

# Proposition au Ville d'Ottawa



## RECONNAISSANCE DU TERRITOIRE

Ottawa est située sur le territoire non cédé de la Nation hôte algonquine anichinabée.

Les peuples de la Nation hôte algonquine anichinabée vivent sur ce territoire depuis des millénaires.

Aujourd'hui, Ottawa compte environ 40 000 membres des Premières Nations, Inuits et Métis.

La communauté autochtone d'Ottawa est diversifiée, représentant de nombreuses nations, langues et coutumes.

L'Ottawa Sports and Entertainment Group (l'OSEG) et ses partenaires honorent le territoire des Premiers Peuples ainsi que les Premières Nations, les Inuits et les Métis d'Ottawa, et leurs précieuses contributions passées et présentes à ce territoire.

### Résumé 6

- 6 Lansdowne : Sports, culture, histoire et lieu de rencontre
- 6 Contexte
- 8 Lansdowne 2.0 : Notre proposition



### Lansdowne : un bref historique 13

### Lansdowne : difficultés et possibilités actuelles 22

- 24 Un examen des installations actuelles
- 25 Obsolescence fonctionnelle
- 28 Options pour le complexe des estrades du côté nord et de l'aréna
- 29 Une recommandation pour l'avenir

### Le cadre : les principes directeurs de Lansdowne 32

### Proposition de l'OSEG : le Lansdowne 2.0 39

- 40 Le plan du site
- 43 Infrastructures publiques
- 43 A. Centre d'événements
- 48 B. Estrades du côté nord du stade



- 50 C. Basilaire de commerces au détail
- 53 Infrastructures privées
- 53 Aspect résidentiel
- 54 Création d'espaces publics et préservation du patrimoine
- 58 Durabilité et environnement
- 59 Accessibilité
- 60 Transport



### Coût des infrastructures publiques du centre d'événements, des estrades du côté nord du stade et du podium de commerces au détail 64

### Calendrier de construction et principales considérations 68

### Répercussions sur la communauté et développement économique 72

- 74 Notre engagement envers la communauté



RÉSUMÉ

# RÉSUMÉ

## Lansdowne : Sports, culture, histoire et lieu de rencontre

### Contexte

Lansdowne est un lieu d'histoire et de fierté municipale. Depuis plus de 175 ans, c'est un **lieu de rassemblement** pour les voisins, les résidents de l'est de l'Ontario et de l'ouest du Québec, et les touristes venus de partout au Canada et du monde entier. C'est un lieu de **rencontre et de célébration pour les événements sportifs, culturels et communautaires.**

En 2012, le conseil municipal a conclu un partenariat de 30 ans (maintenant de 40 ans) avec l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) pour le renouvellement et la revitalisation du Lansdowne avec de nouvelles estrades du côté sud du stade, de nouveaux commerces au détail à usage mixte, des espaces publics repensés et un stationnement souterrain..



Depuis ce temps, Lansdowne a accueilli plus de 20 millions de visiteurs à l'occasion d'événements majeurs et de championnats, de matchs de football, de hockey, de soccer, de basket-ball, de festivals, de concerts, de célébrations culturelles, de rassemblements communautaires, de marchés des producteurs fermiers, ainsi que des gens qui y viennent pour profiter des espaces verts et des infrastructures qui soutiennent la vie quotidienne au cœur de la ville. Lansdowne, avec ses événements sportifs et de divertissement, ses restaurants et ses détaillants, est devenu un espace public important pour la communauté et une destination pour les résidents de la région de la capitale nationale et les touristes. Il fait partie intégrante du tissu de la qualité de vie et du développement économique d'Ottawa.

Lorsque le partenariat a été mis sur pied, des discussions ont eu lieu afin de déterminer si le complexe de l'aréna et les estrades du côté nord du stade, un projet du centenaire de la Confédération construit en 1967, devait également être reconstruit. Une décision commune a été prise pour apporter à court terme des améliorations essentiellement cosmétiques à l'infrastructure vieillissante et pour stabiliser les opérations du complexe jusqu'à ce qu'un renouvellement complet soit nécessaire.

Le complexe de 55 ans a maintenant atteint la fin de sa vie utile. Le Centre municipal d'Ottawa est l'un des plus anciens arénas municipaux de ce type au Canada, et les mesures provisoires pour le conserver s'avèrent coûteuses et inefficaces, tout en n'étant pas dans l'intérêt de la viabilité à long terme de Lansdowne. Il y a de sérieux problèmes de structure, d'accessibilité, de durabilité, d'efficacité énergétique, ainsi que des défis de santé et de sécurité à résoudre. De plus, l'aréna et

les estrades du côté nord du stade ne s'harmonisent pas avec le reste du site Lansdowne, ce qui fait en sorte qu'ils sont moins attrayants aux yeux des visiteurs qui ont de nombreuses options de divertissement et des attentes en matière d'infrastructures modernes. Par conséquent, le complexe des estrades du côté nord du stade et de l'aréna entrave de plus en plus la capacité de Lansdowne d'atteindre son plein potentiel en tant que lieu de rassemblement important de notre région et de soutenir sa viabilité financière à long terme.

L'« obsolescence fonctionnelle » de ce complexe se caractérise par son inaccessibilité et par son inefficacité opérationnelle, financière, en matière d'énergie et de durabilité, ainsi que par sa non-conformité générale aux codes de construction actuels. Notre capacité à attirer des événements est compromise et diminuera à mesure que les installations continueront à vieillir et à se dégrader. Pour attirer des événements sportifs et de divertissement de classe mondiale, des sites de classe mondiale sont requis; les organisateurs d'événements et les promoteurs de concerts se tourneront vers d'autres villes et vers des installations plus modernes si nous ne réglons pas les problèmes systémiques liés au complexe.

**Nous avons fait appel à des experts et nous avons travaillé en collaboration avec nos partenaires de la Ville pour examiner les options qui permettraient de résoudre au mieux ces problèmes et d'appliquer au site une approche durable à long terme. En juillet 2021, le conseil municipal a reconnu que les installations actuelles devaient être remplacées et il a demandé à l'OSEG de travailler de concert avec le personnel de la Ville pour présenter une proposition comprenant des plans détaillés et des estimations de coûts pour le remplacement de ces installations.**

# RÉSUMÉ

## Lansdowne 2.0 : Notre proposition

Notre proposition célèbre et honore l'histoire légendaire de Lansdowne en tant que fondement de l'identité municipale, culturelle et sportive d'Ottawa, tout en présentant une « possibilité générationnelle » de renouveler et de transformer ces actifs de la Ville.

En utilisant les principes directeurs de Lansdowne comme cadre, notre proposition s'appuie également sur la collaboration et la vision qui ont guidé le développement de Lansdowne jusqu'à présent. Ces principes directeurs, élaborés en 2010 par la Ville, la CCN, Parcs Canada et l'OSEG, en consultation avec le public, envisagent la création d'un site qui reflète l'histoire, l'emplacement unique et le rôle de Lansdowne comme lieu de rassemblement dans la capitale tout au long de l'année. Lansdowne 2.0 est conforme à ces principes directeurs et il représente une prochaine étape importante dans la réalisation de la vision pour ce site.

Nous proposons de démolir le complexe des estrades du côté nord du stade et de l'aréna actuels devenus obsolètes et de construire un nouveau Centre d'événements de classe mondiale et de nouvelles estrades du côté nord. Ces nouvelles infrastructures publiques rendront nos sites accessibles et durables, tout en faisant de Lansdowne un site emblématique. Un nouveau basilaire de commerces au détail et des unités résidentielles supplémentaires sont également prévus dans la proposition. Conformément au Plan officiel de la Ville, la composante résidentielle apportera une densité supplémentaire au Lansdowne, tout en constituant une partie importante de l'enveloppe financière pour le Lansdowne 2.0.

## Points saillants de notre proposition :

**De nouvelles infrastructures publiques** qui offriront les commodités typiques des espaces modernes de sport et de divertissement à usage multiple, notamment des lignes de site adéquates, des toilettes, des sièges accessibles, des halls et des espaces de rassemblement. Ces espaces continueront d'appartenir à la Ville et ils comprendront les éléments suivants :

- » **Un nouveau centre d'événements de 5 500 places** qui sera le domicile des 67 d'Ottawa et des Blackjacks d'Ottawa et qui pourra accueillir des concerts et des événements de classe mondiale dans le domaine des arts et du divertissement. Le centre d'événements est conçu comme une installation autonome qui reliera les nouvelles estrades du côté nord du stade aux estrades actuelles de l'extrémité est du stade. Le centre d'événements comprendra un toit vert « vivant » qui fera esthétiquement partie du talus qui reliera le centre d'événements à l'espace vert de la Grande pelouse.
- » **De nouvelles estrades du côté nord du stade comptant 11 200 places et pouvant accueillir 12 000 spectateurs**, ce qui complète la rénovation de l'ensemble du stade où évoluent les REDBLACKS et l'Atlético d'Ottawa, et qui peuvent également être utilisées pour d'autres événements de grande envergure, notamment des championnats sportifs et des festivals de musique.

**L'ajout d'unités résidentielles (louées ou vendues)** à Lansdowne favorise une approche de vie, de travail et de loisirs durable, tout en soutenant une communauté où tout est à 15 minutes de marche, ce qui correspond aux cibles et aux objectifs établis dans le Plan officiel de la Ville.

**Des logements abordables** en tant que partie importante et intégrée de la composante résidentielle.

**Des offres supplémentaires de commerces au détail uniques, expérientiels et axés sur les destinations** à Lansdowne, qui offrent une plus grande variété aux résidents d'Ottawa et qui contribuent à l'ensemble de la communauté d'affaires locale.

**Une concentration continue sur la création d'espaces publics** ainsi que l'intégration et la mise en valeur minutieuses de toutes les nouvelles caractéristiques avec les objectifs du site actuel – y compris un engagement commun à reconnaître et à célébrer l'histoire, la culture et l'art algonquins, à respecter les vues sur les édifices patrimoniaux, à animer l'Exhibition Way et à fournir un accès à la Grande pelouse, tout en préservant et en incorporant l'art public existant.

**Un engagement envers la durabilité et l'environnement**, et le renforcement de nos réalisations LEED à ce jour. Nous chercherons à obtenir la certification LEED Argent pour le centre d'événements et le stade.

**Un site accessible à tous**, peu importe leurs capacités. Le Centre d'événements et le stade nord comporteront des éléments d'accessibilité partout et seront conçus conformément aux normes d'accessibilité du Code du bâtiment de l'Ontario.

**Un accent continu sur le transport actif**, et un site Lansdowne qui continuera à promouvoir des mesures de transport actif sur le site tout en étant un catalyseur pour de plus grand liens piétonniers et cyclistes dans la ville.

Le coût du nouveau centre d'événements, des estrades du côté nord du stade et des espaces publics adjacents, y compris le remplacement du talus, est de 330 millions de dollars. L'imposition différentielle et les redevances sur les droits aériens financeront la nouvelle infrastructure municipale sur une base de taxe neutre pour les contribuables de la Ville. Le projet Lansdowne 2.0 sera réalisé en trois phases (Centre d'événements, estrades du côté nord du stade et commerces au détail/résidences) afin d'assurer la continuité de toutes les activités à Lansdowne, le stade et l'aréna actuel/nouveau centre d'événements, et de minimiser les perturbations des activités dans le Lansdowne et dans la communauté environnante.

Nous nous réjouissons du rôle que nous continuerons de jouer dans l'évolution du site et nous nous engageons à continuer de travailler avec la Ville pour soutenir une vision qui soit conforme au rôle du Lansdowne en tant que **site emblématique au cœur d'Ottawa**.





LANSDOWNNE:  
UN BREF  
HISTORIQUE



# LANSLOWNE : UN BREF HISTORIQUE

Lansdowne est une destination importante d'Ottawa, qui compte plus d'un siècle d'histoire en tant que lieu de rassemblement de voisins, de résidents et de touristes.

Après des décennies de sous-investissement et de déclin, Lansdowne a recommencé à jouer son rôle de destination importante d'Ottawa pour les sports, les arts et la culture. La revitalisation de Lansdowne, avec ses espaces verts, ses aires de jeu, ses œuvres d'art public, ses installations sportives, ses lieux d'événements, ses édifices patrimoniaux restaurés et ses nouvelles installations, ses sentiers, son stationnement, ses espaces réservés au commerce au détail, ses restaurants et plus encore, a été rendue possible grâce à un partenariat de 30 ans (maintenant de 40 ans) entre la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG). Ce partenariat a été approuvé par le conseil municipal en octobre 2012, et il est régi par le Plan de partenariat du parc Lansdowne (PPL); le Lansdowne a « rouvert » en 2014.

Situé sur le territoire traditionnel des Algonquins et à côté du canal Rideau, site du patrimoine mondial de l'UNESCO, le Lansdowne est une destination **historique et culturelle** emblématique d'Ottawa, dont les racines remontent à 1847, année où la province du Canada de l'époque l'a cédé à Bytown.

# LANSDOWNE : UN BREF HISTORIQUE

Au cours des 175 dernières années, Lansdowne a eu une longue histoire qui a fait sa fierté en tant que **lieu de rassemblement**, y compris :

- Utilisation comme centre de rassemblement, de campement et d'induction des troupes pendant la **guerre des Boers, la Première et la Seconde Guerre mondiale**;
- Hôte de **l'Ex** (Central Canada Exhibition) de 1888 à 2010;
- Hôte du **Congrès Marial De 1947** qui a attiré jusqu'à 250 000 personnes en provenance de partout en Amérique du Nord et qui était, à ce moment-là, le plus grand rassemblement religieux jamais organisé en Amérique du Nord; et
- Des milliers de **concerts, de spectacles artistiques, d'expositions et de congrès** (dont The Who, les Rolling Stones, Led Zeppelin, Bruce Springsteen, U2, Queen et Supertramp).



1900 : La Central Canada Exhibition



1950 : Les Rough Riders d'Ottawa

Le Lansdowne est également un **site sportif de premier plan** à Ottawa, ayant été le domicile d'équipes, d'événements et d'une histoire sportive de classe mondiale au fil des ans, notamment :

- › Hôte du championnat de la **Coupe Stanley de 1904** remportée par les Silver Seven d'Ottawa;
- › Domicile des **Rough Riders d'Ottawa et des Renegades d'Ottawa** de la Ligue canadienne de football (LCF), qui ont remporté neuf coupes Grey;
- › Hôte de **matchs historiques au début des années 1950** entre les Giants de New York et les Rough Riders d'Ottawa;
- › Lieu d'accueil de la **Coupe du monde U20 de la FIFA 2000**, remportée par l'Argentine;
- › Domicile des **67 d'Ottawa** de la Ligue canadienne de hockey et hôte des tournois de championnat de hockey junior canadien de la **coupe Memorial de 1972 et de 1999**;
- › Domicile du **baseball professionnel** avec les Athletics et les Giants d'Ottawa dans les années 1950, ainsi que de la **crosse professionnelle en salle et sur gazon**;
- › Hôte du **tout premier Championnat du monde de hockey féminin de l'IIHF en 1990**, remporté par le Canada, où une « folie rose » s'est emparée d'Ottawa en raison des uniformes rose fluo de l'équipe canadienne;
- › Domicile des **Sénateurs d'Ottawa lorsqu'ils ont réintégré la LNH en 1992** et où ils ont joué jusqu'en 1996, et siège des Nationals d'Ottawa et des Civics d'Ottawa de l'Association mondiale de hockey;
- › Hôte conjoint du **Championnat mondial de hockey junior 2009 de l'IIHF**; et
- › Ancien domicile de **courses de chevaux, de courses de stock-car et de nombreux autres championnats canadiens**, dont ceux de curling et de patinage artistique.



CITY OF OTTAWA ARCHIVES

**1967** : Photo aérienne prise durant la construction du Centre municipal et des estrades du côté nord du stade

# LANSDOWNE : UN BREF HISTORIQUE



ROB KELK

**2008** : Photo aérienne du Lansdowne prise avant le réaménagement

**Au milieu des années 2000, une grande partie du Lansdowne était dans un état de délabrement.** Il n'y avait plus de football de la LCF, et les estrades du côté sud du stade avaient été condamnées, puis démolies. Le site se composait principalement de bâtiments historiques d'exposition nécessitant des réparations et d'un stationnement de surface asphalté.

En **2009**, l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) a remporté un concours de design pour le réaménagement du parc Lansdowne selon un **modèle de partenariat** avec la Ville d'Ottawa.

En janvier 2010, le comité de révision de l'aménagement du parc Lansdowne a préparé un ensemble de principes directeurs qui serviront de cadre de référence à l'élaboration du plan directeur et de ses composantes. Ces principes ont été élaborés en collaboration avec la Commission de la capitale nationale (CCN), Parcs Canada, la Ville d'Ottawa et l'OSEG, comme indiqué par le conseil d'Ottawa.

En respectant ces principes directeurs, le partenariat a revitalisé et rouvert le Lansdowne en juillet 2014 avec :

- 】 **de nouvelles estrades du côté sud du stade** ainsi que des estrades du côté nord/un aréna modestement remis à neuf qui ont permis le retour de la LCF avec les REDBLACKS d'Ottawa, un domicile continu pour la franchise historique des 67 d'Ottawa et des sites pour soutenir les événements sportifs, artistiques et culturels d'Ottawa;
- 】 une nouvelle Grande pelouse **verte, invitante et accessible**, et des espaces communautaires connexes, ainsi que la **préservation du pavillon historique Aberdeen et du bâtiment d'horticulture**;
- 】 **l'ajout de densité résidentielle**, avec l'inclusion de deux tours résidentielles et d'une série de maisons en rangée servant de zone de transition entre le quartier voisinant et Lansdowne;

- 】 **350 000 pi<sup>2</sup> d'espace commercial à usage mixte** comprenant des restaurants et des boutiques;
- 】 l'ajout d'un nouvel **immeuble/locaux pour bureau/**; et
- 】 la suppression du stationnement de surface et l'aménagement de **places de stationnement souterraines**.

Cette revitalisation a permis à Lansdowne de redevenir le lieu de rassemblement qu'il était auparavant à Ottawa .

Depuis son ouverture en 2014, Lansdowne a accueilli **plus de 20 millions de visiteurs** – environ **4 millions de visiteurs par an** pré-pandémie. Plus de **1 000 événements de petite et de grande envergure** ont été organisés pour des personnes de tous âges. Le site abrite actuellement plus de **50 entreprises** et il a permis de créer **plus de 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel**.

# LANDSDOWNE : UN BREF HISTORIQUE

Depuis l'ouverture de leurs portes en 2014, Lansdowne et la place TD **revitalisés** ont :

- ramené le **football professionnel** à Ottawa avec la toute nouvelle franchise de la LCF, les RED-BLACKS d'Ottawa, ainsi que le soccer professionnel (d'abord avec le Fury d'Ottawa et maintenant avec l'Atlético Ottawa);
- consolidé la place des **67 d'Ottawa** dans la capitale nationale et accueilli le basket-ball professionnel avec les **Blackjacks d'Ottawa** de la LECB;

- accueilli la **coupe Grey 2017** entre les Argos de Toronto et les Stampeders de Calgary, et le match de hockey de la **Classique LNH100 de 2017** entre les Sénateurs d'Ottawa et les Canadiens de Montréal;
- accueilli le tournoi de soccer de **la coupe du monde féminine de la FIFA 2015** et deux matchs de soccer féminin canadien contre le Brésil et la Nouvelle-Zélande;
- accueilli deux fois les **championnats canadiens de patinage artistique**, les **championnats canadiens de curling Brier** et le match nul de la **coupe Davis** entre le Canada et la Grande-Bretagne en 2017;



**PLUS DE : 20 MILLIONS DE VISITEURS**  
**4 MILLIONS DE VISITEURS PAR AN / 1 000 ÉVÈNEMENTS**  
**50 ENTREPRISES / 4 000 EMPLOIS CRÉÉS**

OSEEG FILE

- 】 accueilli des championnats nationaux de basket-ball masculin et féminin de **l'USports en 2020** ainsi que des matchs de football, de hockey et de basket-ball de la compétition annuelle entre l'Université d'Ottawa et l'Université Carleton;
- 】 accueilli un combat télévisé international de **l'UFC** en 2016;
- 】 lancé le **Marché de Noël d'Ottawa**;
- 】 accueilli des festivals de musique en plein air, notamment **City Folk et Escapade**;
- 】 organisé des concerts dans des stades mettant en vedette **AC/DC** et **Guns N'Roses**, ainsi que de nombreux concerts dans des arénas, des pièces de théâtre et des spectacles d'humour;
- 】 organisé le retour du **Marché des producteurs fermiers d'Ottawa** et des **Marchés aux puces 613**; et
- 】 accueilli de nombreux autres événements et activités programmés par la Ville.

De plus, la création de la Fondation de l'OSEG a permis aux enfants et aux jeunes de notre communauté de jouer, d'apprendre et de se développer grâce au sport.

Bien que de nombreux progrès aient été réalisés, **des améliorations sont nécessaires afin d'assurer un avenir plus dynamique et plus durable** à ce site de classe mondiale.





LANSDOWNNE :  
DIFFICULTÉS ET  
POSSIBILITÉS  
ACTUELLES

# LANSDOWNE : DIFFICULTÉS ET POSSIBILITÉS ACTUELLES

Le réaménagement réussi de Lansdowne et de la place TD, y compris les quatre millions de visiteurs annuels (avant la pandémie), ont démontré l'importance du site en tant que **lieu de rassemblement** pour notre quartier, notre région et pour les touristes du Canada et du monde entier.

Le rapport annuel de l'OSEG présenté au conseil municipal le 9 décembre 2020 soulignait les répercussions de la COVID-19 et du vieillissement des installations sur la durabilité et la viabilité financière et opérationnelle future du site. Lors de cette réunion, le conseil municipal a demandé qu'un groupe de travail composé de membres du personnel de la Ville et de représentants de l'OSEG examine plus à fond les options permettant d'améliorer la durabilité et la viabilité financière à long terme des opérations du Lansdowne et du partenariat. La portée de l'examen comprenait des moyens d'accroître la circulation piétonne sur le site, des options pour améliorer l'animation et les équipements publics, ainsi que l'évaluation des infrastructures vieillissantes et l'augmentation de la densité conformément aux principes d'intensification urbaine du Conseil, y compris les logements abordables.

Les résultats de cet examen ainsi qu'un cadre pour améliorer Lansdowne et aborder la viabilité future du partenariat ont été présentés au comité des finances et du développement économique (CFDE) le 6 juillet 2021 et au conseil municipal le 21 juillet 2021. À ce moment-là, le conseil a demandé au personnel de travailler en collaboration avec l'OSEG pour présenter un plan détaillé et des estimations de coûts pour la poursuite de la revitalisation du Lansdowne.

La présente proposition contient nos recommandations pour atteindre les objectifs fixés par le Conseil municipal.



# LANSDOWNE : DIFFICULTÉS ET POSSIBILITÉS ACTUELLES

## Un examen des installations actuelles

En juillet 2021, à la demande du conseil municipal, l'OSEG a fourni un aperçu de **l'infrastructure vieillissante et des difficultés de Lansdowne**, notamment la nécessité d'apporter des améliorations essentielles à l'infrastructure afin d'attirer et d'accueillir des événements de classe mondiale, et d'optimiser la combinaison de commerces, de programmes récréatifs, de densité et d'animation sur le site.



Une photo du Stade Frank Clair avant la démolition des estrades du côté sud

L'examen des actifs du partenariat s'est concentré sur le complexe des estrades du côté nord du stade et de l'aréna (ancien centre municipal) qui a fait l'objet de **14 examens techniques** afin d'évaluer l'état des bâtiments et des structures de 2007 à 2009, pendant la période initiale de discussions sur le réaménagement du Lansdowne.

## Obsolescence fonctionnelle

Les installations ne disposent pas des infrastructures nécessaires pour attirer des événements sportifs, culturels et de divertissement de classe mondiale.

Parmi les difficultés rencontrées dans les estrades au nord du stade et l'aréna, mentionnons des toilettes si vétustes que 50 toilettes portables doivent y être installées les jours de match des REDBLACKS, un plafond d'aréna qui coule, ce qui risque d'entraîner des annulations d'événements, des retards dans les matchs et des conditions de glace dangereuses, ainsi que des éclosions persistantes de moisissure. De plus, les installations ne sont pas conformes aux normes de la LAPHO en ce qui concerne les sièges et les infrastructures. Le hall et le toit de l'aréna ne sont pas isolés, ce qui entraîne une perte de chaleur excessive en hiver et un aréna froid dont les coûts d'exploitation sont élevés.

**Mais il y a des problèmes encore plus importants et plus fondamentaux.** Par exemple, l'aréna n'était pas conforme aux normes actuelles pour attirer des événements récents favorables au tourisme, comme le tournoi de la coupe Memorial de la Ligue canadienne de hockey. La place TD n'est plus en mesure de continuer à répondre aux exigences

techniques toujours plus grandes des événements sportifs compétitifs de renom tels que le Brier, la coupe Davis et Patinage Canada. Les restrictions de charge (poids) rendent impossible la tenue de plusieurs événements dans le stade et l'aréna, les vestiaires sont petits et inadéquats, les suites de l'aréna sont inaccessibles en raison de violations du code du bâtiment et un ascenseur ne peut être utilisé pour faciliter l'accès des invités. De plus, il n'y a pas de galerie de presse, ce qui oblige les médias à occuper des espaces de travail improvisés dans les estrades de l'aréna.

Les concessions sont petites, inférieures aux exigences des installations modernes et elles ne sont pas correctement ventilées. Les sièges accessibles sont inférieurs aux exigences actuelles et il y a des restrictions sur leur emplacement. L'accès et la capacité des ascenseurs sont également inexistantes (stade nord) ou inadéquats (aréna). Enfin, alors que tous les nouveaux bâtiments, allées, places et espaces verts ont été conçus et construits en vue d'une certification LEED Argent de niveau 3, les estrades du côté nord du stade/l'aréna ont été construits selon les normes de 1967. La structure est inefficace sur le plan énergétique, ce qui se traduit par une augmentation des coûts d'exploitation et un bâtiment qui ne répond pas aux objectifs environnementaux globaux du conseil pour le site.

# LANSDOWNE : DIFFICULTÉS ET POSSIBILITÉS ACTUELLES

**Des améliorations majeures sont nécessaires** pour créer une flexibilité maximale afin d'attirer toutes sortes d'événements – des concerts de rock aux événements nationaux de patinage, en passant par les championnats Brier et divers événements de divertissement. Un site moderne et attrayant est nécessaire pour que Lansdowne **demeure concurrentiel et attire des événements nationaux et internationaux de classe mondiale.**

Pour commencer à s'attaquer à ces problèmes, **l'OSEG a commandé deux rapports** sur les estrades au nord du stade/l'aréna.

Le « Rapport sur l'obsolescence fonctionnelle de la place TD » a été préparé à la fin de 2019 par ROSSETTI, une entreprise possédant une expertise internationale en matière de conception de stades, de conception durable et d'urbanisme. Bref, le rapport ROSSETTI conclut que l'aréna fonctionne bien en deçà des normes contemporaines et que son déclin se poursuivra. Il conclut que le complexe des estrades du côté nord/de l'aréna est résolument obsolète et affirme ce qui suit : **« Bon nombre des conditions évaluées dans ce rapport ont un impact négatif direct et cumulé sur le moral et la culture des supporters et des artistes, au-delà de l'augmentation des coûts d'entretien et du réinvestissement en capital en constante augmentation.** Les conditions actuelles se traduisent également par des pertes de revenus, la diminution de capacité de rendement, des résultats, de la sécurité générale et de l'accessibilité, ainsi que par une tendance à la baisse de la fréquentation des lieux. »

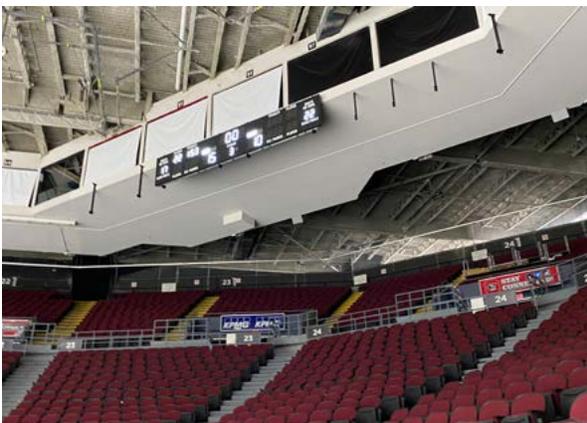


Le rapport de Leibe Engineering Associates constate, entre autres, que « **l'état actuel et la sous-capacité de la structure du Centre municipal d'Ottawa et des estrades du côté nord a entraîné des restrictions en matière d'utilisation et d'occupation** » et que la récente remise à neuf des estrades du côté nord/de l'aréna n'a pas réglé les problèmes de surcharge structurelle soulignés dans les rapports précédents d'Adjeleian Allen Rubeli. Le rapport indique également que les exigences actuelles du Code du bâtiment de l'Ontario concernant les charges causées par le vent et celles causées par l'accumulation de neige ne peuvent être appliquées à cette structure.

Le personnel de la Ville a convenu avec l'OSEG que **l'obsolescence fonctionnelle** des estrades du côté nord du stade/de l'aréna rendra de plus en plus difficile d'attirer et de retenir des invités et des événements à la place TD. Cela rendra sans doute improbables, voire impossibles, les améliorations continues qui s'avèrent nécessaires selon les constatations du partenariat et les prévisions de l'OSEG pour la durée de vie restante du partenariat.

Des photos récentes montrent les limites de **capacité des toilettes de l'immeuble et les normes de sécurité et d'accessibilité désuètes**. Les fissures et les fuites abondantes sont des indicateurs clairs de la **fin de vie** du bâtiment.

ALL PHOTOS: OSEG FILE



# LANSDOWNE : DIFFICULTÉS ET POSSIBILITÉS ACTUELLES

## Options pour le complexe des estrades du côté nord et de l'aréna

Après l'examen de l'état des estrades du côté nord du stade/de l'aréna qui a mené au rapport du conseil de juillet 2021, y compris la visite du site, les rapports d'ingénierie et les commentaires reçus sur la nécessité de continuer à améliorer l'expérience des visiteurs au Lansdowne, les groupes de travail et le personnel de la Ville ont soumis trois options au conseil :



### Option 1

Maintenir le statu quo, ce qui signifie que seul un entretien de base serait effectué jusqu'en 2054 pour les estrades du côté nord/l'aréna dont on sait qu'ils sont obsolètes sur le plan fonctionnel;

### Option 2

Investir dans la remise à neuf et la modernisation de la structure actuelle; en tenant compte des rapports d'ingénierie, le personnel a estimé que cette option n'était pas réalisable; et

### Option 3

**L'option recommandée**, qui consiste à envisager la construction de nouvelles structures modernes pour remplacer les estrades du côté nord du stade et l'aréna.

Pour l'**option 1**, le personnel municipal a étudié le maintien du statu quo, y compris le maintien des estrades du côté nord du stade et de l'aréna à leur niveau actuel de fonctionnalité jusqu'à la fin du partenariat en 2054. Il a conclu que des réparations continueraient d'être effectuées pour résoudre les problèmes de climatisation interne et d'infiltration d'eau, tout en améliorant des systèmes mécaniques et électriques vétustes, conformément au plan de cycle de vie du stade qui constituait un fondement de l'entente de partenariat.

Les lacunes fonctionnelles sous-jacentes feront en sorte que l'édifice de 54 ans continuera à perdre de son utilité commerciale, ce qui ne facilitera en rien la tâche du partenariat lorsqu'il s'agira d'attirer des

événements et des visiteurs au stade et à l'aréna et, en fin de compte, de répondre à ses exigences en matière de durabilité commerciale, opérationnelle et financière. Cette situation s'aggravera au fur et à mesure du vieillissement des installations.

**L'option 2** consistait à examiner la possibilité d'aller au-delà du plan de cycle de vie existant pour apporter des améliorations substantielles aux installations. Dans le cadre de ce scénario, le personnel a conclu que des problèmes importants étaient associés à la faisabilité d'améliorations majeures à des installations de cet âge en tenant compte de leurs limitations physiques. Cette conclusion a été soutenue tant par le rapport de ROSSETTI que par celui de Leibe.

De plus, le réaménagement au-dessus des installations n'est pas réalisable, celles-ci ne possédant pas la structure adéquate pour permettre un réaménagement en un complexe résidentiel, commercial et sportif à usage mixte.

Cela signifie que toute construction au-dessus de la structure actuelle nécessiterait la démolition du Centre municipal d'Ottawa et des estrades du côté nord du stade. Le personnel de la Ville a recommandé de ne pas retenir cette option, car la faisabilité d'améliorations majeures était douteuse, tout comme la capacité de contrôler la portée du projet, étant donné l'âge et l'état du bâtiment.

## Une recommandation pour l'avenir

Le personnel de la Ville a recommandé l'option 3, qui consiste en un remplacement complet. Pour entamer ce processus, la Ville a demandé à l'OSEG de préparer une proposition officielle.

Afin de rendre le projet réalisable sur le plan financier, le personnel de la Ville a conclu que les droits aériens et les recettes fiscales supplémentaires pourraient faire partie de l'enveloppe de financement des installations.





LE CADRE :  
LES PRINCIPES  
DIRECTEURS DE  
LANSDOWNNE

# LE CADRE : LES PRINCIPES DIRECTEURS DE LANSDOWNE

Les principes directeurs du Lansdowne, élaborés conjointement par la CCN, Parcs Canada, la Ville d'Ottawa et l'OSEG, en s'inspirant des consultations publiques, fournissent un cadre à l'élaboration de notre proposition pour la prochaine version du site. Définis il y a plus de dix ans, ces principes **continuent de s'appliquer à tout ce que nous faisons**. Ils comprennent ce qui suit :



## 1. LE CONTEXTE DE LA CAPITALE ET DE LA VILLE

- » **Englober, célébrer et mettre en valeur l'histoire du Lansdowne** en tant que quartier de notre région associé à des événements culturels, sportifs et de société.
- » **Créer un district de style de vie urbain** pour le quartier, la ville et les touristes.
- » **Créer un « point de repère »** qui tire parti de son emplacement près du canal Rideau, site du patrimoine mondial de l'UNESCO, et de la porte d'entrée du Glebe et du vieil Ottawa-Sud



DAVID KAWAI / OTTAWA

## 2. LE SITE PRIS SANS SON ENSEMBLE

- › **Un site ouvert toute l'année pour des événements, des festivals et des loisirs**, qui intègre un stade, des bâtiments à usage mixte et patrimoniaux, le canal Rideau et des espaces communautaires réunis en un endroit qui offre des espaces publics intéressants (sculptures, abri d'orchestre et fontaines), qui est adapté aux voitures, aux bateaux, à la marche et au cyclisme, et qui fait usage de l'eau.

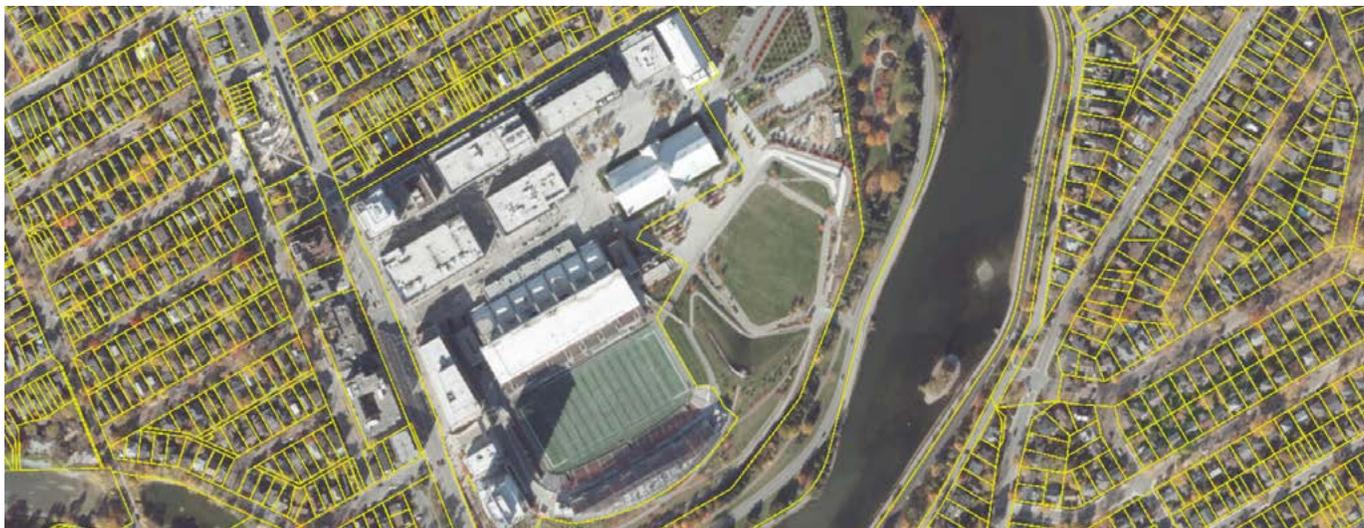


CITY OF OTTAWA

## 3. DURABILITÉ

- › Obtenir la certification LEED et être un **exemple éblouissant de conception et de pratiques opérationnelles durables.**

# LE CADRE : PRINCIPES DIRECTEURS DU LANSDOWNE



## 4. LES COMPOSANTES DU SITE

- 】 S'assurer que la Grande pelouse, les édifices patrimoniaux et les autres espaces publics soutiennent une **programmation tout au long de l'année** (y compris des activités communautaires impromptues), améliorer la relation du Lansdowne en tant que « **porte d'entrée** » du canal Rideau et partie de « l'expérience de la capitale » en soutenant l'utilisation récréative et la programmation d'activités au bord de l'eau.
- 】 **Reconsidérer la relation entre la promenade Reine-Élisabeth et le Lansdowne** (lien piétonnier et élargissement des possibilités de découvrir le canal et de célébrer son histoire avec les Premières Nations algonquines).
- 】 **Englober et améliorer le Marché des producteurs fermiers.**
- 】 **Veiller à ce que le pavillon Aberdeen soit la pièce maîtresse du Lansdowne** et respecter sa conception historique, tout en y programmant de l'animation tout au long de l'année.
- 】 Tout commerce au détail à l'extérieur du regroupement de **commerces à usage mixte doit se limiter à un petit créneau** et intégrer Holmwood au Lansdowne.
- 】 Revitalisation du stade et de l'aréna : créer un stade **moderne, emblématique et urbain**, qui s'élève de façon organique à partir du parc environnant et du canal Rideau.
- 】 Intégration des composantes : **veiller à l'intégration physique et fonctionnelle** de tous les éléments sur le site et sur tous les côtés du stade

OSEG FILE



HOBIN/DOUBLESFACE

## 5. PROGRAMMATION

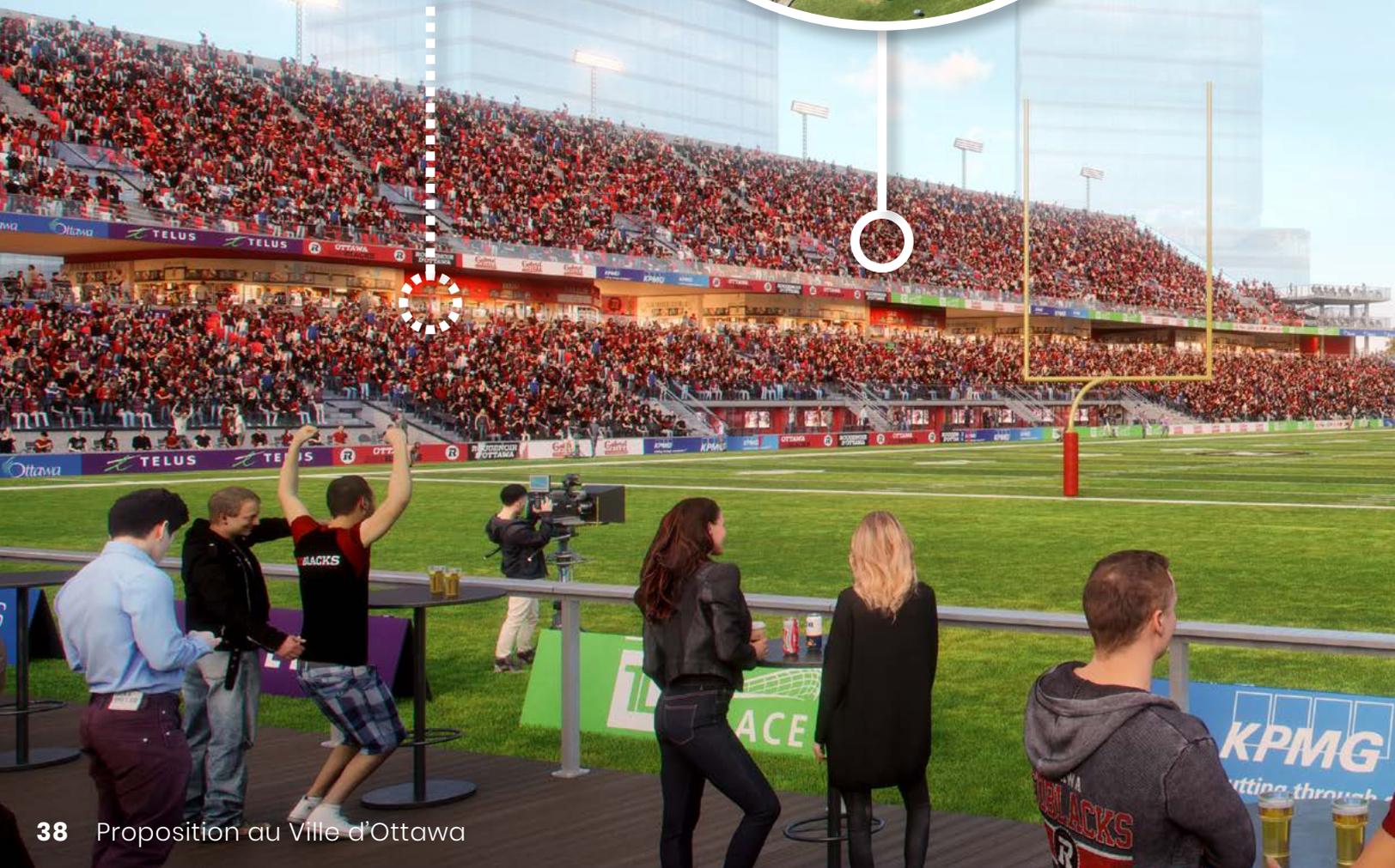
- › Concevoir des **possibilités de programmation de grande, moyenne et petite envergure** sur l'ensemble du site et veiller à ce que les besoins des organisateurs de festivals soient pris en compte.
- › Inclure une **importante composante résidentielle**.
- › Veiller à ce que le site soit **unique et à ce qu'il constitue une destination touristique prisée** en tenant compte des besoins des résidents de la ville, des touristes, des amateurs de sport et des festivaliers, tout en élaborant un programme diversifié



PROPOSITION  
DE L'OSEG:  
LANSDOWNNE 2.0



Nouvelles estrades du côté nord du stade et zone densifiée à usage mixte



# PROPOSITION DE L'OSEG : LE LANSDOWNE 2.0

En résumé, Lansdowne 2.0 comprend les éléments suivants :

**De nouvelles infrastructures publiques**, comprenant un nouveau Centre d'événements autonome de 5 500 places et de nouvelles estrades du côté nord de 11 200 places pouvant accueillir 12 000 spectateurs et des commerces au détail supplémentaires.

**De nouvelles infrastructures privées**, comprenant de nouvelles unités résidentielles sur le site

**Principales caractéristiques :**

- › **Création d'espaces publics, préservation du patrimoine et intégration**
- › **Durabilité**
- › **Accessibilité**
- › **Transport**



**Nouveau Centre  
d'événements  
autonome**

# PROPOSITION DE L'OSEG : LE LANSDOWNE 2.0

## Le plan du site

La vision pour Lansdowne 2.0 est un plan qui **permettra au site de devenir une destination de premier plan pour les sports, la culture et le divertissement**, ainsi que le centre le plus réputé de l'art de vivre à Ottawa.

Notre proposition pour Lansdowne 2.0 :

### Remplacer les installations de la Ville devenues obsolètes sur le plan fonctionnel

- 1 Un nouveau **Centre d'événements mixte autonome** de 5 500 places
- 2 **De nouvelles estrades de 11 200 places pouvant accueillir 12 000 spectateurs du côté nord du stade**

### Ajouter de la densité résidentielle

- 3 Trois tours comprenant une combinaison de logements en copropriété et locatifs (y compris des **logements abordables**)

### Ajouter un espace commercial à usage mixte

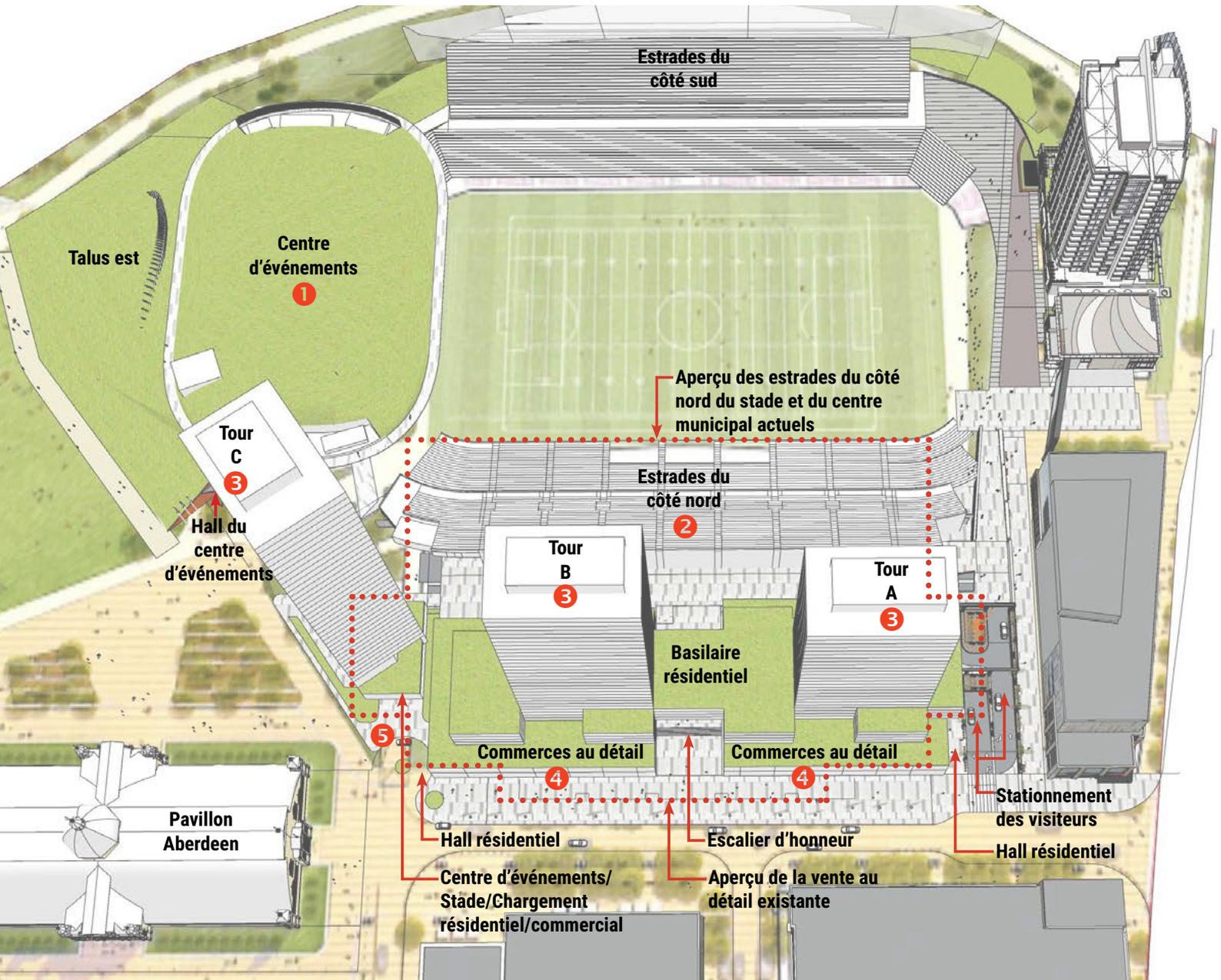
- 4 Remplacement de l'espace commercial actuel de 41 000 pi<sup>2</sup> adjacent au complexe aréna/stade par **100 000 pi<sup>2</sup> de nouvel espace commercial à usage mixte** dans le basilaire des édifices résidentiels

### Regrouper les services d'accès et de chargement

- 5 Un point d'accès commun pour les services et le chargement est fourni pour le centre d'événements, le stade, les résidences et les commerces.

De plus, les améliorations apportées par la Ville au domaine public et à la programmation (qui seront conformes aux principes directeurs de Lansdowne) constitueront une partie importante du plan Lansdowne 2.0.







## Infrastructures publiques

Les estrades du côté nord du stade et l'aréna chargés d'histoire, qui sont devenus obsolètes sur le plan fonctionnel, seront remplacés par **de nouvelles installations modernes, plus inclusives et respectueuses de l'environnement**, qui comprendront un centre d'événements plus petit de 5 500 places, des estrades plus petites de 11 200 places/12 000 spectateurs et un nouveau basilaire commercial.

Ces nouvelles installations demeureront la propriété de la municipalité et elles seront louées à la Lansdowne Master Limited Partnership selon les modalités de location actuelles.

### A. Centre d'événements

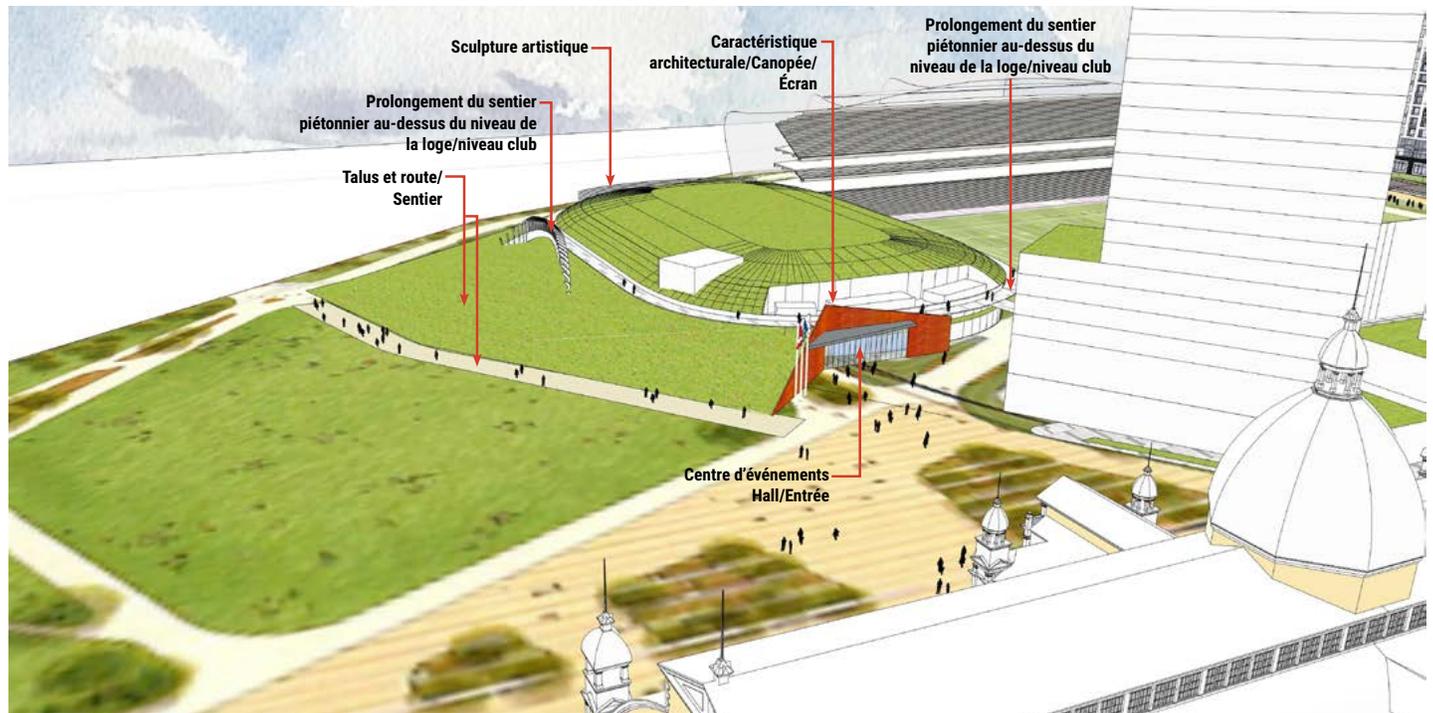
Le nouveau centre d'événements du Lansdowne offrira à Ottawa un **lieu moderne** capable d'attirer et d'accueillir des spectacles de tournée et des événements sportifs majeurs, en plus de continuer à être le domicile de la franchise légendaire des 67 d'Ottawa.

À l'extérieur, le centre d'événements **s'intégrera parfaitement à la Grande pelouse adjacente** grâce à un talus gazonné qui s'élèvera de l'espace vert et se transformera en un toit vert vivant pour le centre des événements. De multiples sentiers relieront le centre d'événements à l'ensemble du site.



Concept de l'artiste

# PROPOSITION DE L'OSEG : LE LANSDOWNE 2.0



**Ci-dessus :** Schéma montrant le nouveau centre d'événements depuis le pavillon Aberdeen (estrades du côté sud du stade à l'horizon)

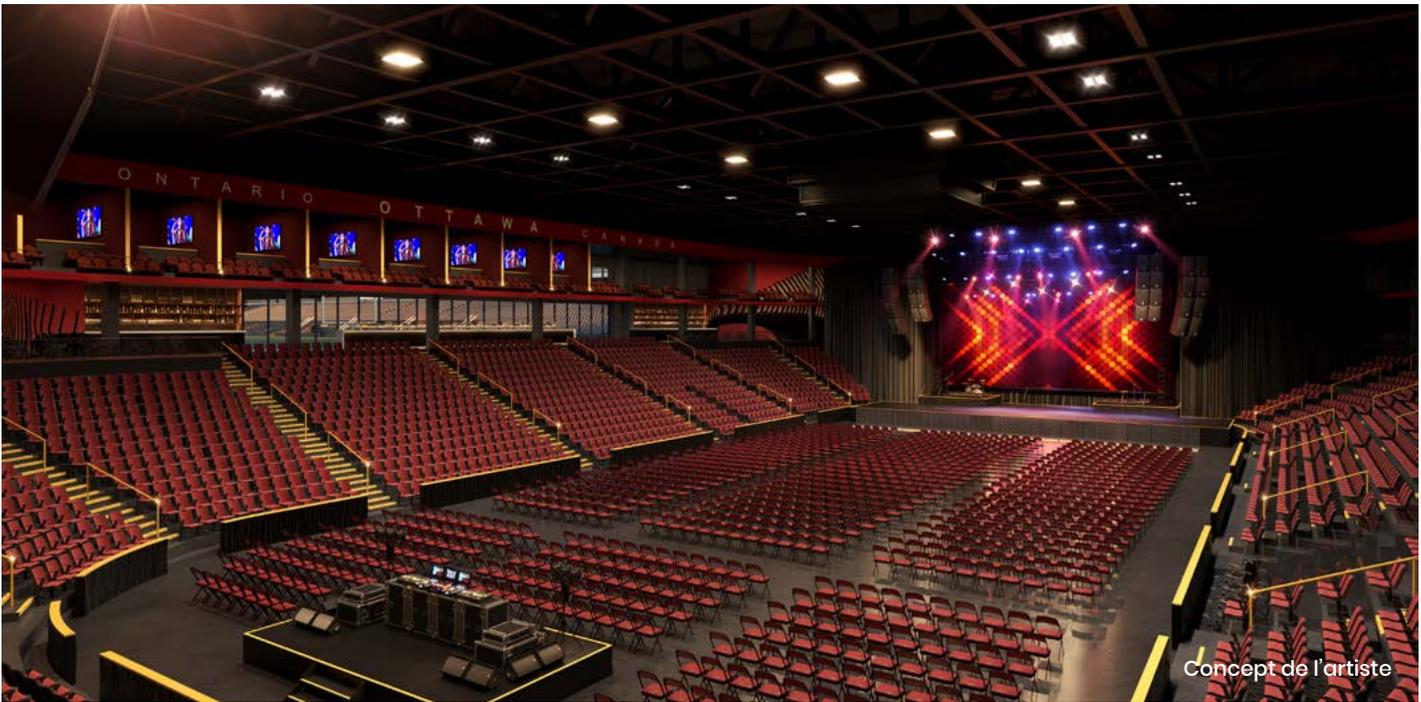
**Ci-dessous :** Vision anticipée de « l'aréna dans le talus »



ON ARCHITECTS



BELZBERG ARCHITECTS



À l'intérieur, le nouveau centre d'événements du Lansdowne sera constitué d'une salle de capacité moyenne adaptée au 21<sup>e</sup> siècle, capable d'attirer et d'accueillir des spectacles de tournée (concerts, spectacles familiaux, Disney on Ice, etc.), une grande variété d'événements sportifs (hockey, basket-ball, patinage artistique, curling, tennis, championnats nationaux, etc.), ainsi que des événements commerciaux et éducatifs. Avec une capacité de 5 500 places assises (et une capacité totale de plus de 6 000 places) et un tableau d'affichage à DEL rétractable sur quatre côtés, le centre d'événements aura **la taille, le volume, la technologie, les services aux invités et les caractéristiques nécessaires** pour attirer et accueillir différents événements de taille moyenne tout au long de l'année.

D'une superficie totale de 176 000 pieds carrés, le centre d'événements comporte trois niveaux principaux. Le niveau supérieur comprend des suites privées et polyvalentes pour les fêtes de groupe, trois clubs (dont l'un offre une vue magnifique sur le canal Rideau), un bar à vocation sportive et un balcon à usages multiples donnant sur le terrain du stade. Au niveau de l'entrée principale, on retrouve un hall à 365 degrés, où sont offerts de la nourriture et des boissons. Il y a des toilettes dans chaque quadrant et un bar/salon avec vue sur le canal à l'extrémité sud. Un patio d'observation du stade est situé sur le côté ouest du centre d'événements avec accès direct depuis le niveau principal du hall qui surplombe l'extrémité est du terrain. Le niveau le plus bas est réservé aux opérations d'arrière-plan, notamment au chargement des camions et aux espaces réservés aux équipes.

# PROPOSITION DE L'OSEG : LE LANSDOWNE 2.0

Ce nouveau centre d'événements à multiples facettes marque un moment important pour le Lansdowne et la région d'Ottawa. Cette destination deviendra non seulement un phare pour les loisirs et le divertissement, mais elle sera également un point de rassemblement pour les communautés locales qui pourront se réunir et créer des souvenirs durables pour les générations à venir.



OSEG FILE



VALERIE WUTTI



Concept de l'artiste

# PROPOSITION DE L'OSEG : LE LANSDOWNE 2.0



## B. Estrades du côté nord du stade

La conception des nouvelles estrades du côté nord du stade vise à offrir une **meilleure expérience aux spectateurs**. Le design comprend une pente plus raide qui rapproche les sièges du terrain, des halls d'entrée plus grands et améliorés, des infrastructures pour la nourriture et les boissons ainsi que des toilettes. Les nouvelles estrades du côté nord du stade comprendront également des suites avec vue directe sur le terrain, des gradins superposés pour les supporters et un club de niveau intermédiaire.

Avec une capacité de 11 200 places assises (et une capacité totale de 12 000 places), les estrades principales du côté nord du stade sont réparties sur deux niveaux, dont l'un est relié à la nouvelle promenade publique surélevée est-ouest et au niveau club du nouveau centre d'événements. Une nouvelle voie de liaison entre les estrades du côté nord et du côté sud sera intégrée à la nouvelle conception et elle traversera le bord du toit vert du centre d'événements.

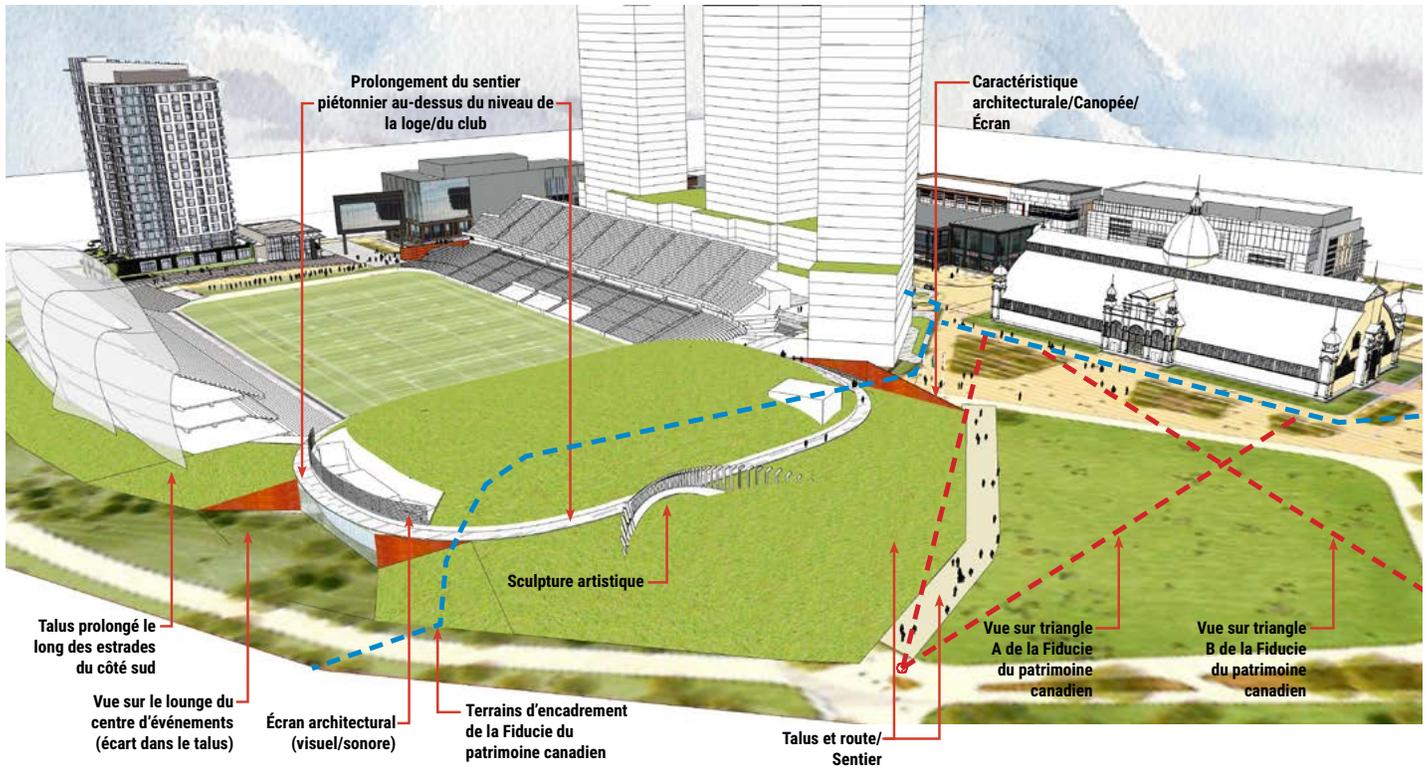


Diagramme schématique vers l'ouest depuis le canal Rideau

Les nouveaux sièges des estrades du côté nord sont disposés en sections supérieure et inférieure et ils sont conçus pour offrir une excellente visibilité sur le terrain, tout comme les estrades du côté sud.

Cette structure totalement nouvelle, avec ses nombreuses commodités, sera intégrée aux différents éléments du site pour permettre aux estrades du côté nord **d'améliorer l'expérience des supporters et des visiteurs pour les années à venir.**

Pour répondre aux besoins administratifs du centre d'événements et du stade, le bureau (qui se trouve actuellement dans l'aréna de la place TD) sera déménagé à côté des estrades du côté nord du stade.

# PROPOSITION DE L'OSEG : LE LANSDOWNE 2.0

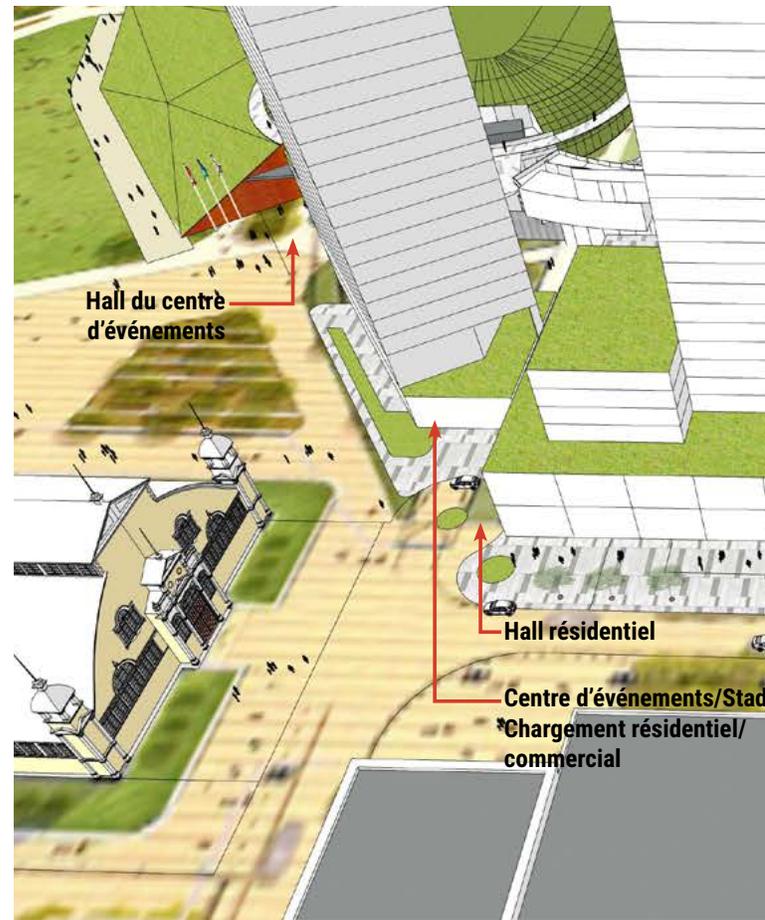
## C. Basilaire de commerces au détail

Dans le cadre de Lansdowne 2.0, l'espace commercial actuel de 41 000 pi<sup>2</sup> adjacent à l'aréna sera démoli et remplacé par un basilaire à usage mixte comprenant 100 000 pi<sup>2</sup> d'espace commercial.

Le basilaire de commerces au détail sera en retrait de l'emplacement actuel des commerces au détail, ce qui ouvrira l'Exhibition Way et permettra **d'élargir et d'améliorer la vue depuis la rue Bank** et l'entrée du Lansdowne donnant sur le pavillon historique Aberdeen.

Ce basilaire de commerces au détail permettra au Lansdowne d'offrir des **attractions supplémentaires axées sur la destination et l'expérience** sur le site. Celles-ci pourraient inclure un nouveau music-hall et la relocalisation de Goodlife.

Le basilaire servira de base fonctionnelle et esthétique aux composantes commerciales du programme du Lansdowne 2.0.



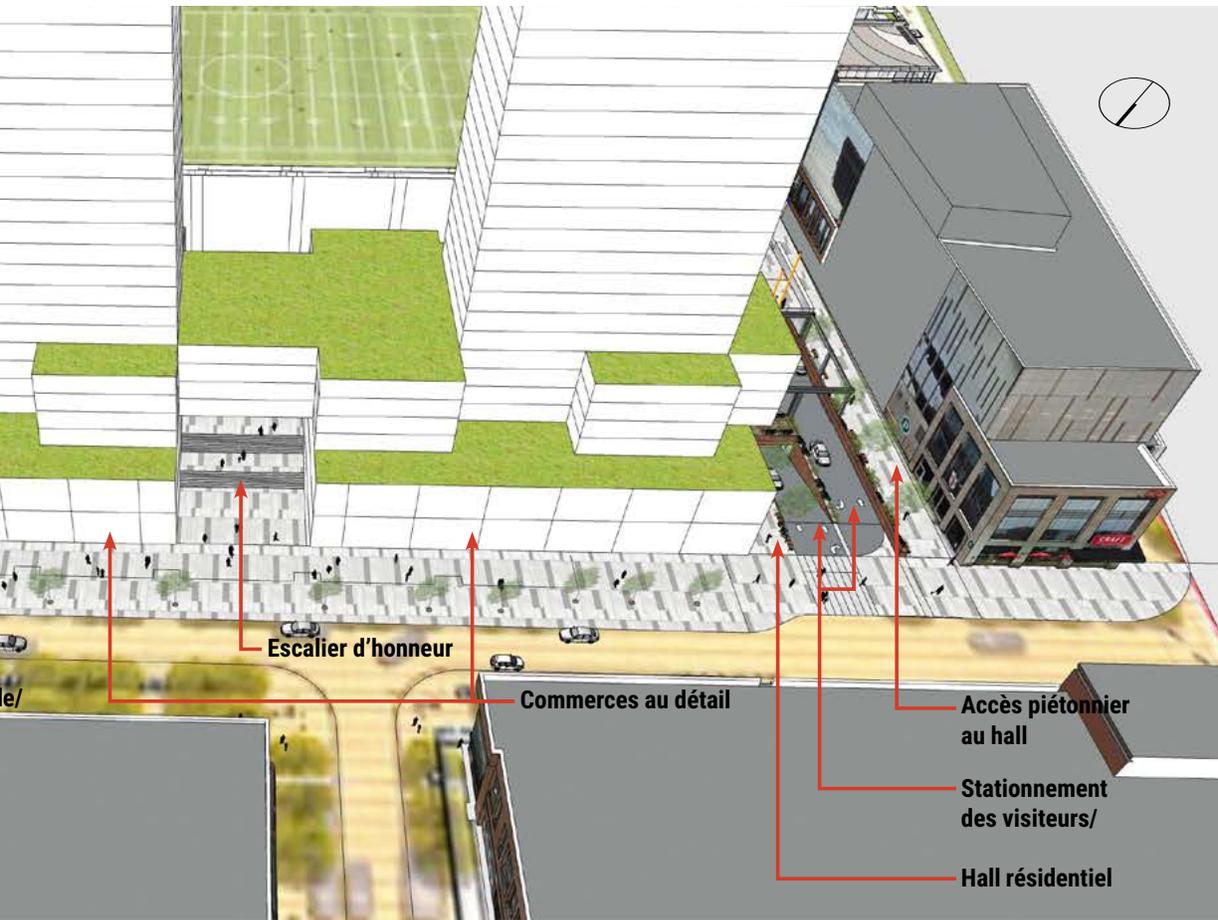


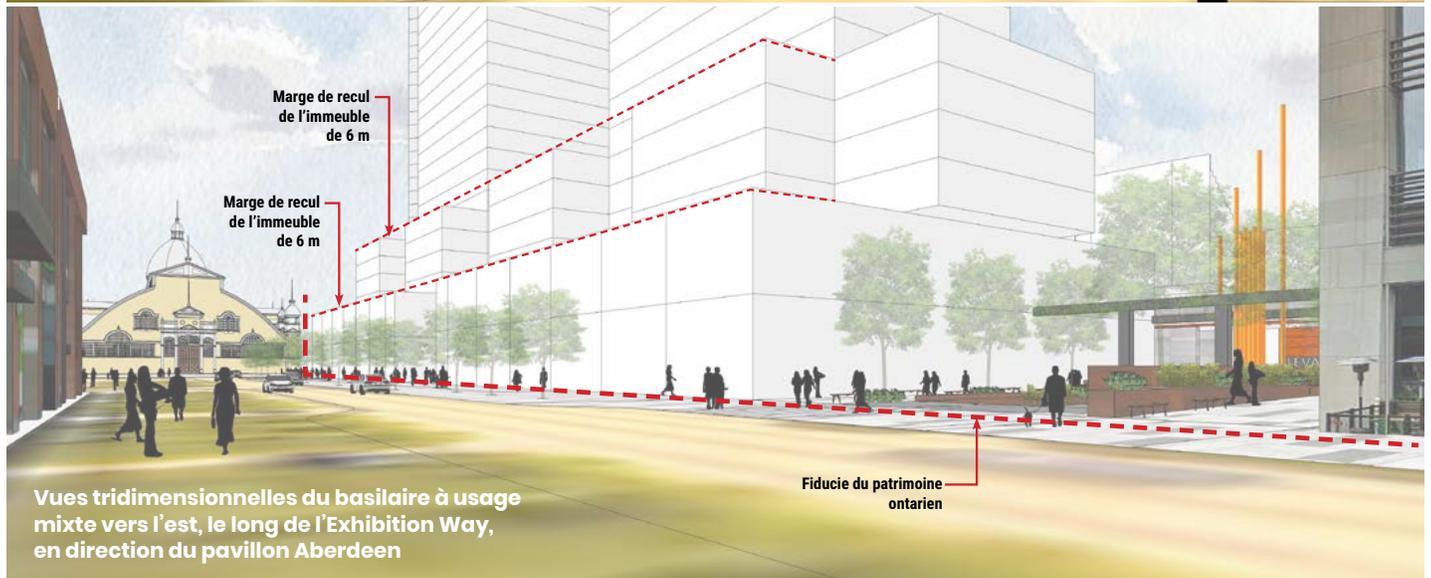
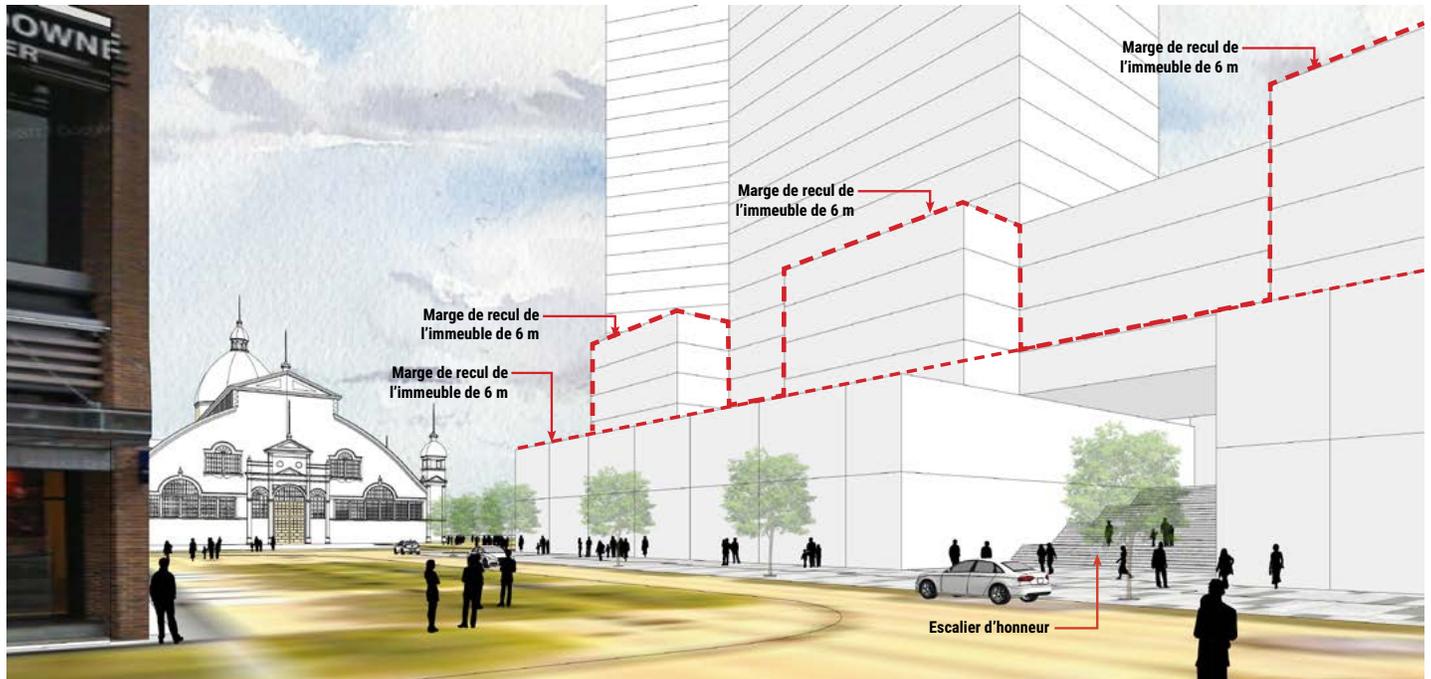
Diagramme schématique avec vue sur le sud en direction de l'Exhibition Way (stade à l'horizon)



De gauche à droite : l'escalier d'honneur (concept de l'artiste); concept de l'artiste de l'expérience du domaine public à usage mixte du Lansdowne 1.0; vision anticipée de l'expérience urbaine/commerciale.

COPLEY WOLFF

# PROPOSITION DE L'OSEG : LE LANSDOWNE 2.0



## Infrastructures privées

Les infrastructures développées et exploitées par le secteur privé comprendront un basilaire de commerces au détail de 100 000 pi<sup>2</sup>, trois tours résidentielles et un stationnement, ce qui ajoutera une **densité bien nécessaire** au Lansdowne.

### Aspect résidentiel

Plus qu'une destination événementielle, le Lansdowne sera **un endroit où les gens se sentiront chez eux**. Attirer une variété de nouveaux résidents est un élément clé du plan Lansdowne 2.0.

**Conformément au Plan officiel de la Ville**, la composante résidentielle apportera une densité supplémentaire à Lansdowne, permettant à un plus grand nombre de personnes de vivre, de travailler et de se divertir au cœur de notre ville. Elle permet également d'atteindre l'objectif ciblé d'ajouter de la densité afin de **garder le site actif et dynamique** en tout temps, particulièrement lors des jours sans événement, c'est-à-dire la majorité du temps.

Il **fournira également une part importante de l'enveloppe financière** du plan Lansdowne 2.0. La composante résidentielle construite au-dessus du basilaire commercial à usage mixte contribuera à couvrir le coût du remplacement des installations sportives obsolètes avec un nouveau centre d'événements et de nouvelles estrades du côté nord du stade.

Afin de respecter les principes de densification urbaine tout en s'intégrant à l'infrastructure existante du Lansdowne et de la communauté environnante, nous proposons **l'ajout de trois immeubles résidentiels** qui émergeront du basilaire commercial proposé **au centre du site**.

Ces immeubles viendront ajouter **1 200 nouvelles unités résidentielles** sur le site et ils devraient comprendre :

- › **Deux tours d'unités spécialement construites à des fins locatives**
- › **Une tour de copropriétés**
- › **Des logements abordables** : 10 % de l'ensemble des unités seront des logements abordables construits et financés en collaboration avec un partenaire en matière de logement abordable.
- › **Une gamme de types d'unités** répondant à divers besoins, y compris des unités de taille familiale.
- › **Un stationnement résidentiel souterrain** adjacent à l'actuel stationnement du Lansdowne. Ces 720 nouveaux espaces de stationnement seront séparés et associés aux nouvelles unités résidentielles, et ils respecteront notre engagement à créer une communauté dynamique et axée sur le transport actif au Lansdowne.

As indicated in the July 2021 FEDCO report, once the Lansdowne 2.0 proposal is accepted, the City will complete the sale of air rights required to accommodate these residential towers in a transparent and competitive public process.

# PROPOSITION DE L'OSEG : LE LANSDOWNE 2.0

## Création d'espaces publics et préservation du patrimoine

Le Lansdowne 2.0 est une proposition de **création d'espaces publics**.

Nous savons que les nouvelles infrastructures publiques et privées doivent s'intégrer au patrimoine existant, tout en cherchant à améliorer l'ensemble du site et des communautés environnantes.



Concept de l'artiste de la vision élargie du corridor

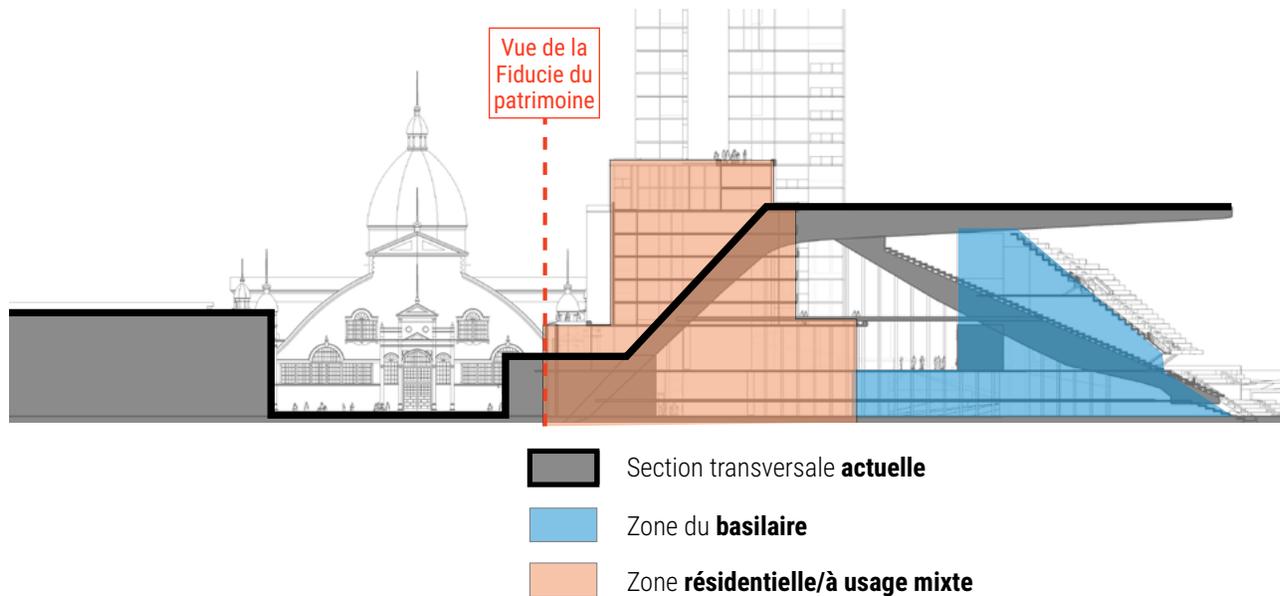
### **Notre proposition préserve et célèbre la place actuelle du patrimoine.**

La section transversale proposée pour les estrades du côté nord du stade, ainsi que la forme résidentielle et commerciale à usage mixte, offriront une marge de recul plus vaste le long de l'Exhibition Way, élargissant ainsi les perspectives vers le pavillon Aberdeen. Cela améliorera le corridor visuel reconnu par la Fiducie du patrimoine ontarien le long de l'Exhibition Way en augmentant les points d'observation qui encadrent le pavillon Aberdeen.

La structure tri-dimensionnelle et la hauteur des bâtiments du basilaire à usage mixte et des tours résidentielles seront conçues pour répondre aux recommandations patrimoniales en ce qui concerne **la hauteur et l'espace ouvert** entourant le pavillon Aberdeen. Les perspectives autour du pavillon Aberdeen seront préservées par un **vaste espace ouvert** qui reliera l'Exhibition Way au East Park et au nouveau centre d'événements. Les terrains d'encadrement et les points de vue protégés de la Fiducie du patrimoine ontarien ont tous été préservés dans la proposition relative au Lansdowne 2.0.

Notre proposition vise également à **améliorer le domaine public et à accroître le dynamisme** de l'Exhibition Way, tout en offrant un nouveau basilaire commercial à usage mixte qui animera la rue et favorisera l'interaction humaine. Les importantes marges de recul du bâtiment prévues dans la conception aideront à réduire l'échelle et la structure tridimensionnelle le long de l'Exhibition Way, et elles refléteront l'échelle et la hauteur du pavillon Aberdeen. Les niveaux 3 à 6 du basilaire à usage mixte

## 2.2 The North Side Stands / Exhibition Way

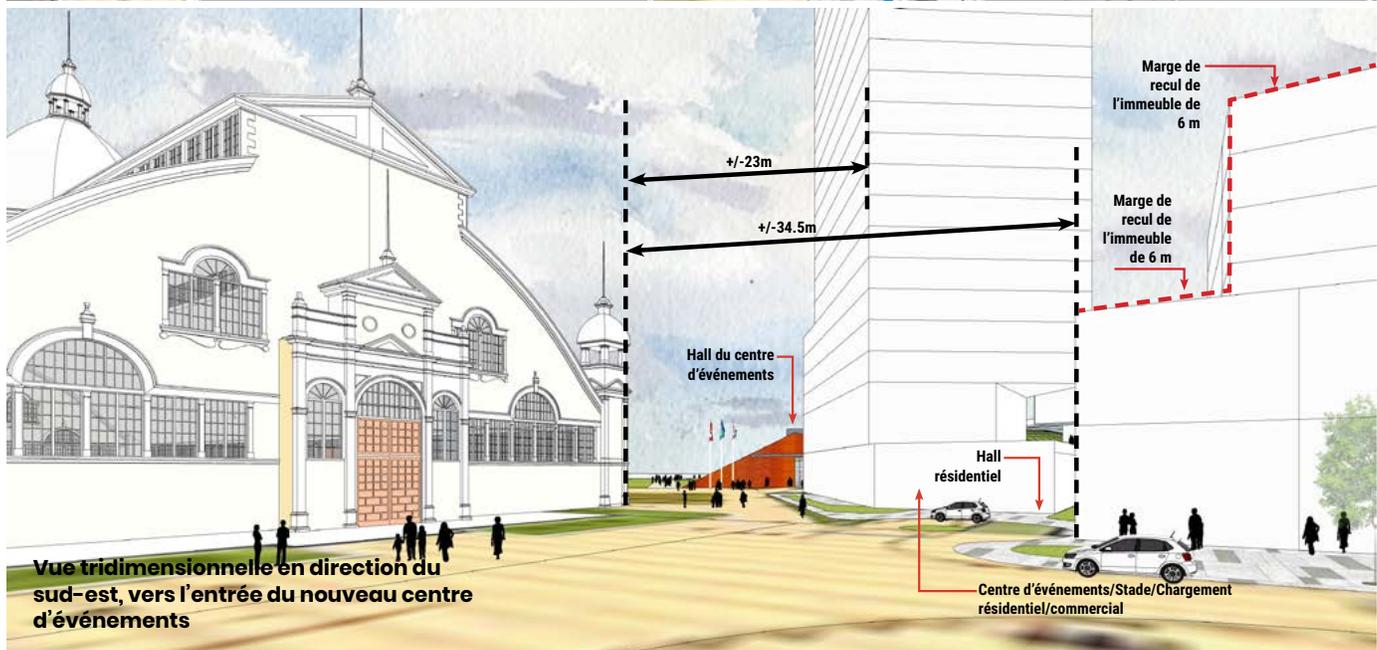
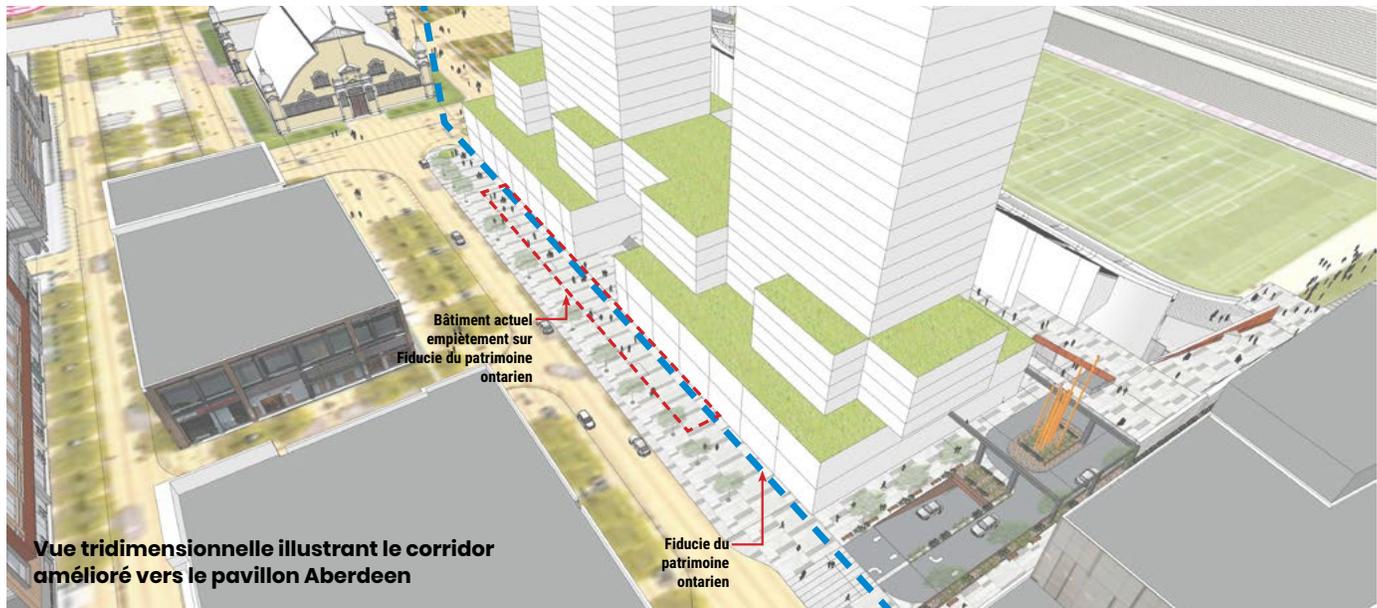


Coupe transversale schématique à travers Exhibition Way et les estrades du côté nord (en regardant vers l'est vers le pavillon Aberdeen)



Vue actuelle le long de l'Exhibition Way. La zone ombragée en rouge indique l'empiètement actuel des commerces au détail dans le corridor visuel de la Fiducie du patrimoine ontarien, qui serait supprimé dans le cadre du Lansdowne 2.0.

# PROPOSITION DE L'OSEG : LE LANSDOWNE 2.0



comprendront un programme résidentiel avec des toits-terrasses. Ce basilaire servira de base et il se prolongera jusqu'au niveau de l'infrastructure du toit, avec accès à une terrasse sur le toit, où la construction de trois tours résidentielles est prévue, ce qui animera l'horizon au-dessus des estrades du côté nord du stade.

Notre proposition comprend un engagement officiel à continuer de travailler avec la Ville et les Algonquins de l'Ontario afin de faire progresser **notre engagement commun à reconnaître et à célébrer l'histoire, la culture et l'art algonquins.** Le Lansdowne est situé sur le territoire traditionnel des Algonquins. L'intégration de la richesse de l'histoire, de la culture, des arts et du lien avec le territoire de la nation algonquine a fait partie intégrante de la revitalisation du site en 2012. Des éléments d'interprétation algonquins, dont une orientation basée sur les quatre couleurs, un jardin ethnobotanique, un cercle d'enseignement, des plantations d'arbres ayant une signification pour la culture algonquine et des commandes d'œuvres d'art algonquines, sont intégrés dans l'ensemble du Lansdowne et ils améliorent considérablement l'expérience culturelle des résidents et des visiteurs. Cela restera une considération importante tout au long de la planification, de la conception et de l'élaboration de ce projet.

Le Lansdowne 2.0 continue de **préserver et d'intégrer l'art public existant.** L'installation artistique Moving Surfaces, qui relie le Lansdowne et le canal Rideau, et qui orne actuellement le talus adjacent à la Grande pelouse, sera conservée. Nous travaillerons en collaboration avec l'artiste pour

démanteler, entreposer en toute sécurité et réinstaller Moving Surfaces dans le cadre des travaux. Nous travaillerons également avec la Ville d'Ottawa pour identifier les possibilités d'art public à l'extérieur et à l'intérieur des nouvelles installations.

BRETT HITCHINS



CITY OF OTTAWA



# PROPOSITION DE L'OSEG : LE LANSDOWNE 2.0

## Durabilité et environnement

Nous sommes fiers d'avoir eu la possibilité d'être partenaires du réaménagement du Lansdowne, **ce qui a fait de ce quartier le premier au Canada** à obtenir la **certification LEED ND 2009 Stade 3 Argent** du U.S. Green Building Council.



**Fort de ce succès**, l'OSEG entend suivre la politique de la Ville en matière de bâtiments écologiques et **visera la certification LEED Argent pour le Centre d'événements et le stade**. Diverses mesures de durabilité sont à l'étude pour la construction et l'exploitation du centre d'événements proposé et les estrades du côté nord du stade, notamment :

)] **Conception P.E.M.**  
écoénergétique

)] **Ventilation Naturelle**  
supplémentaire, y compris plus d'air frais fourni à l'aide d'économiseurs

)] Utilisation de **matériaux locaux** dans les spécifications

)] Utilisation de matériaux de récupération dans les spécifications

)] Conversion de tous les appareils sanitaires en appareils à **faible débit/sans eau**

)] Augmentation du nombre de stations de recharge pour **véhicules électriques** et partenariats éventuels

)] **Éclairage à DEL**

)] **Détecteurs de présence**

)] Système **d'automatisation** des bâtiments

)] **Surfaceuses électriques**

)] Récupération des eaux pluviales dans les chambres/dans le système d'eau recyclable

)] Initiatives **incitant les clients** et le personnel à **réduire la consommation d'énergie et la production de carbone** lors de leurs déplacements en direction du Lansdowne et à partir de celui-ci

)] **Géothermie**

)] Programme complet de recyclage des **déchets de construction**

)] Stations de **remplissage de bouteilles d'eau**

)] **Récupération de la chaleur** en provenance des équipements de réfrigération

)] Programme de **recyclage des conteneurs à flux unique**

)] Programme et équipement requis pour les **déchets alimentaires organiques**

)] Programme de recharge de **batteries** pour faire fonctionner divers équipements d'exploitation

)] **Vitrage** et système de **chauffage et de refroidissement** efficaces

)] **Prévention des déchets**

)] Utilisation de **l'énergie électrique** et **solaire**

)] Réduction de notre empreinte carbone : promotion de l'utilisation des transports en commun et financement d'un plus grand nombre de pistes cyclables, de scooters électriques et d'autres options de transport actif; production des rapports associés à ces sujets

)] **Partenariats** avec des fournisseurs qui optent pour des pratiques durables



## Accessibilité

Comme le souligne le rapport ROSSETTI, l'aréna et les estrades actuelles du côté nord du stade du Lansdowne présentent d'importants problèmes d'accessibilité. Le Lansdowne est un lieu de rassemblement pour les résidents et les visiteurs de **tous âges, peu importe leurs capacités**, et notre proposition vise à intégrer les **normes d'accessibilité les plus élevées**.

Le centre d'événements et les estrades du côté nord du stade qui sont proposés intégreront partout des caractéristiques d'accessibilité et ils seront conçus conformément aux normes d'accessibilité du Code du bâtiment de l'Ontario. Les principales caractéristiques du nouveau centre d'événements et des estrades du côté nord du stade sont les suivantes :

- 】 Des voies de déplacement sans obstacles dans tous les espaces publics, y compris des entrées améliorées, des espaces de virage, des largeurs de portes et de couloirs conformes, des sièges d'accompagnement adéquats et des opérateurs de portes électriques
- 】 Une répartition équitable des sièges accessibles à tous les niveaux
- 】 Un ascenseur et une rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- 】 Des toilettes accessibles et adaptées aux familles
- 】 En ce qui a trait à l'escalier d'honneur, la notion d'accessibilité devra être prise en compte et intégrée au concept.

Nous nous efforcerons également de faire en sorte que les composantes résidentielles et commerciales répondent aux normes d'accessibilité les plus élevées.

# PROPOSITION DE L'OSEG : LE LANSDOWNE 2.0

## Transport

Le Lansdowne dispose d'un programme de gestion de la demande en transport (GDT) qui cerne les initiatives mises en place pour répondre à la demande en transport, à la fois pour les **activités quotidiennes et les événements spéciaux**. Lancé dans le cadre du Lansdowne 1.0, le programme de GDT continuera d'être un domaine d'intérêt dans le cadre de cette nouvelle proposition.

Actuellement, la répartition du modèle de transport actif et en commun du Lansdowne est d'environ 70 %, ce qui signifie que la **majorité des personnes qui accèdent au site pour assister ou participer à des événements le font en transport en commun, à pied ou à vélo**. Compte tenu de sa situation géographique au cœur de la ville et des nombreuses liaisons cyclistes et piétonnes faciles à établir avec les communautés environnantes, ce secteur continuera à faire l'objet d'une attention particulière.

Lansdowne 2.0 comprend l'élargissement proposé de l'espace le long de l'Exhibition Way, ce qui donne l'occasion de définir des améliorations et des mesures de sécurité pour les piétons et pour le transport actif sur l'ensemble du site.

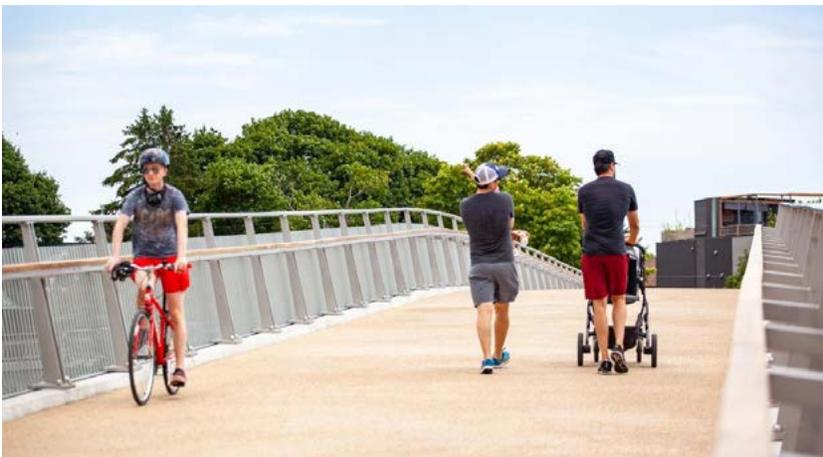


OTTAWA67S.COM



OSEG FILE

La mise en œuvre de cette proposition nécessitera également une évaluation complète des répercussions sur le transport afin de comprendre son incidence sur le site et sur les communautés environnantes. Deux zones spécifiques doivent être évaluées : l'intersection de Bank et de Sunnyside, et l'intersection de Lansdowne et de la promenade Reine Elizabeth. **Comme toujours, nous continuerons à travailler avec nos partenaires de la Ville, de la CCN et des communautés environnantes.**



DTAH



OSEG FILE



COÛT DES  
INFRASTRUCTURES  
PUBLIQUES DU CENTRE  
D'ÉVÉNEMENTS, DES  
ESTRADES DU CÔTÉ  
NORD DU STADE  
ET DU PODIUM DE  
COMMERCES AU DÉTAIL

# COÛT DES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES DU CENTRE D'ÉVÉNEMENTS, DES ESTRADES DU CÔTÉ NORD DU STADE ET DU PODIUM DE COMMERCES AU DÉTAIL

Nous avons travaillé avec des **organisations de renommée mondiale** pour concevoir et chiffrer le coût de la construction de ces installations.

Du côté des installations municipales, nous travaillons sous la direction du groupe **d'architectes Brisbin, Brook, Beynon**, dont le portefeuille de sports et de divertissement comprend de nombreuses installations emblématiques dans le monde entier, comme l'Arena Berlin, l'Arena Hungary, le Chase Center (San Francisco), le Coca-Cola Coliseum (Toronto), le Hartwall Arena (Helsinki), le Madison Square Garden à Farley, New York, le Malmo Arena, le Melbourne Arena, le Moscow Arena, le Rogers Arena (Vancouver), le Scotiabank Arena (Calgary), le TD Garden (Boston), le Wells Fargo Center (Philadelphie) et le Workers Arena (Beijing).

Le plan du site et le développement à usage mixte sont dirigés par **Hobin Architecture**, une société locale bien connue et très respectée. Hobin est bien connue comme concepteur d'environnements urbains et de vie de haute qualité. Sa conception des éléments résidentiels du Lansdowne 1.0 lui a valu de nombreux prix, dont le **Prix spécial du jury de la Ville d'Ottawa pour l'excellence de la conception des grands immeubles**.

**BTY**, une société internationale de conseil en construction multidisciplinaire, a été choisie comme consultant en matière d'établissement des coûts pour ce projet.

Une liste complète des consultants en conception et en construction qui ont participé à l'élaboration de cette proposition est incluse dans l'annexe.

La partie infrastructures privées du projet de rajeunissement des installations de Lansdowne, y compris le centre d'événements polyvalent et les estrades du côté nord du stade, a été évaluée à 330 millions de dollars.

## Centre d'événements et estrades du côté nord du stade

1. Le rapport détaillé de BTY sur les coûts capitalisés de « catégorie D » pour le centre d'événements et les estrades du côté nord du stade fait mention d'un total de 219 400 000 \$ (voir l'annexe).
2. Les coûts accessoires de construction sont détaillés dans l'annexe I.
3. Les bureaux administratifs du centre d'événements et du stade, totalisant 25 000 pi<sup>2</sup>, ont été inclus dans le basilaire de commerces

## Sommaire des coûts du projet

Coûts capitalisés de la construction du centre d'événements/ des estrades du côté nord du stade	\$219,400,000 <sup>1</sup>
Coûts accessoires de la construction du centre d'événements/ des estrades du côté nord du stade	23,500,000 <sup>2</sup>
Bureaux administratifs du centre d'événements/basilicaire	10,000,000 <sup>3</sup>
Provisions pour l'indexation des coûts	25,000,000 <sup>4</sup>
Coûts des déplacements de baux	20,000,000 <sup>5</sup>
Basilicaire de commerces au détail	10,000,000 <sup>6</sup>
Imprévus supplémentaires	22,100,000 <sup>7</sup>
<b>TOTAL DES COÛTS DU PROJET LANSLOWNE 2.0</b>	<b>\$330,000,000</b>

au détail adjacent aux estrades du côté nord du stade. Cela s'avère plus efficace sur le plan financier que d'inclure ces bureaux dans le stade nord, en plein air, ou dans le centre d'événements dont l'empreinte est limitée.

4. L'indexation des coûts correspond aux taux d'indexation annuels moyens utilisés dans l'estimation des coûts de BTY.
5. Les coûts de déplacement de baux représentent ceux du Master LP du Lansdowne associés à la perte des revenus de location pendant la construction. Elle comprend la perte des estrades du côté nord du stade, des bureaux, de la billetterie et du magasin de marchandises pendant deux ans, ainsi que les coûts de relocalisation des locataires actuels.
6. Les coûts du basilicaire de commerces au détail sont estimés à 40 000 000 \$, dont 10 000 000 \$ seront financés dans le cadre du présent projet et 30 000 000 \$ seront conservés par le LLP.
7. Chacune des composantes individuelles de construction de ce projet comprend ses propres imprévus. Une somme de 22 millions de dollars (soit 7 % du coût total du projet) a été allouée aux imprévus.



CALENDRIER DE  
CONSTRUCTION  
ET PRINCIPALES  
CONSIDÉRATIONS

# CALENDRIER DE CONSTRUCTION ET PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS

Un calendrier de construction en plusieurs phases a été défini afin de **minimiser les répercussions sur les événements du Lansdowne** ainsi que sur la **circulation et les perturbations occasionnées par la construction** dans la communauté voisine.

Les travaux de construction associés au Lansdowne 2.0 seront réalisés par phases, comme suit :

**Phase I – Centre d'événements :** Début en novembre 2022, achèvement en septembre 2024, durée de 23 mois

**Phase II – Estrades du côté nord du stade, basilaire de commerces au détail et stationnement :** Début en décembre 2024, achèvement des estrades du côté nord du stade en mai 2027, durée de 30 mois

**Phase III – Tours résidentielles :** Début des travaux en 2024, achèvement en 2029.

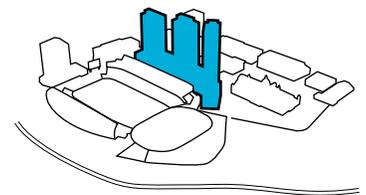
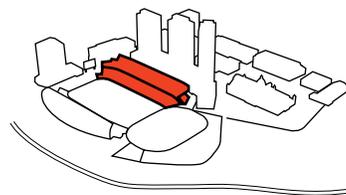
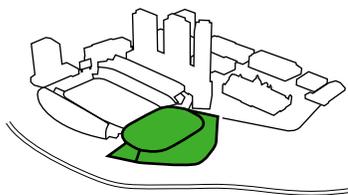
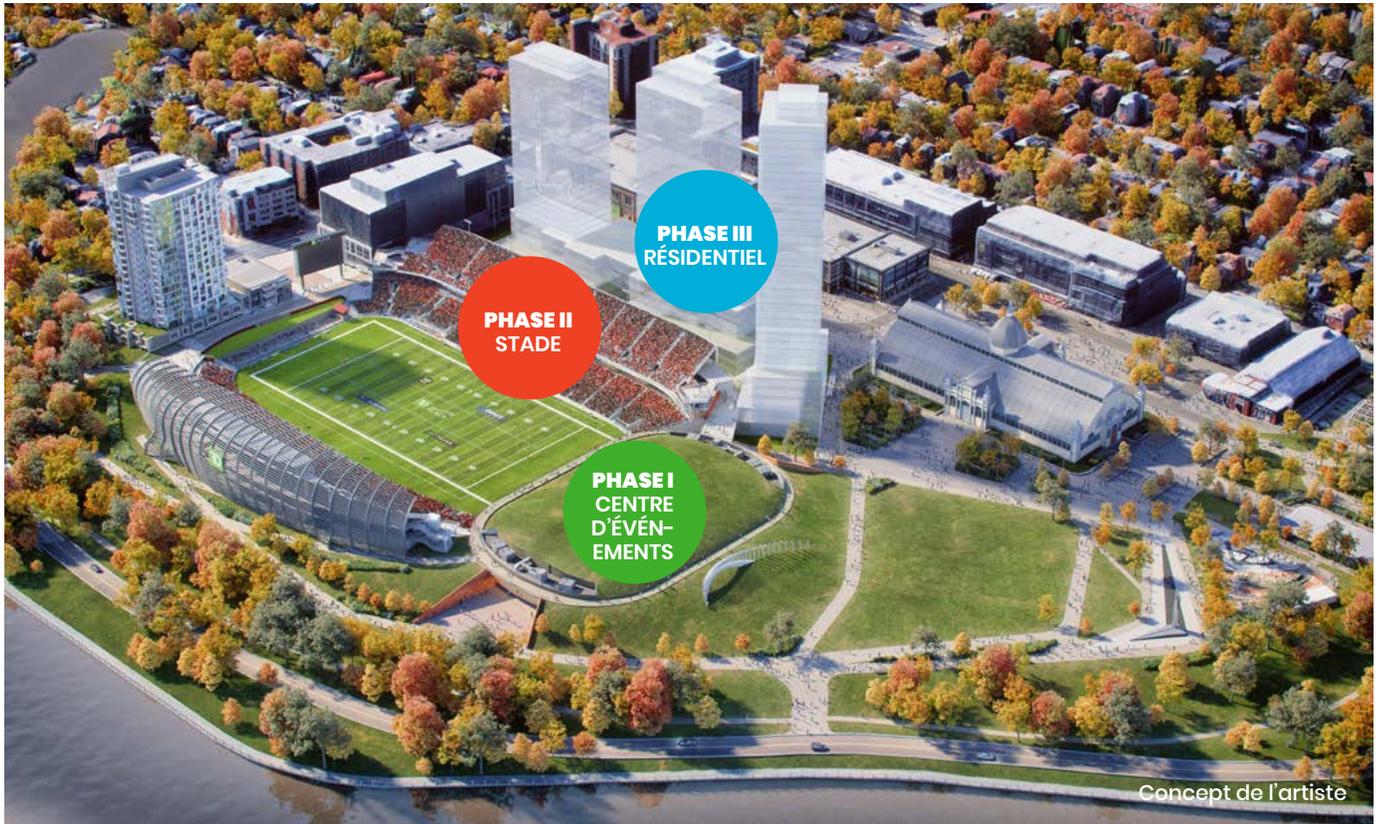
En commençant la construction par le centre d'événements à la fin de 2022, les événements actuels de la place TD pourront se poursuivre sans interruption en 2023 et 2024 jusqu'à son ouverture en octobre 2024.

À la fin de 2024, après la saison des REDBLACKS d'Ottawa, la démolition du complexe des estrades du côté nord et de l'aréna commencera. Les estrades du côté nord du stade ne seront donc pas ouvertes en 2025, en 2026 et jusqu'à leur achèvement en mai 2027. Des estrades temporaires, représentant 35 % de la capacité actuelle de celles du côté nord du stade, seront utilisées pendant les deux saisons de la construction.

La composante résidentielle du projet commencera à accueillir des résidents en 2027 et jusqu'à l'achèvement de la troisième tour en 2028-2029.

Afin de minimiser la circulation et les perturbations au sein de la communauté, une partie de la Grande pelouse sera utilisée pendant les étapes des travaux de construction.

Toutes les autres installations, infrastructures, entreprises et espaces du Lansdowne resteront ouverts et fonctionnels pendant la période de rajeunissement.

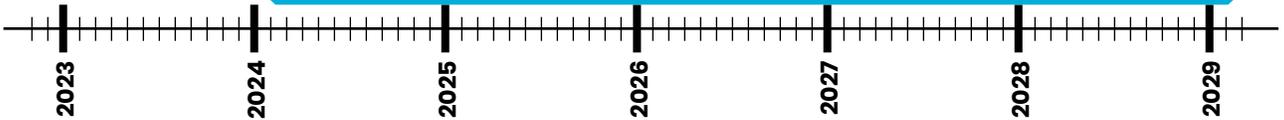


**PH I: CENTRE D'ÉVÉNEMENTS**

**PH II: STADE**

**PH III: RÉSIDENTIEL**

CALENDRIER DU PROJET





RÉPERCUSSIONS  
SUR LA  
COMMUNAUTÉ ET  
DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE

# RÉPERCUSSIONS SUR LA COMMUNAUTÉ ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Les répercussions économiques et sociales de la présence d'un **lieu de rassemblement dynamique et polyvalent** au cœur de notre ville sont vastes.

Sur le plan économique, le rajeunissement du Lansdowne en 2014 a été une bénédiction, tant pour la région d'Ottawa que pour notre quartier.

Le Partenariat Lansdowne génère de 85 à 165 millions de dollars de répercussions économiques (PIB) par année et il a permis de créer plus de 1 200 emplois à temps plein et à temps partiel.

Si l'on considère l'ensemble du site du Lansdowne (qui comprend plus de 40 entreprises), les répercussions économiques sont de l'ordre de 270 à 530 millions de dollars par an, sans oublier qu'il a contribué à créer plus de 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel.

**Cela signifie qu'au cours de la durée du partenariat (jusqu'en 2054), le Lansdowne générera entre 17 et 33 milliards de dollars de retombées économiques pour notre région.**

De plus, depuis le réaménagement, la valeur des propriétés dans le voisinage immédiat du Lansdowne a augmenté à un rythme supérieur aux moyennes régionales.

La construction du nouveau centre d'événements, des estrades du côté nord du stade et du basilaire de commerces au détail devrait générer des retombées économiques **supplémentaires de plus de 600 millions de dollars et plus de 4 000 emplois par année-personne**. Si la composante résidentielle prévue est incluse, le projet total pourrait alors générer des retombées économiques supplémentaires de plus de 400 millions de dollars et créer plus de 2 700 emplois additionnels.

De plus, une fois parachevé, ce projet devrait créer **plus de 600 nouveaux emplois permanents à temps plein et à temps partiel** au Lansdowne.

Cependant, la répercussion la plus importante de ce site historique est l'incidence sociale qu'il a et qu'il continuera d'avoir sur notre communauté.

Au-delà des avantages économiques directs pour la Ville d'Ottawa, la contribution de l'OSEG et du Partenariat Lansdowne sera considérable, compte tenu de leurs programmes ayant un impact social, de leur engagement communautaire et de la

fondation caritative de l'OSEG. En tant qu'entreprise, notre engagement à soutenir la communauté dans laquelle nous travaillons, vivons et nous divertissons n'a jamais été aussi fort. Le développement de la communauté et l'appui à cette dernière pour la remercier de son soutien font partie intégrante de la culture d'entreprise de l'OSEG, depuis notre groupe de propriétaires jusqu'à nos athlètes, en passant par nos supporters et nos employés.

Nous choisissons stratégiquement des projets et des partenariats à long terme **bénéfiques sur le plan social et qui ont suffisamment de répercussions pour susciter un changement positif** de la manière la plus efficace possible.

Il peut s'agir tout autant de l'exécution de programmes pour les jeunes des quartiers prioritaires, que de service communautaire aux athlètes, de la mise en œuvre d'un plan d'action complet en matière d'équité, de diversité et d'inclusion, de l'engagement en faveur de la durabilité et de dons financiers et en nature.



OSEG FOUNDATION

# RÉPERCUSSIONS SUR LA COMMUNAUTÉ ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## Notre engagement envers la communauté

### **Nous redonnons à la communauté :**

**Depuis sa création en 2017, la Fondation de l’OSEG a versé plus de 6 millions de dollars à des programmes et à des investissements communautaires.** Qu’il s’agisse de donner la priorité à la santé mentale et au bien-être, d’accroître les possibilités pour les filles, d’investir dans le sport chez les jeunes et de s’attaquer aux obstacles à l’accès et à l’inclusion ou d’aider davantage d’enfants et de communautés à découvrir le pouvoir du jeu et du mouvement, nous travaillons à façonner un avenir plus égalitaire, actif et inclusif. Par l’intermédiaire de la Fondation de l’OSEG, nous investissons dans des initiatives et dans des programmes qui **aident tous les enfants à accéder au sport, à apprendre, à grandir et à développer des aptitudes essentielles à la vie par l’intermédiaire du sport.**

Au-delà des contributions monétaires faites à la communauté par la Fondation de l’OSEG, les athlètes de l’OSEG effectuent **plus de 1 500 heures de service communautaire chaque année**; l’OSEG donne également **plus de 500 000 \$** par an en installations gratuites pour les groupes à but non lucratif, en dons en nature de billets et de marchandises.

Grâce à nos efforts communautaires, nous avons contribué à **transformer les commanditaires en philanthropes, les supporters en bénévoles et les donateurs et joueurs en artisans du changement.**

Un nouveau centre d’événements, des estrades du côté nord du stade et une densité résidentielle accrue sur le site augmenteront la capacité de la Fondation de l’OSEG à investir et à contribuer au progrès de la communauté.

### **Nous investissons dans la construction d’une communauté plus équitable, plus diversifiée et plus inclusive :**

L’OSEG est résolument engagé à tirer parti de sa visibilité, de sa portée et de ses ressources pour favoriser l’équité, la diversité et l’inclusion (EDI) au sein de son organisation tout d’abord, mais plus encore au sein de la communauté. Notre objectif est non seulement de progresser, mais aussi, en tirant parti de nos plateformes, de servir de **catalyseur au changement dans le sport et au sein de notre communauté.** L’OSEG a élaboré un plan d’action complet et à volets multiples pour accroître l’EDI au sein de notre entreprise, mais surtout, pour nous **engager dans l’action sociale** de manière plus générale, en mettant l’accent sur la jeunesse.

Le plan d'action de l'OSEG en matière d'EDI a été élaboré dans le cadre d'un processus de collaboration et de consultation qui inclut des représentants de toute la communauté. Les membres du conseil de l'EDI et les sous-comités associés ont partagé avec nous leur immense et inestimable expertise ainsi que leur expérience vécue pour cerner les objectifs et les domaines d'intérêt.

## **Nous nous sommes engagés à assurer la gérance et la durabilité environnementales :**

**Le Lansdowne est un milieu écologique en soi.** Il s'agit du premier projet de développement de quartier achevé au Canada à obtenir la certification LEED Argent de niveau 3, qui certifie que les nouveaux bâtiments, sentiers, places et espaces verts ont été conçus et construits pour permettre aux gens de se rassembler dans un environnement sain. Cette certification soutient la vision du Lansdowne en tant que **lieu de rassemblement écologique pour les sports et les divertissements, les activités récréatives, le magasinage et la restauration, sans oublier les espaces de travail et de vie durables.** La durabilité est intégrée dans nos opérations et nos pratiques commerciales en tant que principe d'exploitation de base, et nous continuons à présenter et à mettre



en œuvre des initiatives durables sur une base régulière.

L'OSEG est fier d'être membre de la « **Green Sports Alliance** », une organisation qui promeut et partage les pratiques exemplaires mondiales en matière d'initiatives de développement durable dans les stades, comme la consommation d'énergie, les services alimentaires, l'exploitation des sites, la gestion des déchets, la gestion de l'eau, le transport et l'approvisionnement.

L'OSEG estime que la durabilité est une responsabilité. À mesure que de nouvelles technologies socialement responsables émergeront et que les pratiques exemplaires évolueront, nous nous engageons à évaluer leur pertinence pour le Lansdowne et à analyser leur incidence éventuelle sur nos pratiques et notre engagement en matière de durabilité. Il s'agit d'un processus continu qui implique tous les services et qui engage tout le personnel dans une cause commune afin d'offrir des avantages considérables à notre communauté. **Nous sommes fiers de ce qui a été fait jusqu'à présent et nous sommes ravis de continuer à participer à l'effort mondial visant à sculpter un avenir plus sain et plus durable pour chacun d'entre nous.**