un promoteur de projet de copropriétés comportera également des moyens, pour la Ville constituée en municipalité, d'assurer un contrôle sur ces éléments du Composant résidentiel qui

présentent un intérêt pour elle, notamment le design et l'assurance que le projet de copropriétés, une fois amorcé, sera presque achevé.

7.6 Composant stationnement

(a) tout Bail pour stationnement serait un Bail à loyer net, d'une durée à peu près égale à celle de la Location pour commerce au détail. Les baux de location de stationnement pour le Stade, le Composant bureaux et le Composant hôtel devront être conclus aux mêmes conditions que le bail pour le composant concerné (pourvu que le stationnement ne fasse pas partie de la location du Composant concerné lui-même). Sans égard au fait que ce stationnement peut être inclus dans un bail ou des baux séparés pour un ou des Composants, le stationnement devra être contenu dans une structure, sauf dans le cas du Composant hôtel et de la séparation du stationnement et du Composant résidentiel à l'intérieur de la structure de base du stationnement.

(b) en ce qui a trait à la création d'un stationnement :

(i) OSEG construira toutes les places de stationnement,

(ii) OSEG assumera le coût des places de stationnement souterraines liées au Composant commerce au détail,

(iii) le promoteur d'un composant donné (par exemple le promoteur de projet de bureaux, hôtelier ou résidentiel) partagera les coûts relatifs aux places de stationnement liés à ce composant,

(iv) le coût des places de stationnement souterraines restantes sera déboursé par la Ville constituée en municipalité;

(c) OSEG (ou un exploitant engagé par OSEG) exploitera les places de stationnement conformément au Contrat de gérance des stationnements. Le Flux net de trésorerie découlant de l'exploitation des places de stationnement serait comptabilisé dans les dispositions du Système fermé et de la Cascade (comme définies et mentionnées ci-après);

(d) la Ville constituée en municipalité établira un ensemble de principes, de règles et de règlements concernant le stationnement; la mesure dans laquelle les places de stationnement seront ouvertes au public doit constituer les principes directeurs orientant l'exploitation des places de stationnement souterraines exploitées par OSEG;

(e) la nature et la durée des droits de stationnement à octroyer aux locataires résidentiels sont prises en compte et seront solutionnées dans l'Accord relatif au projet.

8. ÉQUIPE DE LA LCF ET 67 D'OTTAWA

8.1 Équipe de la LCF

(a) Comme le mentionne l'article 2 ci-dessus, l'Accord relatif au projet comportera des dispositions concernant les déclarations d'OSEG au sujet de son droit à une concession de la LCF pour Ottawa. L'Accord relatif au projet comportera également une condition assurant que le Projet ne se poursuivra pas sans que la condition concernant l'obtention d'une franchise de la LCF soit remplie.

(b) OSEG réunira les fonds propres nécessaires pour se porter acquéreur d'une équipe de la LCF et l'établir. Le montant payé par OSEG pour l'acquisition et l'exploitation d'une équipe de la LCF constituera la contribution d'OSEG à l'Exigence de fonds propres minimaux dont il sera question plus bas.

(c) Les recettes nettes réalisées ou le produit de la vente de toute l'équipe de la LCF seront comptabilisés dans le Système fermé et dans la Cascade (comme mentionné plus bas).

(d) Sous réserve de toute approbation exigée par la Ligue canadienne de football (la « LCF »), la Ville constituée en municipalité aurait un droit de premier refus dans le cas où l'équipe de la LCF devait être vendue à un tiers (après la période de cinq ans d'interdiction relative à la durée de toute disposition dont il est question plus bas).

8.2 Club de hockey

(a) OSEG doit se porter acquéreur des 67 d'Ottawa. La somme versée par OSEG pour l'acquisition des 67 d'Ottawa sera autant de fonds propres comptabilisés en tant que contribution d'OSEG à l'Exigence de fonds propres minimaux dont il sera question plus bas;

(b) Sous réserve des dispositions de l'article 15.4, OSEG doit fournir des renseignements à titre confidentiel sur les sommes à verser et les autres obligations concernant le club de hockey et la concession de la LCF, ainsi qu'une opinion sur l'équité du prix offert relativement au montant

PROTOCOLE D'ENTENTE

de l'acquisition des 67 d'Ottawa et de l'équipe de la LCF (parfois appelées collectivement les « **Équipes** »).

9. INTERRELATION ENTRE LES UTILISATIONS DES COMPOSANTS, LES ENTENTES FINANCIÈRES ET LA STRUCTURE JURIDIQUE

9.1 Les ententes générales conclues entre la Ville constituée en municipalité et OSEG tiennent compte de l'interrelation nécessaire entre les différentes utilisations, le plan d'affaires proposé par OSEG, les ententes financières et la structure juridique nécessaire pour mettre en place tous les éléments précédents.

9.2 Concept commercial fondamental – le « **Système fermé** »

Le concept financier fondamental pour l'entente entre la Ville constituée en municipalité et OSEG est de l'ordre du « système fermé », dont les éléments essentiels sont décrits ci-après.

10. APPORT DE CAPITAL

10.1 Exigence de fonds propres minimaux

OSEG est tenu de verser des fonds propres minimaux d'un montant de 30 000 000 \$ (l'« **Exigence de fonds propres minimaux** »). L'Exigence des fonds propres minimaux d'OSEG sera conjointement et individuellement garantie par les membres d'OSEG.

10.2 Nature de l'apport

(a) L'Exigence de fonds propres sera satisfaite par un flux de trésorerie injecté périodiquement par OSEG ou de lettre de crédit (lorsqu'une lettre de crédit est nécessaire), déposée de temps à autre par OSEG (les « **Fonds propres** »).

(b) L'Exigence de fonds propres sera fondée sur le Projet dans son ensemble au lieu de considérer chaque Composant séparément, en y ajoutant les Équipes; (dans la présente, le Projet conjugué aux Équipes est parfois appelé le « **Projet total** »).

(c) Il n'y aura pas d'obligation d'injecter un montant précis de Fonds propres en tout premier lieu. L'Exigence de fonds propres minimaux fera plutôt référence au flux de trésorerie réel (ou à la lettre de crédit) apporté et au montant du flux de trésorerie disponible qu'il faut verser pour remplir

les obligations du Projet total, comme un flux de trésorerie négatif, dans une période donnée.

10.3 Retrait de fonds propres

Si OSEG doit injecter des fonds propres additionnels dans le Projet total en plus de ceux liés à l'Exigence de fonds propres minimaux (les « Fonds propres additionnels »), OSEG aura droit au rendement de ces Fonds propres additionnels, conformément à la Cascade. OSEG ne sera pas autorisé à retirer l'Exigence de fonds propres minimaux durant une période de cinq ans (1er septembre 2014). L'Exigence de fonds propres minimaux sera réduite suivant une méthode d'amortissement sur une période de 27 ans, débutant la troisième année suivant l'ouverture du Stade.

10.4 Rendement des fonds propres

(a) OSEG aura droit, le cas échéant, au rendement des Fonds propres injectés et en cours, à un taux de 8 % par année;

(b) le rendement des Fonds propres sera calculé sur la base du flux de trésorerie seulement; cela signifie qu'OSEG ne recevra pas de rendement du montant correspondant à une lettre de crédit postée. Toutefois, les frais encourus par OSEG pour l'émission de la lettre de crédit par l'institution financière seront comptabilisés comme des Fonds propres;

(c) le retrait de Fonds propres et le rendement des Fonds propres dont il était questions ci-dessus seront dus seulement en conformité avec un ensemble de versements prioritaires décrits ci-après, dans la Cascade;

10.5 Rajustement des Fonds réputés propres de la Ville constituée en municipalité

(a) La Ville constituée en municipalité recevra un crédit pour les « Fonds réputés propres », calculés comme suit :

(i) la valeur actuelle des loyers estimés à la juste valeur du marché des terrains du Composant commerce au détail, établie en fonction du zonage, a été obtenue pour son utilisation et pour la surface de plancher hors œuvre brute du Composant commerce au détail;

(ii) la valeur actuelle des loyers relatifs au Bail principal pour bureaux et au Bail principal pour hôtel, calculés à partir de la juste valeur du marché des loyers au cours de la période initiale de 30 ans du mandat d'exploitation

commençant au début de la période d'exploitation et ajustée par la suite à intervalles de 10 ans;

(iii) les frais encourus par la Ville, dont il est question au sous-alinéa 6.2(d) ci dessus.

(Collectivement, « **Fonds réputés propres de la Ville constituée en municipalité** ».)

(b) la Ville constituée en municipalité percevra un taux réputé du rendement des Fonds réputés propres de la Ville constituée en municipalité, de 8 % par année, qui sera dû à la Ville constituée en municipalité conformément à la priorité des allocations aux termes de la Cascade.

11. RÉSERVE

11.1 Réserve établie

Une réserve sera établie pour les remplacements à la fin du cycle de vie du matériel et les réparations majeures aux biens d'équipement du Stade, du Composant stationnement et du pavillon Aberdeen (la « **Réserve** »).

11.2 Montant de la Réserve

En premier lieu, la Réserve sera calculée à partir d'une formule convenue. À ce chapitre, une formule sera convenue et une réserve, établie pour le Stade et pour le pavillon Aberdeen.

11.3 Ajustement

À des intervalles convenus, une vérification sera réalisée afin de déterminer les dépenses relatives au remplacement du matériel en fin de cycle de vie et des immobilisations majeures requises au cours de la durée de vie prévue de l'immeuble, et un ajustement sera fait (pour augmenter ou diminuer la Réserve) jusqu'à la prochaine vérification. De plus, la vérification permettra de dresser une liste de manques à combler, le cas échéant. Tout surplus apparaissant dans la Réserve à la fin de la durée du bail sera la propriété de la Ville constituée en municipalité, en sa qualité de propriétaire.

De plus, chaque immeuble loué par bail sera rendu, à la fin de la période visée, dans un bon état de réparation par rapport à la norme de réparation et d'entretien du Bail et l'âge de l'immeuble en question.



11.4 Obligation de paiement dans la Réserve

La Location du Stade, la/les Locations du Composant stationnement, le Bail ou les Baux de stationnement et la Location pour commerce au détail [concernant le pavillon Aberdeen seulement] doivent tous s'accompagner d'une obligation, de la part d'OSEG, de faire des paiements dans le compte de la Réserve.

12. CASCADE D'ALLOCATIONS

12.1 Projet global

Cet article vise les allocations de flux net de trésorerie aux parties. L'allocation du flux de trésorerie sera calculée pour l'ensemble du Projet au lieu de l'être pour chaque Composant du Projet total.

12.2 Concept de cascade

Pour établir l'allocation du flux de trésorerie disponible, le calcul sera effectué selon une « cascade » de priorités; cela signifie que le flux de trésorerie disponible sera alloué par ordre de priorité des différentes catégories de transfert de droit établies ci-après.

12.3 Flux net de trésorerie

(a) au moment d'établir les allocations à faire, le concept de « Flux net de trésorerie » sera utilisé conformément à ce qui a été convenu et mentionné dans l'Accord relatif au projet;

(b) une disposition sera intégrée pour la « rationalisation » des transactions n'étant pas sans lien de dépendance ou qui pourrait ne pas l'être, dont :

(i) les dépenses en immobilisations, comme l'acquisition des 67 d'Ottawa,

(ii) les transactions de type dépense, comme la rémunération des employés et des agents.

12.4 Cascade

(a) le flux net de trésorerie disponible en provenance du Projet total serait alloué selon les priorités suivantes :

(i) paiements dans le compte de la Réserve de façon cumulative, mais non composée;

(ii) rendement des Fonds propres injectés périodiquement par OSEG et en cours, à un taux de 8 % par année, sur une base cumulative mais non composée,

(iii) retrait des Fonds propres additionnels d'OSEG,

(iv) retrait des Fonds propres d'OSEG :

• après la période de 5 ans mentionnées à l'article 10.3 ci-dessus, l'Exigence de fonds propres minimaux sera remise à OSEG sur une base amortie dont il est question à l'article 10.3,

(v) rajustement des Fonds réputés propres de la Ville constituée en municipalité (comme mentionné et ajusté conformément à l'article 10.5) au taux de 8 % par année, sur une base cumulative mais non composée;

(vi) le solde du flux net de trésorerie sera alloué à parts égales à OSEG et à la Ville constituée en municipalité.

12.5 Cessions partielles

(a) Les « cessions partielles » comprennent :

(i) des cessions partielles d'un intérêt dans la Location pour commerce au détail (ou octroyer un intérêt partiel de la Location pour commerce au détail, selon les directives d'OSEG approuvées par la Ville constituée en municipalité),

(ii) la cession partielle d'un intérêt dans l'une ou l'autre des Équipes;

(iii) la vente d'un intérêt dans OSEG d'un Membre à un autre ou d'un Membre à un tiers,

(iv) émission d'actions de trésorerie (intérêt dans un partenariat ou participation équivalente) d'OSEG à un tiers;

(b) L'Accord relatif au projet comportera des dispositions détaillées concernant l'approbation obligatoire de la Ville constituée en municipalité, les conséquences financières et les autres questions pertinentes

s'appliquant à chaque Cession partielle. Les dispositions mentionnées plus bas dans cet article comprennent quelques-unes des dispositions à insérer dans l'Accord relatif au projet;

(c) l'approbation absolue de la Ville constituée en municipalité est exigée pour toute Cession partielle dont il est question au sous-alinéa (a) (ii) et concernant tout « changement de contrôle » au sein d'OSEG (comme il sera défini dans l'Accord relatif au projet);

(d) dans la mesure où il y a effectivement Cession partielle, aucune réduction de l'Exigence de fonds propres minimaux ne sera apportée à l'apport exigé d'OSEG;

(e) dans la mesure où il y a effectivement Cession partielle d'un Bail visant un Composant :

(i) les dispositions financières relatives au paiement du loyer par le tiers sous-locataire et les autres questions qui s'y rattachent seront telles que convenu entre les parties et seront incluses dans l'Accord relatif au projet;

(ii) le gain monétaire découlant d'une Cession partielle au moment ou avant le début de la Location pour commerce au détail doit être versé à la Ville constituée en municipalité en vue de réduire le montant des Fonds propres exigés par la Ville constituée en municipalité pour le Stade,

(iii) la contrepartie monétaire pour la cession d'un intérêt dans la Location pour commerce au détail versée après le début de la durée de location doit être comptabilisée en tant que recette qui sera soumise aux priorités de la Cascade et du Système fermé.

(f) les Cessions partielles de l'équipe de la LCF ou des 67 d'Ottawa doivent être intégrées à la Cascade et au Système fermé;

(g) les Cessions partielles d'intérêt dans OSEG doivent faire l'objet de plus amples discussions et d'une résolution et seront intégrées, telles que résolues, dans l'Accord relatif au projet;

(h) des dispositions doivent être insérées dans l'Accord relatif au projet au sujet des ententes équitables pour OSEG et la Ville constituée en municipalité en ce qui a trait à une contrepartie de nature non directement monétaire qu'aurait reçue OSEG à la suite d'une Cession partielle.

PROTOCOLE D'ENTENTE

12.6 Limites d'hypothèques

- (a) le financement de la construction du Composant commerce au détail doit être limité à 75 % des coûts essentiels et accessoires de construction;
- (b) le financement permanent du Composant commerce au détail sera limité à 75 % de la juste valeur du marché du Composant commerce au détail achevé, moins un montant égal à la valeur actuelle du loyer estimé à la juste valeur du marché pour la Location pour commerce au détail;
- (c) la valeur actuelle du loyer estimé à la juste valeur du marché doit être exprimée sous forme de loyer aux termes de la Location pour commerce au détail, qui sera exclue avant que le manquement à ses engagements ou la désignation par le prêteur d'un tiers au titre d'un pouvoir de vente;
- (d) il ne doit pas y avoir de refinancement qui hausserait le montant principal ayant cours sur le compte de l'hypothèque (l'« **Excédent** ») découlant de l'obtention d'un premier financement permanent du Composant commerce au détail, sauf s'il est approuvé par la Ville constituée en municipalité et uniquement dans la mesure où l'excédent est utilisé pour apporter des améliorations à la prise au bail et où les fonds ne sont pas disponibles en provenance de l'Exigence de Fonds propres minimaux;
- (e) il est interdit de procéder à un financement par prêt hypothécaire de deuxième rang.

12.7 Dispositions postérieures à la période de 30 ans

Après l'expiration de la période d'exploitation de 30 ans prévue dans la Location du Stade :

- (a) la Cascade et le Système fermé seront dissous;
- (b) les dispositions relatives au Stade seront telles qu'elles apparaissent au sous-alinéa 6.5(b);
- (c) le loyer de la Location pour commerce au détail sera établi à partir :
- (i) de la juste valeur du loyer sur le marché, déterminée à intervalles convenus,

(ii) d'une participation égale du loyer à 50 % de la part d'OSEG du Flux net de trésorerie (selon sa définition) découlant du Composant commerce au détail;

(d) la Location pour commerce au détail doit comporter une disposition permettant à la Ville constituée en municipalité de résilier ladite Location après versement par OSEG de la juste valeur du marché à ce moment, excluant expressément les Conditions de la Location pour commerce au détail (la « **Contrepartie de résiliation** »), et du solde impayé des retraits et du rendement des fonds propres d'OSEG. La Location pour commerce au détail comporterait des dispositions concernant les discussions que les parties doivent avoir et la détermination d'une Contrepartie de résiliation à une période raisonnable avant celles-ci;

(e) les Baux principaux pour le Composant bureaux et le Composant hôtel seront dissous, de sorte qu'il n'y aura aucune tenure à bail directe entre la Ville constituée en municipalité et les sous-locataires des bureaux et de l'hôtel.

13. GOUVERNANCE

13.1 Décisions fondamentales

(a) l'Accord relatif au projet fera état des décisions fondamentales relatives au Projet qui nécessiteront l'approbation du Conseil municipal de la Ville (distinct des droits d'accord de la Ville prévus dans la Loi sur l'aménagement du territoire et les autres lois en vigueur). Ces décisions porteront sur des questions comme les concepts de base à intégrer aux installations;

(b) d'autres « décisions importantes » nécessaires étant liées au Projet seront prises par la Ville constituée en municipalité.

13.2 Importantes décisions d'un commun accord

Il existe un autre niveau de décisions nécessitant un commun accord entre les parties ou une proposition par OSEG nécessitant l'approbation de la Ville constituée en municipalité, dont les détails doivent être intégrés à l'Accord relatif au projet. Ces décisions porteront souvent sur des aspects d'un Composant donné. À titre d'exemple, OSEG pourrait rechercher un promoteur de projet susceptible d'acquiescer les droits du Composant bureaux (pour signer un sous-bail avec OSEG). Le promoteur de projet

en question et la nature de l'entente pourraient toutefois nécessiter l'approbation de la Ville constituée en municipalité.

13.3 Décisions courantes

Les décisions courantes portant sur le Projet global, ainsi que sur les questions visant un Composant donné, seront prises à la seule discrétion d'OSEG.

13.4 Gouvernance et structure

(a) une fois la structure fondamentale établie par les parties, il sera possible de déterminer la répartition judicieuse des diverses décisions et des types de décisions à prendre dans le cadre de la gouvernance du Projet;

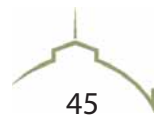
(b) voici quelques exemples de répartition judicieuse :

(i) répartition des décisions, des approbations, des consentements, et autres, avant la conclusion sera mentionnée dans l'Accord relatif au projet. L'Accord relatif au projet pourrait également comprendre les différentes décisions majeures prises après la conclusion,

(ii) l'existence d'une location par la Ville constituée en municipalité constitue un bon mode d'approbation par la Ville constituée en municipalité en ce qui a trait aux questions pour lesquelles les parties doivent demander l'approbation de la Ville constituée en municipalité pour un Composant donné;

(c) en ce qui a trait aux questions générales portant sur les installations que les parties doivent résoudre ou pour lesquelles elles doivent prendre des décisions, que ce soit avant ou après la conclusion, il serait avisé de former un comité composé de représentants d'OSEG et de la Ville constituée en municipalité. Selon la nature de la question, différents niveaux d'approbation du comité seraient requis;

(d) la structure juridique finale qui serait établie pour tenir compte du Projet total, du Système fermé et de la Cascade offrira en outre un forum de discussion pour les décisions prises par OSEG et la Ville constituée en municipalité;



14. STRUCTURE JURIDIQUE

14.1 Structure de chaque Composant

La structure juridique de chacun des Composants (Stade, Commerce au détail, Bureaux, Hôtel, Stationnement et Cour avant) est mentionnée plus haut.

14.2 Baux distincts et conséquences

Il faut que certains Composants fassent l'objet d'un bail distinct en raison de leur nature différente, ainsi que d'une exigence imposée par les prêteurs des Composants Commerce au détail, Bureaux et Hôtel de disposer de baux distincts en vue de s'assurer que le manquement aux engagements de l'un des baux ne crée pas de manquement des engagements du point de vue du prêteur en ce qui a trait au bail pour lequel il a consenti une hypothèque. Toutefois, au « niveau du Projet » (dont il sera question plus bas), un manquement d'OSEG à ses engagements pour l'un des Composants occasionnerait une provision de « défaut croisé » en faveur de la Ville constituée en municipalité concernant l'intérêt d'OSEG dans le Projet total et les contrats de gérance.

14.3 Interrelation de la Structure juridique et du Flux net de trésorerie du point de vue de la Cascade

(a) lorsqu'il est question du Projet dans son ensemble, le Flux net de trésorerie découlant de chacun des Composants doit être perçu comme une entité collective afin d'être admis à la répartition de la Cascade;

(b) toutefois, comme mentionné plus haut, le Flux net de trésorerie d'un Composant donné et le loyer ou le loyer réputé de ce Composant sont essentiels pour que le créancier hypothécaire d'un Projet particulier établisse une base convenable pour la prise ferme et pour éviter un « défaut croisé » découlant d'un manquement ou d'un autre problème financier touchant un autre Composant. De même, le Flux net de trésorerie d'un Composant particulier sera pertinent en cas de Cession partielle d'un intérêt de tenure à bail de ce Composant;

(c) ainsi, il sera nécessaire d'établir une structure juridique globale qui tiendra compte du Projet total dans son ensemble, mais conservera l'identité juridique distincte de chaque Composant pour les fins décrites plus haut;

(d) une structure juridique globale permettrait d'atteindre les objectifs fixés plus haut, convenus entre les parties, qui doivent être inscrits dans l'Accord relatif au projet.

15. OBLIGATIONS JURIDIQUES ET APPROBATIONS

15.1 Obligations juridiques et approbations

Un certain nombre d'obligations juridiques et d'approbations, de conditions et de questions connexes sont nécessaires pour mener le Projet à bien (collectivement, les « Approbations requises »). Les Approbations requises seront mentionnées dans l'Accord relatif au projet. OSEG doit, à ses frais, se charger d'obtenir les Approbations requises.

15.2 Mise en phase des approbations et conditions de conclusion

L'Accord relatif au projet doit comporter un ordre chronologique ou une mise en phase des différentes Approbations requises et des conditions. Il doit également comprendre un ensemble de conditions requises pour la conclusion initiale de la transaction avec OSEG. Ces conditions comprennent celles à remplir pour la poursuite de la Phase I du Projet dont il a été question plus haut. L'Accord relatif au projet présentera aussi les conditions antérieures à la poursuite des phases subséquentes du Projet.

15.3 Questions de travail

Les parties reconnaissent que la Ville est liée par convention collective au SCFP 503, à l'IPPM et à l'IATSE, et que les droits de représentation des agents négociateurs pourraient être visés par le Projet. OSEG reconnaît qu'il pourrait exister des droits du successeur et qu'à ce chapitre, il assumera seul la totalité des obligations en découlant (p. ex. griefs non réglés, arbitrages et règlements). La Ville reconnaît être responsable des coûts financiers des arbitrages et règlements relatifs à la période antérieure au transfert des emplois. Cette responsabilité ne doit pas comprendre les dettes non provisionnées liées à des avantages sociaux ayant été comptabilisés mais non réglés à un employé de la Ville dont l'emploi serait transféré à OSEG.

15.4 LAIMPVP

Les renseignements qu'OSEG fournit à la Ville et/ou à la Ville constituée en municipalité concernant les Équipes (et d'autres renseignements de cette nature qui pourraient être confidentiels et étiquetés confidentiels par

OSEG) doivent être considérés confidentiels et conservés comme tels par la Ville et la Ville constituée en municipalité, sous réserve des dispositions et des exigences de la Loi sur l'accès à l'information municipale et la protection de la vie privée. Les renseignements qui sont exigés concernant l'équipe de la LCF doivent être assujettis aux obligations en matière de confidentialité stipulées dans l'entente entre OSEG et la LCF.

15.5 Ententes

Les ententes entre les Membres d'OSEG et OSEG et tout autre tiers concernant des Cessions partielles, et les ententes conclues par la suite entre OSEG et ces tiers, doivent recevoir l'approbation de la Ville constituée en municipalité.

15.6 Non obligatoire

Le présent protocole d'entente ne vise pas à créer des droits ou des obligations juridiques visant l'une ou l'autre des parties, et ne le fait pas. Dès le parachèvement, l'exécution et la réalisation de l'Accord relatif au projet, des obligations et des droits contraignants lieront les parties à ce sujet, comme le stipulera l'Accord relatif au projet.

Lansdowne

LA TRANSFORMATION
DU PARC LANSDOWNE

THE TRANSFORMATION
OF LANSDOWNE PARK



COMMUNICATIONS ET *P*ARTICIPATION DU PUBLIC

COMMUNICATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Objectifs du Plan de participation du public

- offrir la possibilité de recueillir des commentaires pertinentes et nouer le dialogue avec le public et les principales parties intéressées sur la transformation du parc Lansdowne;
- les sensibiliser aux plans de revitalisation proposés et aux améliorations de la fonctionnalité d'un nouveau parc Lansdowne;
- susciter un appui aux solutions de revitalisation par les principales parties intéressées; et,
- générer une couverture média juste et équilibrée faisant état des décisions définitives entourant la revitalisation du parc Lansdowne.

APERÇU

- Pour donner suite à la motion du Conseil en date du 22 avril 2009, le personnel de la Ville et les représentants d'OSEG travaillent actuellement à mettre au point des solutions à plusieurs considérations, notamment :
- la rénovation du stade Frank-Clair et du Centre municipal d'Ottawa;
- l'enlèvement de l'asphalte sur le site et la conversion en espace vert;
- la recherche de solutions de stationnement et de transports en commun;
- la préservation du Pavillon Aberdeen et du bâtiment de l'Horticulture; et
- la transformation du site en un aménagement de parc qui ornera le cœur du centre-ville.

Conformément à l'orientation donnée par le Conseil, une vaste stratégie de participation du public et de communications ont été élaborée afin d'appuyer le rapport du personnel de la Ville sur la revitalisation du parc Lansdowne. Élaboré et dirigé par la Direction des services à la clientèle et communications de la Ville, le Plan de participation du public permettra d'établir, un dialogue significatif avec les résidents d'Ottawa et avec divers intervenants, lequel contribuera à donner sa forme au plan de revitalisation.

Le public sera invité à soumettre par écrit ses commentaires au moyen du site ottawa.ca. De plus, il sera informé des possibilités de participation aux consultations par des annonces payantes ou gratuites, transmises dans les médias. On a proposé de tenir une série de groupes de discussion avec des groupes communautaires et des assemblées d'information pour le grand public et d'autres parties intéressées.

Le processus de consultation publique a été scindé en trois étapes : la première aura lieu en septembre 2009, la deuxième se déroulera entre les mois d'octobre et décembre 2009, et la troisième aura lieu de janvier à mars 2010. Un rapport final présentant les principaux constats sera soumis au Comité et au Conseil municipal à la fin de chaque étape.

Le Plan de participation du public permettra d'établir avec le public et les intervenants un dialogue significatif qui contribuera à orienter la solution finale.

La Stratégie de participation du public et de communications exige qu'on mène parallèlement une campagne médiatique proactive, faisant appel aux comités de rédaction et aux journaux communautaires pour des articles et des entrevues planifiées, le tout afin de tenir le public informé des efforts de revitalisation en cours.

ANALYSE SITUATIONNELLE

L'avenir du parc Lansdowne, un site d'une valeur inestimable, mais présentement en état de délabrement, se trouve au cœur du plan de partenariat du parc Lansdowne. L'objectif de ce rapport est d'offrir des solutions efficaces et abordables dans le contexte de la motion du Conseil ayant autorisé le personnel de la Ville d'Ottawa et l'OSEG à entreprendre des négociations en vue d'une entente de partenariat.

Le parc Lansdowne est un fleuron de la Ville et un espace public qui attire des foules nombreuses tout au long de l'année dans le cadre de divers événements. Compte tenu de sa riche histoire et de son emplacement de

choix, ce devrait être l'un des joyaux d'Ottawa. Malheureusement, la réalité est tout autre : certaines parties du site sont sous-utilisées depuis des années (c.-à-d. devenues de vastes espaces de stationnement en surface) et les installations ne sont pas entretenues à des degrés suffisants. .

Le personnel de la Ville et les représentants d'OSEG ont travaillé avec diligence à l'élaboration de solutions créatives pour la revitalisation du parc Lansdowne. Un vaste processus ouvert de consultation revêt une importance capitale pour faire en sorte que le public comprenne la portée et la visée du projet de revitalisation du parc Lansdowne.

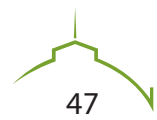
Le Plan de participation du public fournira une excellente plateforme pour préciser les objectifs communs de la Ville et d'OSEG pour le site et axer les discussions sur les solutions proposées en réponse à la motion du Conseil municipal.

PRINCIPAUX PORTE-PAROLE

Il est recommandé que la Ville nomme un porte-parole pour chacune des étapes du processus de consultation publique.

PLAN DE PARTICIPATION DU PUBLIC – MESSAGES-CLÉS

- Le Plan de participation du public dirigé par la Ville d'Ottawa constitue un élément crucial du processus de revitalisation.
- Le point de vue et l'opinion des citoyens d'Ottawa et des principaux intervenants seront pris en compte dans les décisions définitives entourant la revitalisation et la fonctionnalité du parc Lansdowne.
- Le parc Lansdowne est un lieu historique, symbolique, qui dessert traditionnellement les citoyens de l'est de l'Ontario et les visiteurs qui se rendent dans la capitale nationale.
- L'emplacement central du parc Lansdowne et sa proximité avec le centre-ville en font un endroit idéal pour le Marché des producteurs agricoles, pour des installations sportives et de divertissement, des boutiques et des espaces verts.



- Un parc Lansdowne revitalisé accueillera des espaces verts attrayants qui s'étendront du canal Rideau à la rue Bank, qui se fondront aisément à la beauté et au caractère particulier du quartier qui l'entourent.
- Le nouveau parc Lansdowne Park sera un site public viable sur le plan environnemental, doté d'espaces verts à l'aménagement novateur.
- Le patrimoine du parc Lansdowne sera préservé, grâce à la conservation du pavillon Aberdeen et de le bâtiment de l'Horticulture.
- Un parc Lansdowne revitalisé permettra d'augmenter les installations de loisirs pour les citoyens – il comprendra des sentiers piétonniers, des pistes cyclables et de nombreuses places de stationnement.
- Les nouvelles installations seront écologiques et répondront à des normes élevées en matière de développement vert.
- Des solutions du XXI^e siècle, pour satisfaire les besoins en matière de stationnement et de transport en commun, feront partie intégrante de la revitalisation du parc Lansdowne.
- Le nouveau parc Lansdowne mettra en valeur le canal Rideau, site du patrimoine mondial de l'UNESCO.

GROUPES CIBLES POUR LA CONSULTATION

Afin d'obtenir une évaluation juste du projet de transformation du parc Lansdowne, des publics cibles ont été cernés, puis répartis en groupes distincts.

La liste suivante comprend les principaux intervenants et les publics cibles dont la participation est considérée essentielle au succès du Plan de participation du public. La liste de consultation comprend :

Le grand public, en particulier les résidents d'Ottawa :

- Les groupes d'intérêts, dont :
 - » Les associations de quartier
 - » Les associations communautaires locales

- » Les associations de sport amateur locales
- » Les organisateurs de festivals locaux
- » Les chambres de commerce et Zones d'amélioration commerciale locales
- » Les associations hôtelières et exploitations touristiques locales
- » Les associations locales de protection de l'environnement
- » L'Association de l'exposition du Canada central
- » L'OCRI
- » La Société historique d'Ottawa (ou autres organisations similaires)
- » Les associations artistiques
- » L'Association de la construction d'Ottawa, le Conseil des métiers de la construction d'Ottawa et des groupes d'entrepreneurs et de constructeurs locaux
- Les représentants des pouvoirs publics, dont :
 - » Le maire et les membres du Conseil
 - » Le personnel de la Ville
 - » La Commission de la capitale nationale
- Les principaux ministères du gouvernement fédéral, notamment le ministère des Transports, de l'Infrastructure et des Collectivités, le ministère du Patrimoine canadien, et des organismes gouvernementaux tels que Parcs Canada et les députés locaux
- Les principaux ministères du gouvernement provincial, notamment le ministère du Tourisme, le ministère de l'Énergie et de l'Infrastructure et les députés provinciaux locaux

- Les médias locaux et nationaux, soit :
 - » Les journaux communautaires d'Ottawa (anglophones et francophones, urbains et ruraux)
 - » Les stations de radio et de télévision d'Ottawa (francophones et anglophones)
 - » Les quotidiens d'Ottawa : *Ottawa Citizen*, *Ottawa Sun*, *Metro*, *24* et *Le Droit*
 - » *Ottawa Business Journal*
 - » Les publications spécialisées (dans les domaines des principaux intervenants)
 - » Les médias nationaux, notamment le *National Post*, le *Globe and Mail* et *CTV National News*

Après chaque consultation, un rapport sera préparé et résumera les conclusions, les thèmes et les commentaires des intervenants.

PHASE 1

The aim of Phase 1 is to engage the public and key stakeholders in the transformation of Lansdowne Park.

PHASE 1 - ACTIVITÉS DE CONSULTATION PUBLIQUE

MISE À JOUR D'OTTAWA.CA

Le site Web sera mis à jour afin d'offrir une plus grande interactivité aux usagers. En plus de fournir rapports et fiches d'information, le site permettra au public de participer activement au processus de consultation au moyen de feuilles de commentaires et d'autres outils électroniques.

Échéancier : À partir du 2 septembre 2009

COMMUNICATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Un processus de consultation complet et ouvert est d'une importance cruciale pour en arriver à une compréhension par le public de la portée et de l'intention sur lesquelles repose la transformation au parc Lansdowne.

SÉANCES D'INFORMATION PUBLIQUES SUR LA REVITALISATION DU PARC LANSDOWNE

Une série de séances d'information publiques sur la transformation du parc Lansdowne sessions est proposée pour septembre 2009. Elle consistera en une suite de séances portes ouvertes à l'Hôtel de ville, au cours desquelles les citoyens pourront poser des questions au personnel de la Ville et aux représentants du secteur privé. Inspiré du Café de la Ville, qui a lieu pour l'examen du Plan officiel, ces séances permettront la tenue d'une discussion approfondie de l'intégralité du projet de revitalisation et offrira une démonstration de transparence et d'équité, particulièrement pour tous les citoyens et intervenants. Le tout donnera l'occasion de recueillir des commentaires et des suggestions sur tous les aspects du plan de revitalisation. À la suite de ces rencontres, on préparera un rapport présentant les commentaires reçus pour chacune des composantes de la proposition d'OSEG.

Échéancier : semaine du 21 septembre 2009

STRATÉGIE MÉDIA

Le Plan de participation du public s'amorcera par un événement média où seront annoncées les consultations, si le Conseil municipal accepte d'aller de l'avant le 2 septembre 2009. Il est recommandé que le maire et le président du Comité de l'urbanisme et de l'environnement « organisent » les consultations publiques et jouent un rôle visible au cours de toute la phase de consultation. Des représentants élus, des membres du personnel de la Ville et des représentants d'OSEG assisteront à l'annonce aux médias. Un communiqué de presse et des fiches d'information seront préparés et regrouperont les grands thèmes du Plan de partenariat du

parc Lansdowne; le site Web de la Ville – www.ottawa.ca – sera aussi mis à jour.

Échéancier : du 2 au 29 septembre 2009

En plus d'un plan de consultation à l'échelle de toute la ville, le directeur municipal et les représentants d'OSEG poursuivront le dialogue entrepris avec les principaux intervenants contactés au cours de l'étape de développement du plan de transformation et des négociations en vue du partenariat. Ces intervenants comprennent notamment :

- L'Association de l'exposition du Canada central;
- L'Association des gestionnaires d'exposition d'Ottawa (AGEO);
- Coliseum Incorporated;
- L'Association communautaire Glebe;
- la zone d'amélioration commerciale (ZAC) Glebe;
- le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa;
- les Algonquins de Pikwàkanagàn;
- la Commission de la capitale nationale (CCN)
- Parcs Canada.

PHASE 2

Si le Conseil municipal décide d'aller de l'avant avec le Plan de partenariat du parc Lansdowne, les objectifs de la Phase 2 seront les suivants :



- susciter encore davantage l'intérêt du public et des intervenants pour la transformation du parc Lansdowne, en mettant l'accent sur la pelouse avant et sur les espaces verts; et,
- obtenir les réactions du public et lui fournir de l'information sur les échéanciers et le calendrier de mise en œuvre de la transformation du parc Lansdowne.

PHASE 2 – ACTIVITÉS DE CONSULTATION PUBLIQUE

ATELIERS SUR LA REVITALISATION DU PARC LANSDOWNE

Une série de séances d'information suivies d'une discussion avec animateur sera offerte au grand public et aux groupes d'intervenants désignés. Par exemple, les associations artistiques, les associations de sport amateur, les associations de protection de l'environnement, etc. seront invitées à participer aux discussions.

On recommande aussi de mettre sur pied des groupes de discussion pour la CCN, Parcs Canada, le Comité de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville, le Comité de transport en commun, le Comité des transports et toute autre équipe de planification pertinente concernée par la revitalisation du parc Lansdowne.

L'objet de ces rencontres sera de solliciter des suggestions pour la pelouse - espace public, en particulier sur les aspects suivants :

- Types d'utilisation
- Infrastructure
- Conception
- Aménagement paysager, etc.

Échéancier : du 15 octobre au 15 novembre 2009

STRATÉGIE MÉDIA

Les conclusions des groupes de discussion avec les intervenants sur l'aménagement proposé et sur l'utilisation des espaces publics seront

dévoilés aux médias, en mettant l'accent sur le fait que le projet fournit l'occasion d'améliorer les sentiers piétonniers, les pistes cyclables, l'infrastructure, l'aménagement et le paysage. Des renseignements seront publiés dans ottawa.ca.

Échéancier : début décembre 2009

PHASE 3

L'objectif de la phase 3 est de finaliser le processus initial de consultation et de s'assurer que le public demeure bien informé sur le projet au cours de toute la durée de la transformation.

PHASE 3 – ACTIVITÉS DE CONSULTATION PUBLIQUE

MISE À JOUR D'OTTAWA.CA

Le site Web de la Ville sera mis à jour afin d'offrir de l'information sur les résultats de la consultation et sur le projet final.

Échéancier : de janvier à mars 2010

STRATÉGIE MÉDIA

Le concept final, guidé par le processus de consultation, sera dévoilé aux médias. Lors de la conférence de presse, des rendus seront disponibles à l'intention du personnel de la Ville, des dirigeants d'organismes communautaires, des architectes, des promoteurs, etc. La conférence de presse constituera la célébration d'une solution pour laquelle de nombreux secteurs de sont concertés afin que la transformation du parc Lansdowne puisse enfin des réaliser.

Échéancier : mars 2010

Le site Internet de la Ville sera mis à jour afin de fournir de l'information sur les conclusions des consultations et sur le plan final proposé.

ACTIVITÉS DE COMMUNICATION SUPPLÉMENTAIRES

Divers véhicules et outils de communication proactive sont recommandés pour appuyer les objectifs et asseoir la crédibilité du Plan de participation du public :

RELATIONS AVEC LES MÉDIAS

Les initiatives de relations avec les médias comprendront des discussions sur des sujets d'articles avec les responsables des affectations, les directeurs de l'information et les directeurs des nouvelles locales des quotidiens, des médias imprimés locaux et régionaux, des stations de télévision et de radio, et des journaux communautaires. Tous les médias locaux seront ciblés dans la région d'Ottawa. Une couverture médiatique à l'échelle nationale sera également mise en œuvre au moyen de discussions avec des médias nationaux, dans le but d'informer le public sur les efforts de revitalisation entrepris.

Kathryn Hendrick, GBA et le Bureau des affaires publiques des Services à la clientèle et communications de la Ville collaboreront également avec le Bureau du maire, le président du Comité de l'urbanisme et de l'environnement, de même qu'avec d'autres membres du Conseil, afin de présenter des possibilités médiatiques au moyen d'autres diffuseurs locaux, tels que Rogers Cable, CTV Ottawa, A Channel, CFRA et CBC.

Échéancier : en continu à partir du 2 septembre 2009

SÉANCES D'INFORMATION POUR LES CONSEILLERS MUNICIPAUX

Le personnel de la Ville informera les conseillers municipaux du contenu du Plan de partenariat du Plan de participation du public. Une trousse d'information sera remise aux employés des conseillers municipaux, avec la date de la consultation touchant leur quartier. Cette trousse comprendra une note d'information présentant les faits saillants du rapport, une foire aux questions, une ébauche de la rubrique électronique des conseillers, un communiqué de presse et des fiches d'information.

Échéancier : du 2 au 18 septembre 2009

ANNONCES ET DEMANDE DE COMMENTAIRES

Une série d'annonces sera diffusée dans les journaux locaux et communautaires, de même qu'à la radio locale, afin de faire connaître le Plan de participation du public. Les principaux intervenants seront invités à soumettre leurs commentaires et suggestions au sujet du rapport ou de tout autre point pertinent relatif au programme de revitalisation. L'ensemble des soumissions et des commentaires sera considéré comme faisant partie intégrante de la consultation.



COMMUNICATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC

COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES AUX PRINCIPAUX INTERVENANTS

Une série de courriels sera envoyée à tous les intervenants inscrits dans la base de données créée pour le Plan de participation du public. Un premier courriel sera envoyé avant la publication des annonces payantes dans les journaux locaux. Le contenu du message reflétera celui de l'annonce et informera les destinataires des possibilités de participation aux consultations publiques. Des intervenants clés seront ciblés pour être invités à prendre part aux groupes de discussion ultérieurs.

Échéancier : du 14 septembre à mars 2010

Un ensemble varié de véhicules et d'outils de communication proactifs sont recommandés pour appuyer les objectifs et renforcer la crédibilité du Plan de participation du public.

TROUSSES D'INFORMATION

Avant tout événement ou annonce faite aux médias, une trousse d'information sera créée, comprenant un communiqué de presse présentant les faits saillants du rapport, des fiches d'information contenant notamment des statistiques économiques, faits et chiffres. Ces trousse d'information seront distribuées aux journalistes et aux médias, et pourront également être consultées sur le site Web de la Ville. Les trousse d'information contiendront des feuillets de documentation sur toute l'information relative à la phase de consultation.

ÉTABLISSEMENT DES ADRESSES DE COURRIER ÉLECTRONIQUE ET DE COURRIER TRADITIONNEL, ET DES NUMÉROS DE MESSAGERIE VOCALE

Des options pour la transmission des commentaires et suggestions par courriel, par courrier traditionnel et par système RVI 3-1-1 seront établies dès le début des consultations. Les coordonnées détaillées seront publiées dans les messages d'information payés et les documents relatifs à la consultation, pour faire en sorte que le public dispose de nombreuses options pour transmettre ses commentaires et suggestions.

CHEMIN CRITIQUE

Afin de préparer et d'administrer le Plan de participation du public, le calendrier provisoire suivant est proposé. Comme pour toute activité publique, en particulier lorsqu'il s'agit d'un enjeu aussi important que la transformation du parc Lansdowne, des obstacles peuvent surgir en cours de route, amenant à modifier plan de la consultation. Les dates et la fréquence indiquées dans le tableau ci-dessous sont donc présentées à titre indicatif et seront ajustées au cours de la période de consultation.

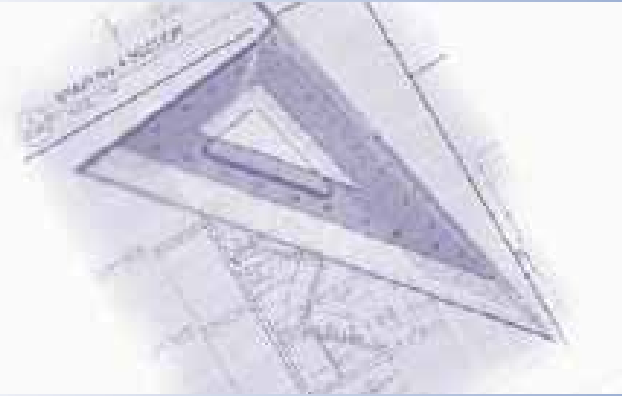
Activité de consultation	Dates	Fréquence
Messages d'information payés et sollicitation de commentaires	du 15 sept. au 15 nov. 2009.	6 x
Séances d'information destinées au personnel des conseillers municipaux	du 2 au 18 sept. 2009	1 x
Courriel aux intervenants	du 14 sept. 2009 à mars 2010.	en continu
Lancement médiatique	de sept.2009 à mars 2010	3 x
Trousse d'information	de sept.2009 à mars 2010	3 x
Mise à jour du www.ottawa.ca	du 2 sept. 2009 à mars 2010	en continu
Relations proactives avec les médias	du 2 sept. 2009 à mars 2010	en continu
Comités de rédaction	du 14 sept. à déc. 2009	en continu
Plateformes pour courriel et messagerie vocale	du 11 au 20 sept. 2009	en continu
Assemblée publique	semaine du 21 sept. 2009.	3 x
Séances d'information et groupes de discussion	du 15 oct. au 15 nov. 2009	En de multiples endroits
Consultations des comités	du 14 au 28 oct.2009 (à déterminer)	Suivant le nombre de rencontres du Comité permanent
Évaluation des consultations	du 15 nov.2 sept. à au 10 janv. 2010	en continu
Rapport final du Plan de participation du public	janvier 2010	1 x



Lansdowne

LA TRANSFORMATION
DU PARC LANSDOWNE

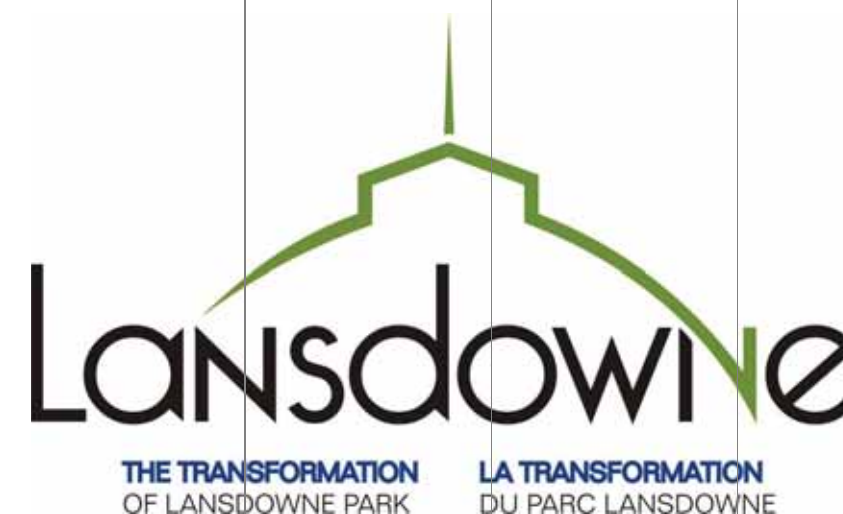
THE TRANSFORMATION
OF LANSDOWNE PARK



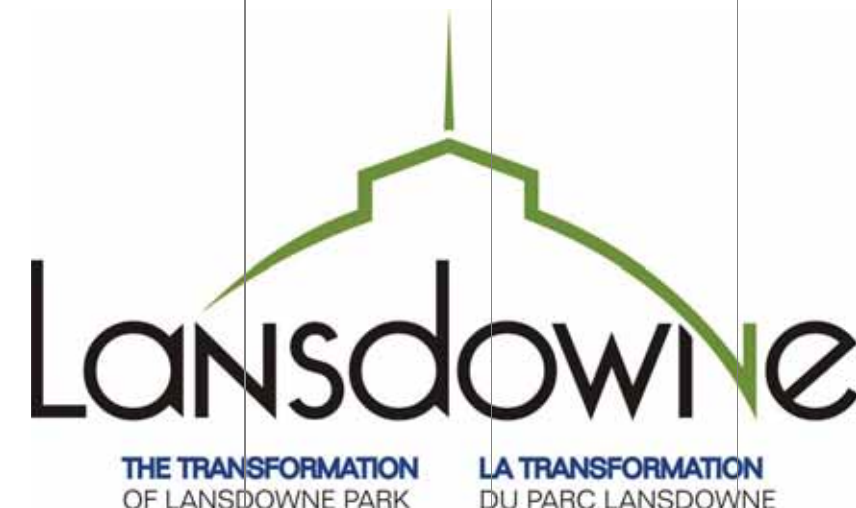
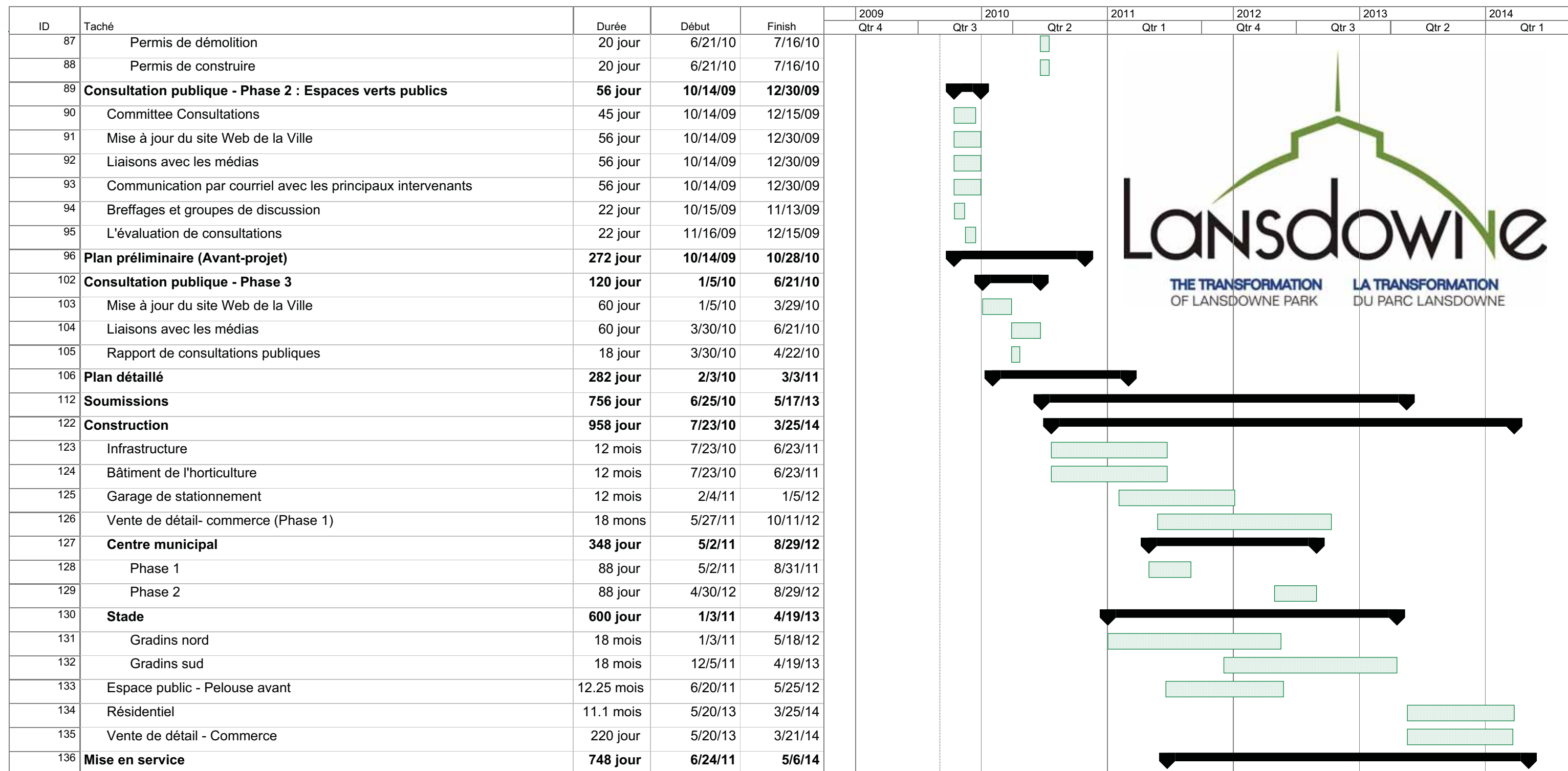
TRANSFORMATION DU CHEMIN CRITIQUE

Chemin critique de la transformation du Parc Lansdowne

ID	Taché	Durée	Début	Finish	2009		2010		2011		2012		2013		2014					
					Qtr 4	Qtr 3	Qtr 2	Qtr 1	Qtr 4	Qtr 3	Qtr 2	Qtr 1	Qtr 4	Qtr 3	Qtr 2	Qtr 1				
1	Élaboration du concept préliminaire	67 jour	6/1/09	9/2/09																
2	Synthèse des politiques, renseignements et données disponibles	61 jour	6/1/09	8/24/09																
3	Études du site (patrimoine, géotechnique, circulation routière)	61 jour	6/1/09	8/24/09																
4	Préparation du plan d'affaires	40 jour	7/1/09	8/25/09																
5	Gouvernance d'entreprise	40 jour	7/1/09	8/25/09																
6	Analyse de marché pour la rue Bank	40 jour	7/1/09	8/25/09																
7	Préparation d'un PE	40 jour	7/1/09	8/25/09																
8	Élaboration d'un plan de consultation publique	40 jour	7/1/09	8/25/09																
9	Présentation devant le Conseil municipal	0 jour	9/2/09	9/2/09																
10	Élaboration du concept définitif	35 jour	8/26/09	10/14/09																
11	Consultation publique - Phase 1	35 jour	8/26/09	10/14/09																
12	Préparation de la pochette de presse	5 jour	8/26/09	9/1/09																
13	Activité de lancement médiatique	1 jour	9/2/09	9/2/09																
14	Mise à jour du site Web de la Ville	21 jour	9/2/09	9/30/09																
15	Liaisons avec les médias	21 jour	9/2/09	9/30/09																
16	Communication par courriel avec les principaux intervenants	1 jour	9/2/09	9/2/09																
17	Séances d'information publiques locales	7 jour	9/21/09	9/30/09																
21	Présentation devant le Conseil municipal	0 jour	10/14/09	10/14/09																
22	Certifications LEED	1225 jour	8/26/09	5/6/14																
27	Planification et approbations	332 jour	9/2/09	12/9/10																
28	Plan directeur	60 jour	9/2/09	11/24/09																
31	Évaluation environnementale fédérale	170 jour	10/14/09	6/8/10																
35	Approbations en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire	212 jour	9/2/09	6/24/10																
36	Demande d'amendement aux règlements de zonage	212 jour	9/2/09	6/24/10																
52	Demande de réglementation du plan d'implantation	208 jour	9/2/09	6/18/10																
67	Approbations en vertu de la Loi sur la protection du patrimoine	212 jour	9/2/09	6/24/10																
78	Approbations de la construction	279 jour	11/15/09	12/9/10																
79	CCN - Approbations pour l'utilisation de terres fédérales	30 jour	6/9/10	7/20/10																
80	CCUDI	145 jour	11/15/09	6/6/10																
84	Permis de Parcs Canada	30 jour	6/9/10	7/20/10																
85	Certificats d'approbation du MDE	30 jour	10/29/10	12/9/10																
86	MPO - Approbations en vertu de la Loi sur les pêches	30 jour	6/9/10	7/20/10																



Chemin critique de la transformation du Parc Lansdowne



Lansdowne

LA TRANSFORMATION
DU PARC LANSDOWNE

THE TRANSFORMATION
OF LANSDOWNE PARK

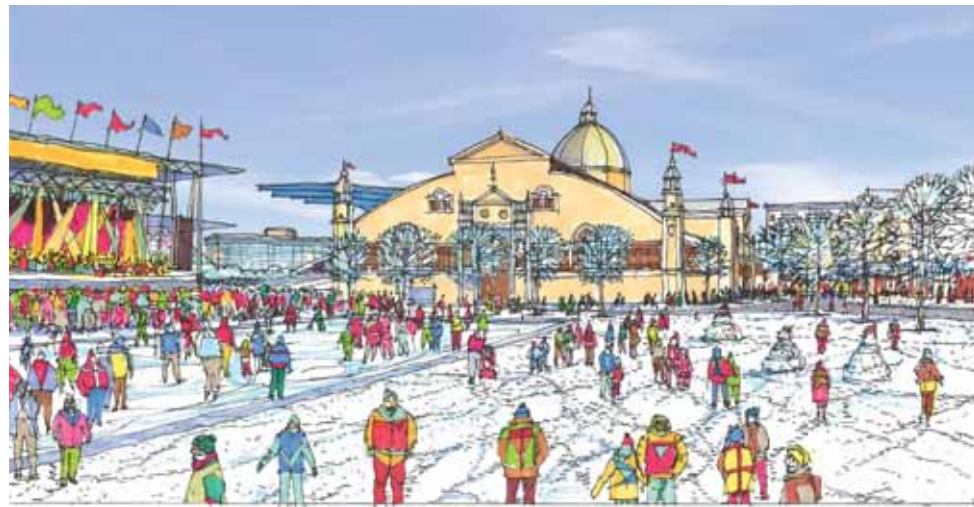


CONCLUSIONS ET ÉTAPES À VENIR

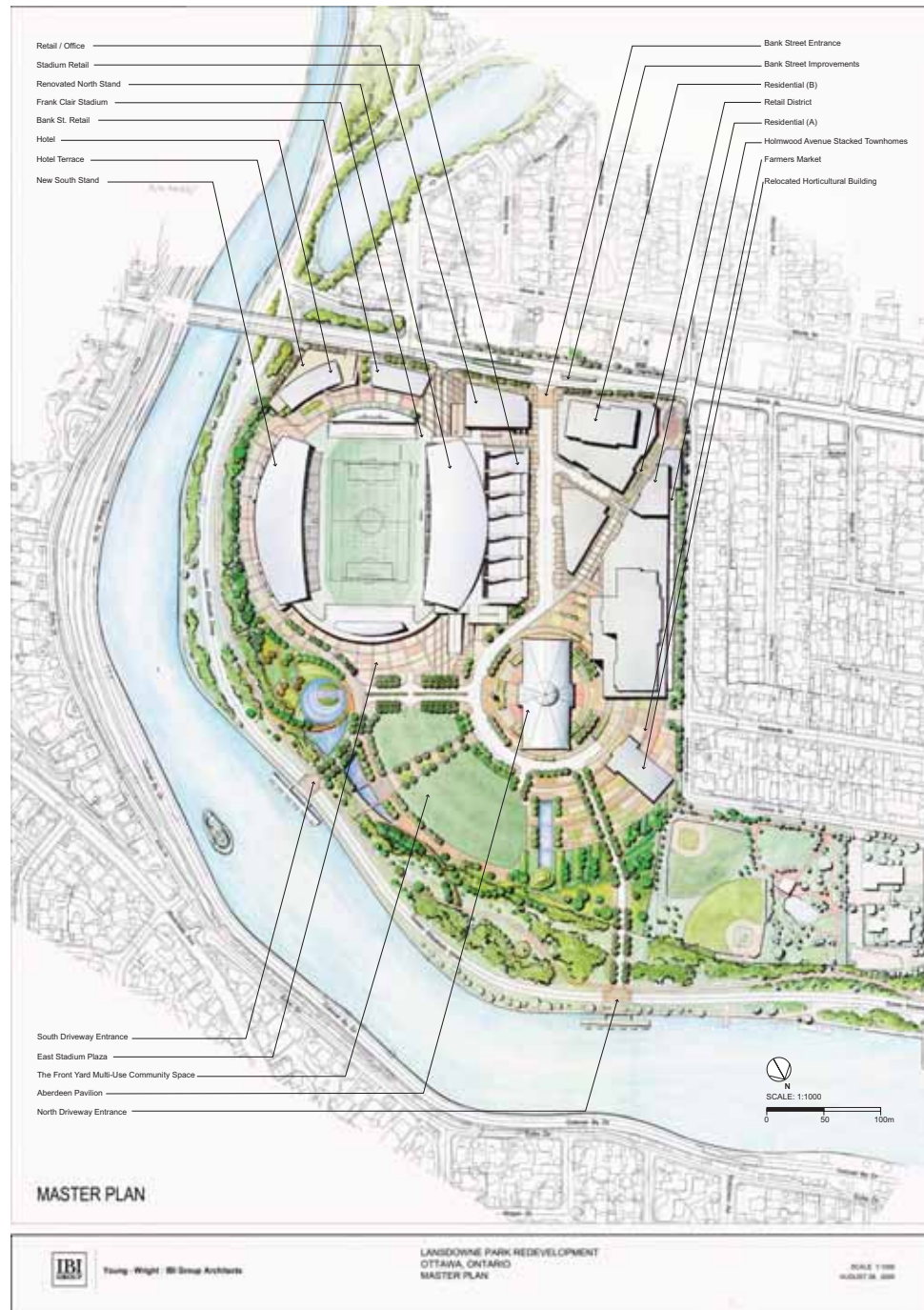
CONCLUSIONS ET ÉTAPES À VENIR



LE TEMPS EST VENU DE MENER À BIEN LA TRANSFORMATION DU PARC LANSDOWNE



CONCLUSIONS ET ÉTAPES À VENIR



Le temps est venu de mener à bien la transformation complète et durable du parc Lansdowne. Le partenariat public-privé décrit dans le présent document montre une direction claire pour lancer cette transformation, une direction fondée sur une solide planification financière et qui permet aux résidents, aux groupes communautaires et aux intervenants concernés de formuler des commentaires utiles, tout en reconnaissant le caractère historique du parc et son emplacement privilégié au cœur de la ville.

Site remarquable et unique, le nouveau parc Lansdowne offrira un espace vert pourvu de sentiers piétonniers, de pistes cyclables et d'installations sportives et récréatives aux abords du canal Rideau, au cœur de la capitale nationale. Il fera figure d'emblème et deviendra au fil du temps un symbole d'Ottawa à l'échelle nationale et internationale. Lieu privilégié du site, le canal Rideau finira par être utilisé et intégré à un parc qui appartiendra aux gens d'Ottawa.

Cette transformation novatrice fera appel aussi bien aux résidents et à tous les échelons de gouvernement qu'aux locataires, entreprises et groupes communautaires concernés. On prépare l'établissement de partenariats clés avec Parcs Canada et la Commission de la capitale nationale; ceux-ci mèneraient à l'intégration du parc Lansdowne au couloir du canal Rideau, à la promenade Reine-Élisabeth et aux parcs relevant de la Commission, créant ainsi une remarquable cour avant pour le site.

Le plan prévoit également l'aménagement d'un espace commercial unique en son genre et complémentaire qui permettra la poursuite des travaux de remise en état du stade Frank-Clair et du Centre municipal. Le site offrira une variété de possibilités en matière de divertissement, de restauration et d'activités; on y trouvera plutôt des services et des petits commerces attrayants et uniques que des grandes surfaces.

Le plan de réaménagement est prévu en deux phases. La première phase comprend le réaménagement du stade et de la patinoire ainsi que l'aménagement d'un stationnement souterrain de 1100 places, de la pelouse avant et de 408 000 pieds carrés de magasins de détail. La deuxième phase comprend l'aménagement d'un hôtel avec boutiques, de résidences et de bureaux. Le projet respectera l'échéancier et le

budget prévu. L'entente de partenariat prévoit une clause de répartition des risques à cet effet. On a aussi conçu un plan complet de participation publique qui est prêt à être mis en œuvre pour compiler les commentaires et conseils des résidents de tous les quartiers d'Ottawa.

De plus, on a établi un calendrier et un chemin critique qui donnent un aperçu de la myriade de tâches liées au projet et immédiatement applicables.

ÉTAPES À VENIR

Parmi les prochaines étapes de la transformation du parc Lansdowne figurent :

- la mise en œuvre du plan de participation publique et l'examen des commentaires;
- simultanément, l'achèvement de l'élaboration de l'accord de partenariat;
- le fait de conclure qu'il s'agit d'une solution sensée pour Ottawa;
- la recherche de moyens pour atteindre le niveau argent du système de certification LEED;
- l'obtention des approbations relatives au plan directeur, à l'évaluation environnementale fédérale et à la *Loi sur l'aménagement du territoire* (notamment les demandes de modification de zonage et de réglementation du plan d'implantation);
- l'obtention des approbations relatives à la *Loi sur le patrimoine*; et
- l'obtention des approbations relatives aux travaux de construction.

Pour terminer, les partenaires qui ont préparé cette proposition souhaitent exprimer aux résidents d'Ottawa leur résolution de transformer le parc Lansdowne et de rétablir la fierté, le patrimoine et le bien-fondé de cette perle située aux abords du canal Rideau.



*Préparé pour le compte de la Ville d'Ottawa et
du Ottawa Sports and Entertainment Group*

