

PARC LANSDOWNE : PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT RÉUSSI AU CŒUR D'OTTAWA



PAR GORDON E. MACNAIR, A.C.I., P.A.P.P.

GRÂCE À UN PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ AVEC L'OTTAWA SPORTS AND ENTERTAINMENT GROUP (OSEG), LA TRANSFORMATION DU PARC LANSDOWNE, UN IMPORTANT LIEU D'INTÉRÊT CULTUREL ET COMMUNAUTAIRE D'OTTAWA, DANS LE CADRE D'UN PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT ET DE CRÉATION DE LIEUX NOVATEUR, FÛT COURONNÉE DE SUCCÈS.

Le riche héritage du parc Lansdowne témoigne de sa capacité d'accueil d'importants événements sportifs et de divertissement et d'expositions destinés à la population d'Ottawa et de sa région depuis 150 ans. Cependant, au cours des dernières années, ce site historique s'est détérioré et ses installations vieillissantes n'arrivaient plus à répondre aux besoins de la collectivité et aux attentes des résidents.

Le site, d'une superficie d'environ 40 acres, s'étend vers le sud et vers l'est le long de la promenade de la Reine-Elizabeth (PRE), un chemin panoramique fédéral qui relie les principaux attraits bordant le canal Rideau, nommé site du patrimoine mondial de l'UNESCO. Il est délimité à l'ouest par la rue Bank (une artère commerciale menant à la Colline du Parlement) et au nord par l'avenue Holmwood (une rue résidentielle). De par sa position centrale, le parc Lansdowne lie entre eux les quartiers d'Old Ottawa South, le Glebe et Old Ottawa East, qui ont vu le jour au tournant du 20^e siècle.

Les travaux majeurs de restauration de ce lieu d'intérêt culturel et communautaire ont commencé en avril 2009, lorsque le conseil municipal d'Ottawa a demandé à son personnel de négocier une entente de partenariat avec l'OSEG dans le but de réaménager et de revitaliser le parc Lansdowne. En octobre 2012, le conseil municipal a approuvé la mise en œuvre du plan de partenariat du parc Lansdowne (PPL) de l'OSEG visant à réaménager le parc et à le transformer en une destination urbaine unique, tout en respectant son riche héritage culturel et son importance en tant que lieu public. Cette initiative fût dirigée par M. Kent Kirkpatrick, directeur municipal, et plusieurs services municipaux y ont participé.

Le nouveau parc Lansdowne est un bijou au cœur de la ville. Plus qu'un complexe sportif et de divertissement, il attire les visiteurs grâce à son quartier résidentiel, ses boutiques, ses lieux de divertissement et ses espaces de stationnement. Le transport représente un élément clé de l'attrait à l'égard du site et un plan exhaustif de transport a été mis en place afin de veiller à ce que des options viables et dynamiques comme le vélo, la marche et les transports en commun fassent partie intégrante de la planification des activités quotidiennes et des événements d'envergure.

La transformation du site de 40 acres, qui se chiffre à près de 450 millions de dollars, se divise en trois éléments synergiques :

- un parc urbain revitalisé en bordure du canal Rideau;
- un stade et aréna rénovés pouvant accueillir des événements sportifs, culturels et de divertissement;
- un village urbain à usages multiples abritant des locaux commerciaux totalisant 360 000 pieds carrés, des locaux à bureaux se chiffrant à 100 000 pieds carrés et 280 logements résidentiels (2 tours de logements en copropriété et 49 maisons en rangée superposées), y compris un stationnement souterrain (1 370 espaces de stationnement).

Un des principaux objectifs du projet de réaménagement consistait à transformer le site désormais urbain en un endroit unique et emblématique au cœur de la ville et à l'intégrer à son environnement urbain immédiat afin qu'il devienne le lieu central de la collectivité environnante, tout en saisissant à nouveau l'essence de jadis, mais dans le contexte urbain du 21^e siècle.

La contribution de la Ville à la revitalisation s'est chiffrée à environ 210 millions de dollars, répartis comme suit : 167 millions pour le stade et l'aréna, en plus de la part de la Ville pour le garage de stationnement, et 44 millions de dollars pour le parc. Les travaux se sont échelonnés sur une période de 24 mois seulement; ils ont commencé en octobre 2012, et le stade et le garage de stationnement étaient terminés au printemps 2014. L'ensemble à usages multiples a commencé à recevoir ses premiers visiteurs à l'automne 2014, et le parc urbain fût ouvert à la population à l'été 2014. À compter du printemps 2015, le site entier sera pleinement fonctionnel.

Les composantes du plan de partenariat du parc Lansdowne se définissent comme suit :



L'EMPLACEMENT DU PARC LANSDOWNE, AINSI QUE LES AMÉLIORATIONS QUI Y ONT ÉTÉ APPORTÉES AVANT LE PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT.

LE PARC LANSDOWNE RÉAMÉNAGÉ.



PARC URBAIN (comprend le square Aberdeen, le Pavillon Aberdeen et le bâtiment de l'Horticulture)

Le parc urbain de 18 acres, conçu avec précision, comporte des étendues de gazon, des cours, un verger patrimonial, un marché agroalimentaire, une patinoire extérieure, un aménagement aquatique, un terrain de jeu pour enfants et deux importantes œuvres d'art publiques : le phare et l'écran d'art. Dans l'ensemble, le nouveau parc Lansdowne comprend trois fois plus d'espaces verts et quatre fois plus d'arbres que l'ancien, ainsi que de l'espace destiné à l'usage communautaire. Le personnel de la Ville sera chargé de l'exploitation du parc, ainsi que de la programmation et de la gestion continues du parc urbain.

Le square Aberdeen, l'espace extérieur contigu au Pavillon Aberdeen, accueille le marché agroalimentaire d'Ottawa (Ottawa Farmers' Market) (OFM). Le marché est administré par le conseil d'administration de l'OFM, tandis que le personnel de la Ville communique régulièrement avec lui concernant les enjeux opérationnels, d'entretien et de coordination d'événements.

Le Pavillon Aberdeen représente le point central du parc urbain et a été conçu par l'architecte Moses Edey en 1898. Son important héritage est reconnu à l'échelle nationale, et le pavillon est d'ailleurs protégé en vertu d'une entente de servitude du patrimoine signée par la province, en plus d'avoir été désigné « bâtiment patrimonial » par la Ville d'Ottawa. Le Pavillon s'avère particulièrement impressionnant en raison de son immense espace intérieur sans colonnes et de la juxtaposition d'une structure intérieure simple et d'une façade très ornementée. Le bâtiment abritera le marché agroalimentaire de l'OFM pendant l'hiver et sera également disponible pour de nombreuses activités et événements communautaires comme des concerts, des réceptions, des expositions artisanales et des activités associées à des événements ayant lieu au stade. Il incombera au personnel de la Ville de coordonner les événements figurant sur la programmation.

Le bâtiment de l'Horticulture est une salle d'exposition patrimoniale de style Prairie construite il y a un siècle (1914). Il a été déplacé de 150 mètres par rapport à son emplacement original, le long du côté est du square Aberdeen. Une grande partie des installations consiste en une salle à aire ouverte pouvant recevoir des événements publics administrée par le personnel de la programmation de la Ville, tandis que trois petits espaces totalisant 2 350 pieds carrés d'espace à

louer sont actuellement mis sur le marché à des fins commerciales ou de vente au détail. Enfin, les locaux à bureaux du personnel de loisirs de la Ville occupent le deuxième étage du bâtiment.

STADE ET CENTRE CIVIQUE (Place TD)

Les améliorations apportées au stade et au centre civique constituent un important volet du programme de revitalisation. De nouvelles tribunes sud entièrement accessibles et s'élevant au-dessus du corridor naturel, le long du canal Rideau, ont été érigées, les tribunes nord ont été rénovées et les installations existantes ont été modernisées grâce à des espace multifonctionnels et à la technologie à la fine pointe. Les REDBLACKS de la Ligue canadienne de football (LCF) et l'Ottawa Fury FC de la Ligue Nord-Américaine de Soccer (North American Soccer League) (NASL) ont joué leur première saison dans le stade rénové à l'été 2014, tandis que l'équipe Ottawa 67 de la Ligue de hockey de l'Ontario (LHO) a commencé à disputer ses matchs à l'aréna de la Place TD à l'automne 2014.

Le parc Lansdowne appartient toujours à la Ville, mais l'OESG loue les installations pendant 30 ans à un prix symbolique. L'organisation est donc responsable de l'opération et de l'entretien des biens conformément au plan de gestion du cycle de vie afin d'éviter leur dégradation au cours de cette période.

IMMEUBLES À USAGES MIXTES – BOUTIQUES, LOGEMENTS ET LOCAUX COMMERCIAUX

Le mélange global de locataires œuvrant dans la vente au détail appuie l'objectif de création d'un « village urbain », tel qu'énoncé dans la stratégie de vente au détail approuvée par le conseil municipal. La stratégie veille à assurer une expérience de magasinage dynamique et unique complémentaire à ce qu'offre l'artère commerciale de la rue Bank, tout en y faisant partie intégrante. Les locaux consacrés à la vente au détail équivalent à près de 360 000 pieds carrés, en plus de 360 espaces de stationnement de courte durée.



LES DROITS RELATIFS À LA PROPRIÉTÉ AU-DESSUS D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES ET DES LOCAUX À BUREAUX.

360 000 pieds carrés consacrés à la vente au détail d'engagements connexes. Cette valeur fut incluse dans la contribution de la ville à l'équité du partenariat. La Ville a droit de partager ses états financiers sur la génération de revenus par l'aspect vente au détail au moyen d'un système financier fermé à compter de la 30^e année et elle est tenue de recevoir 50 % des revenus nets engendrés par la vente au détail.

En vertu des conditions opérationnelles du plan de partenariat avec l'OSEG, la Ville détient tous les droits relatifs à la propriété du dessus des locaux de vente au détail et du garage de stationnement. La vente des droits relatifs à la propriété du dessus des immeubles à logements résidentiels et la location du bureau ont servi partiellement à financer la contribution en capitaux de la Ville pour les travaux de rénovation du stade.

La Ville a terminé un processus en deux étapes, qui comprenait une demande de manifestations d'intérêt (DMI) et une demande de propositions (DP) concernant les éléments relatifs à la propriété du dessus. Elle a donc reçu trois offres à cet égard et la soumission retenue fut celle de Minto Communities Inc., qui se chiffrait à 11,37 millions de dollars pour 280 unités résidentielles fondées sur une densité d'unité par habitation. Par ailleurs, la soumission contenait également 280 espaces de stationnement, permettant ainsi d'engendrer des droits relatifs à la propriété du dessus de 19,14 millions de dollars, totalisant 30,5 millions de dollars, et une offre de location des droits relatifs à la propriété du dessus des locaux d'environ 100 000 pieds carrés (50 ans avec options de renouvellement) à Minto Properties Inc.

STATIONNEMENT

Le garage de stationnement souterrain d'un étage contient 1 370 espaces de stationnement et possède une superficie de 450 000 pieds approximativement. La Ville était chargée de financer 640 espaces en vertu de l'entente de partenariat. En plus du stationnement souterrain, on retrouve environ 40 espaces de stationnement extérieurs près de la zone à usages mixtes. Elle

La Ville conserve son droit de propriété, mais elle a conclu un contrat de location à long terme (50 ans, avec deux options de 10 ans) avec Lansdowne Retail Limited Partnership pour les locaux de vente au détail et le stationnement à l'intérieur du garage de stationnement. Pendant la période initiale, les locaux sont loués à un prix symbolique. La valeur marchande de la location a été calculée selon sa valeur sous-jacente par rapport au zonage de

a été conçue et aménagée dans l'optique d'une zone piétonne, où les véhicules seront limités aux rues l'entourant. Les espaces de stationnement extérieurs seront de courte durée et serviront principalement de lieux de débarquement et d'embarquement des taxis et des autobus de la Ville.

La mise en œuvre du PPL a exigé une grande diligence raisonnable relativement à l'obtention des autorisations nécessaires et fera appel à une surveillance continue de la conformité. Un résumé des défis législatifs est énoncé ci-dessous.

Planification : zonage, plan du site et approbations concernant la protection du patrimoine

L'équipe du projet intégré (la Ville et l'OSEG) ont obtenu les différentes autorisations en matière de planification requises en vue des travaux de réaménagement global à la suite des directives du Conseil en juin 2010 conformément auxquelles le personnel a entamé les processus liés aux approbations de planification, notamment un changement de zonage pour construire les éléments commerciaux et résidentiels du projet d'aménagement, l'approbation du plan du site dans le cadre d'un procédé à deux étapes et l'obtention des approbations concernant la protection du patrimoine pour le déménagement du bâtiment de l'Horticulture et des modifications à la servitude de la Fiducie du patrimoine ontarien (FPO). L'approbation finale de la modification du zonage a été donnée par la Commission des affaires municipales de l'Ontario au printemps 2011; les approbations finales concernant la protection du patrimoine pour le déménagement du bâtiment de l'Horticulture ont été obtenues auprès du Conseil au début de l'été 2011 et de la FPO en vertu des dispositions de son entente de servitude à l'automne 2012; et le plan du site a été approuvé par le Conseil lors de la première étape du processus en novembre 2010, alors que le personnel jouissant d'un pouvoir délégué d'approbation a donné son accord durant la deuxième étape du processus en janvier 2012.

Les plans globaux de revitalisation, sur lesquels les approbations en matière de planification ont été fondées, ont été élaborés au moyen d'un processus continu d'examen de la conception mené par deux commissions d'examen indépendantes nommées par le Conseil. Durant le processus formel d'obtention des approbations en matière de planification, de nombreux documents sur la conception définissant les lignes directrices, les principes et les orientations relativement à la conception et au projet global de développement et contenant plusieurs études techniques détaillées ont été produits. Quelques-unes de ces études principales portaient sur la création d'une stratégie exhaustive sur le transport durable. Également, à l'hiver 2011, la Ville a tenu un concours international pour la conception du parc urbain.

Désignations patrimoniales

Dans le cadre du processus d'obtention des approbations auprès du FPO relativement aux travaux de réaménagement, une entente de servitude protectrice du patrimoine reconnaissant les importantes améliorations apportées au parc Lansdowne a été conclue. Elle maintient la protection du Pavillon Aberdeen en vertu de l'entente de servitude initiale, en plus de l'étendre au bâtiment de l'Horticulture relocalisé. La nouvelle entente de servitude a également précisé les

corridors de vue nouveaux et améliorés définis pour ces bâtiments. Le conseil municipal a aussi réitéré la désignation du bâtiment de l'Horticulture à l'été 2014 à la suite de son déménagement afin de réaffirmer sa désignation patrimoniale municipale retirée temporairement avant son déplacement et sa conversion adaptée.

En outre, durant le processus d'obtention des approbations municipales en matière de planification, des approbations fédérales et provinciales s'avéraient également nécessaires en ce qui a trait à la gestion des eaux de ruissellement (le fait qu'elles se déversent dans le canal Rideau relevait du fédéral) et à l'assainissement de l'environnement du site, considéré comme contaminé (approbations au niveau provincial). Pour se faire, la Ville a travaillé avec le ministère de l'Environnement (ME) pour mettre sur pied un processus visant à régler les enjeux de sol contaminé et les considérations environnementales liés au site. Du matériel contaminé a été retiré de la partie nord du site, où se trouvait une portion du garage de stationnement, et une grande quantité de ce sol a servi à ériger une berme délimitant le côté est du stade, réalisant ainsi un objectif principal en matière de conception d'un stade à l'intérieur d'un parc. Durant le processus, la Ville a obtenu le plan d'état du site (PES) requis en vertu du projet.

Durabilité de l'environnement

Le programme de réaménagement du parc Lansdowne a présenté une demande de certification Leed Or ND grâce à une combinaison de mesures d'efficacité énergétique, la conservation des matériaux et des ressources des bâtiments, l'amélioration de la qualité environnementale à l'intérieur, la conservation de l'eau et les efforts de qualité, la réduction de la pollution de chaleur et de lumière, le recours à des méthodes alternatives de transports qui ne consomment pas d'essence, la préservation et la conversion adaptée des bâtiments existants et des structures historiques et l'installation de toits verts.

Accords juridiques

La Ville et l'OSEG ont fait preuve d'une grande diligence raisonnable lors de la conclusion de l'entente de projet. Elle stipule les éléments financiers et d'autres aspects fondamentaux de la relation entre les parties dans le cadre du projet et fournit un cadre relatif à l'élaboration d'ententes propres au développement, notamment le stade, les baux commerciaux et les nombreuses ententes réciproques entre les composantes de manière à obtenir une synergie en lien avec le réaménagement du site.

LE CENTRE EY, UN CENTRE D'EXPOSITION.



Litige

Des délais ont été entraînés en raison d'un litige engagé par deux groupes communautaires locaux, soit Friends of Lansdowne Inc. et Lansdowne Conservancy. Des appels ont également été intentés en rapport au changement de zonage approuvé par le Conseil et l'approbation par le Conseil du retrait temporaire de la désignation du bâtiment de l'Horticulture pour permettre sa relocalisation.

Modèle financier

Le plan de partenariat du parc Lansdowne (PPL) est fondé sur un système financier fermé dans lequel sont consignés les dépenses en immobilisations et les contributions convenues entre les deux parties, ainsi que les flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation qui serviront à planifier les futures remises en espèces à la Ville et à l'OSEG. Le système financier fermé englobe certains éléments physiques du projet de réaménagement du parc Lansdowne, comme le parc urbain, mais pas tous. La première perception dans le système fermé consiste en une contribution fixe versée dans un fonds de réserve qui sera utilisé lors des renouvellements du cycle de vie pour veiller à ce que les actifs, lorsqu'ils seront remis à la Ville à la suite de l'expiration des différents baux de location, seront en bon état et à éviter qu'ils ne se détériorent de nouveau comme ce fut le cas avant le projet de réaménagement.

Il faut également noter que, dans le cadre du réaménagement du parc Lansdowne, le conseil municipal a approuvé un appel de propositions en 2010 visant à remplacer le centre d'exposition. Le processus a mené à la construction d'un nouveau centre d'exposition de plain-pied amélioré appelé le Centre EY, qui a ouvert ses portes en 2012. D'une superficie de 218 000 pieds carrés (150 000 pieds carrés consacrés aux expositions, en plus d'aires communes et de services totalisant 68 000 pieds carrés), il a été construit par la société Shenkman Corporation et se situe près de l'aéroport MacDonald-Cartier. Ce projet ne faisait pas partie du plan de partenariat du parc Lansdowne, mais s'avérait nécessaire en raison du réaménagement de celui-ci.

RÉSUMÉ

Le réaménagement du parc Lansdowne concrétise la vision de transformer ce site historique par le biais d'un partenariat public-privé en un endroit public unique et dynamique, dont toutes les terres, à l'exception des droits relatifs à la propriété résidentielle du dessus, qui demeure toujours sous la propriété de la Ville.

Voici un exemple de la façon dont Ottawa met en œuvre des principes liés à la croissance intelligente, la durabilité et la création de lieux en intégrant les loisirs actifs, les usages mixtes, de nouveaux espaces verts, et une conception et un développement innovateurs pour établir un endroit qui sera le joyau de la ville, attirant ainsi à la fois des visiteurs et des résidents de la ville et de la région qui viendront en faire l'expérience et participer aux activités organisées. Le projet de réaménagement réitère la fonction historique du parc Lansdowne, mais dans le contexte d'un lieu urbain du 21^e siècle. 🇨🇦