

Objet : Considérations patrimoniales du Projet Lansdowne 2.0

Dossier : ACS2023-PRE-RHU-0042

Rapport au Comité du patrimoine bâti

le 6 novembre 2023

et au Conseil le 10 novembre 2023

Soumis le 18 septembre 2023 par Court Curry, gestionnaire, Services des emprises, du patrimoine et du design urbain, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique

Personne-ressource : Anne Fitzpatrick, urbaniste III, Planification du patrimoine

613-580-2424,25651, Anne.Fitzpatrick@ottawa.ca

Quartier : Capitale (17)

Subject: Lansdowne 2.0 Heritage Considerations

File Number: ACS2023-PRE-RHU-0042

Report to Built Heritage Committee on 6 November 2023

and Council 10 November 2023

Submitted on September 18, 2023 by Court Curry, Manager, Right of Way, Heritage and Urban Design Services, Planning, Real Estate and Economic Development Department

Contact Person: Anne Fitzpatrick, Planner III, Heritage Planning Branch

613-580-2424,25651, Anne.Fitzpatrick@ottawa.ca

Ward: Capital (17)

RECOMMANDATION(S) DU RAPPORT

Que le Comité du patrimoine bâti et le Conseil municipal prennent connaissance de ce rapport.

CONTEXTE

Ce rapport a été préparé pour le Comité du patrimoine bâti et est destiné à accompagner les demandes de modification du *Règlement de zonage* et de modification du Plan officiel déposées à l'initiative de la Ville pour le parc Lansdowne, au 945 et au 1015, rue Bank. Il constitue le compte rendu des considérations patrimoniales de la proposition. Nous déposons ce rapport de front avec le rapport intitulé « Plan de partenariat du parc Lansdowne – Rapport sur l'autorisation de procéder aux prochaines étapes dans le Rapport sur le réaménagement » (ACS2023-PRE-GEN-0009), sur lequel s'est penché le Comité de la planification et du logement le 2 novembre 2023. Le rapport ACS2023-PRE-GEN-0009 donne le détail de la modification du *Règlement de zonage* et de la modification du Plan officiel déposée à l'initiative de la Ville, qui prévoient :

- la construction du nouveau Centre d'événements afin de remplacer l'aréna de la Place TD existant;
- la reconstruction des gradins du côté nord;
- le nouveau podium des commerces de détail donnant sur la voie Exhibition;
- la construction de 770 logements, répartis entre deux tours d'habitation (de 40 et de 25 étages);
- les améliorations à apporter au domaine public, dont le parc urbain, la place Aberdeen, les édifices patrimoniaux et le transport actif.

Les demandes de modification du *Règlement de zonage* et de modification du Plan officiel ont été communiquées au Comité du patrimoine bâti à sa réunion du 12 septembre 2023; à l'origine, on proposait de construire trois tours. Pour donner suite aux commentaires déposés dans le cadre de la consultation publique et à l'examen du personnel de la Ville, on a modifié le projet d'aménagement proposé pour adopter un plan d'avant-projet prévoyant deux tours d'habitation. Le plan d'avant-projet et les rendus sont reproduits dans la pièce 1. Voici en quoi consistent les principaux changements apportés selon l'option des deux tours du point de vue patrimonial :

- augmentation de l'espace, au niveau du sol, entre le pavillon Aberdeen et le projet d'aménagement proposé;
- augmentation de la séparation entre les tours d'habitation proposées et le pavillon Aberdeen;
- réduction de l'impact de l'ombre sur les ressources patrimoniales.

Conformément au paragraphe 33 (1) de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, le permis patrimonial n'est pas obligatoire, puisque les modifications proposées n'auront pas d'incidence sur les caractéristiques patrimoniales, selon les modalités exposées dans le règlement municipal de désignation, du pavillon Aberdeen ni de l'Édifice de l'horticulture, qui sont désignés en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Conformément à sa mandature, le Comité du patrimoine bâti peut adresser au Conseil municipal des commentaires ou des recommandations sur les modifications à apporter au *Règlement de zonage* et au Plan officiel et sur les demandes de plan de lotissement qui font intervenir des édifices patrimoniaux désignés ou listés.

Une partie de la propriété est soumise à un accord de servitude de conservation intervenu avec la Fiducie du patrimoine ontarien selon les modalités exposées ci-après. La Fiducie devra, à l'étape du plan d'implantation, donner son autorisation sous la forme du permis de modification.

ANALYSE

Recommandation 1 :

Ressources patrimoniales

Le parc Lansdowne est le siège de l'ancienne Exposition du Canada central (1888-2009). Il est cerné à l'ouest par la rue Bank, au nord par l'avenue Holmwood et à l'est et au sud par la promenade Reine-Élisabeth et le canal Rideau, le Lieu historique du Canada, le cours d'eau du patrimoine canadien et le site du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Ce site comprend le pavillon Aberdeen et l'Édifice de l'horticulture, qui sont tous deux désignés en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Le pavillon Aberdeen, salle d'exposition en acier structurel et en métal pressé de la fin de l'époque victorienne, a été pensé par l'architecte Moses C. Edey et construit en 1898. Il porte la désignation de lieu historique national, en plus d'être désigné par la Ville d'Ottawa en vertu de l'article 29 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* (Règlement municipal n° 22-

84). L'Édifice de l'horticulture en brique de deux étages, aménagé dans le style des Prairies, a ouvert ses portes en 1914; on en attribue les plans aux architectes Francis C. Sullivan (1882-1929) et Allan Keefer (1883-1952).

Le site est aussi assujéti à l'Accord de partage des coûts intervenu en 1993 entre Parcs Canada et la Ville d'Ottawa, ainsi qu'au rapport complémentaire de préservation du pavillon Aberdeen (1990), qui fait état de l'importance de préserver des panoramas clairs à chacune des quatre entrées menant au pavillon.

Servitude de la Fiducie du patrimoine ontarien

La partie du site qui comprend le pavillon Aberdeen et l'Édifice de l'horticulture fait l'objet de l'Accord de servitude de préservation du patrimoine 2012 intervenu entre la Ville d'Ottawa et la Fiducie du patrimoine ontarien, afin de préserver les ressources patrimoniales et culturelles du site. Cet accord de servitude encadre des couloirs panoramiques protégés, ainsi que le site de la FPO et l'aire de protection des vues délimités. La carte représentant cette servitude est reproduite dans la pièce 2.

Le Centre d'événements proposé et le talus relocalisé empiéteront sur l'aire de protection des vues, ce qui obligera à demander l'autorisation de la Fiducie du patrimoine ontarien dans le cadre d'une demande de modification à déposer avec la demande de réglementation du plan d'implantation. Les travaux d'analyse et de surveillance archéologiques se dérouleront conformément aux lignes de conduite du ministère des Affaires civiques et du Multiculturalisme et devront être autorisés par la Fiducie du patrimoine ontarien.

Le personnel de la Ville s'est réuni avec la Fiducie du patrimoine ontarien pour établir la mandature de l'Évaluation des répercussions sur le patrimoine (ERP) et pour discuter de la proposition. Les demandes déposées dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ont été officiellement communiquées à la Fiducie. Dans ses commentaires, cette dernière fait état de ses inquiétudes à propos de l'impact de la troisième tour la plus proche du pavillon Aberdeen et insiste sur l'importance de protéger les panoramas de ce pavillon par rapport à l'implantation du nouveau Centre d'événements.

De concert avec la Fiducie du patrimoine ontarien, le personnel de la Ville a établi une série de mesures de préservation du patrimoine à mettre en œuvre en apportant une modification au *Règlement de zonage*, et le Conseil municipal a approuvé le plan d'avant-projet. Il faudra aussi soumettre d'autres plans et études à l'étape du plan d'implantation du Centre d'événements et des autres phases liées. Cette approche est détaillée ci-après. La Fiducie du patrimoine ontarien est favorable à cette approche et

continuera de participer aux prochaines phases et de délivrer les approbations nécessaires.

Évaluation des répercussions sur le patrimoine

Conformément aux politiques de la sous-section 4.5 du Plan officiel, il a fallu mener l'Évaluation des répercussions sur le patrimoine (ERP) pour la modification du Plan officiel et la modification du *Règlement de zonage*. L'ERP est jointe à ce rapport dans la pièce 3; une annexe de l'ERP, qui fait état de la proposition révisée de deux tours d'habitation, est reproduite dans la pièce 4. L'ERP a été préparée en conséquence par ERA Architectes en conformité de la mandature de la Ville pour les évaluations des répercussions sur le patrimoine. La première version de l'ERP a été déposée le 29 juin 2023 et a été diffusée et publiée sur le site Web des demandes d'aménagement de la Ville dans le cadre du processus de diffusion publique. La mandature de l'ER a été établie conjointement par le personnel de la Direction de la planification du patrimoine de la Ville, par la Commission de la capitale nationale (CCN), par la Fiducie du patrimoine ontarien (FPO) et par Parcs Canada.

L'ERP permet de conclure que le projet d'aménagement proposé préserve généralement la valeur du patrimoine culturel du site, en permettant de le revitaliser. Voici un aperçu de ces répercussions :

- la visibilité des tours proposées au-delà de la silhouette du pavillon Aberdeen;
- l'impact sur les panoramas dynamiques du site depuis le canal Rideau et les paysages voisins. L'impact de l'ombre sur les ressources du patrimoine bâti existantes et sur le nouveau Centre d'événements proposé;
- le talus plus vaste, qui empiétera sur l'aire de protection des vues et sur la Grande pelouse au sud du pavillon Aberdeen.

L'auteur de l'Évaluation des répercussions sur le patrimoine conclut que ces répercussions peuvent être maîtrisées en mettant en œuvre les paramètres de la conception pour la préservation, qui servent de stratégie de maîtrise architecturale pour les travaux projetés de planification et de développement de la conception. Les paramètres de la conception pour la préservation définissent un ensemble de stratégies de préservation et des lignes de conduite pour la conception dans les secteurs suivants : la voie Exhibition, le Centre d'événements et l'extrémité sud-est, ainsi que la conception des tours d'habitation. Ces paramètres seront mis en œuvre dans le cadre de la Demande d'offres pour les droits de propriété du dessus et des demandes

projetées pour la réglementation du plan d'implantation afin de permettre de guider l'ensemble des travaux de conception et de préserver la valeur du patrimoine culturel du site. Les paramètres de la conception pour la préservation feront aussi partie de l'analyse que mènera le Comité d'examen du design urbain pour les discussions qui porteront sur les plans de conception.

Autres mesures de planification

Nous mettrons en œuvre, dans le cadre de la modification du *Règlement de zonage* et du plan d'avant-projet, une série de mesures qui permettront de préserver les ressources du patrimoine culturel du site. Il s'agit entre autres :

- de mettre en œuvre un maximum de logements et un maximum pour la hauteur des tours, ce qui permettra de réaliser l'approche des deux tours d'habitation;
- de définir la hauteur et les marges de retrait du podium donnant sur la voie Exhibition pour assurer la compatibilité avec le pavillon Aberdeen;
- de mettre en œuvre la distance minimum de séparation des tours d'habitation, afin de réduire l'impact du vent et de l'ombre sur le pavillon Aberdeen;
- d'établir la hauteur maximum du Centre d'événements pour en réduire l'impact sur le pavillon Aberdeen;
- de prévoir une zone d'aménagement différé pour le Centre d'événements, ce qui obligera à déposer une annexe de l'ERP lorsque la conception sera finalisée, afin de connaître l'impact du Centre d'événements sur les panoramas du pavillon Aberdeen et de déterminer les moyens de maîtriser cet impact.

Le plan d'avant-projet recommandé pour ce site prévoit une augmentation de la marge de reculement du côté sud de la voie Exhibition afin d'améliorer la visibilité du pavillon Aberdeen et de s'assurer que les deux flèches du pavillon sont visibles depuis la rue Bank et le nouvel espace ouvert du sud-ouest du pavillon Aberdeen, ce qui permettra d'en préserver la prééminence et la visibilité.

Il faudra déposer les plans et les études complémentaires suivants à l'étape de la réglementation du plan d'implantation :

1. les annexes de l'Évaluation des répercussions sur le patrimoine, dont l'analyse :
 - du Centre d'événements par rapport au pavillon Aberdeen, qui comprendra des mesures de maîtrise de l'impact;

- de la mise en œuvre des paramètres de la conception pour la préservation;
 - des répercussions sur les panoramas donnant sur le canal Rideau;
2. le Plan d'interprétation patrimonial;
 3. la documentation et le plan de sauvetage pour les gradins du côté nord et pour le stade Frank-Clair;
 4. le Plan de protection du patrimoine du site, dont :
 - l'étude et la documentation sur l'état des bâtiments avant les travaux de construction;
 - la surveillance des vibrations et des fissures;
 - la mise en œuvre de la protection physique des bâtiments désignés;
 - la gestion de la poussière et des débris des travaux de construction, entre autres;
 - l'étude et la documentation sur l'état des bâtiments après les travaux de construction.

Le personnel de la Direction de la planification du patrimoine apportera de l'aide dans la création et l'établissement de la mandature à préparer pour ces études et plans.

CONCLUSION

Le personnel est d'avis que le plan de conception révisé, qui élimine la troisième tour d'habitation, réduit les superficies au sol des tours et la hauteur de la tour d'habitation est et offre l'occasion d'aménager un nouvel espace public dans le secteur sud-ouest du pavillon Aberdeen, ce qui réduit considérablement les répercussions négatives sur les ressources patrimoniales importantes du site.

Comme l'indique l'ERP, le projet d'aménagement proposé préserve généralement la valeur du patrimoine culturel du site. La proposition aura certaines incidences sur les ressources du patrimoine culturel du parc Lansdowne; or, on peut maîtriser ces incidences en mettant en œuvre les paramètres de la conception pour la préservation, qui seront exécutés dans les phases suivantes du projet. On a établi une série de mesures de préservation du patrimoine à mettre en œuvre dans le cadre de la modification du *Règlement de zonage* et du plan d'avant-projet approuvé par le Conseil municipal, ce qui permettra de préserver les ressources du patrimoine culturel du site.

Les études patrimoniales projetées se dérouleront dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Il n'y a pas de répercussions sur les zones rurales relativement à ce rapport.

CONSULTATION

Le personnel de la Ville d'Ottawa et l'équipe du Projet Lansdowne ont organisé une consultation publique portes ouvertes auprès des résidents après que le Conseil municipal ait approuvé la [Stratégie de mobilisation du public](#). Le lecteur trouvera dans le rapport ACS2023-PRE-GEN-0009 les détails de la consultation. Il n'y a pas eu de consultation dans le cadre de ce rapport d'information.

COMMENTAIRES DES CONSEILLERS MUNICIPAUX

Le lecteur trouvera dans le rapport ACS2023-PRE-GEN-0009 les commentaires des conseillers municipaux sur la demande.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Comme l'indique ce rapport, il faudra se faire délivrer le permis de modification de la Fiducie du patrimoine ontarien pour le Centre d'événements et le talus.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Il n'y a pas de répercussions sur la gestion des risques relativement à ce rapport.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Il n'y a pas de répercussions financières relativement à ce rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Il n'y a pas de répercussion sur l'accessibilité relativement à ce rapport.

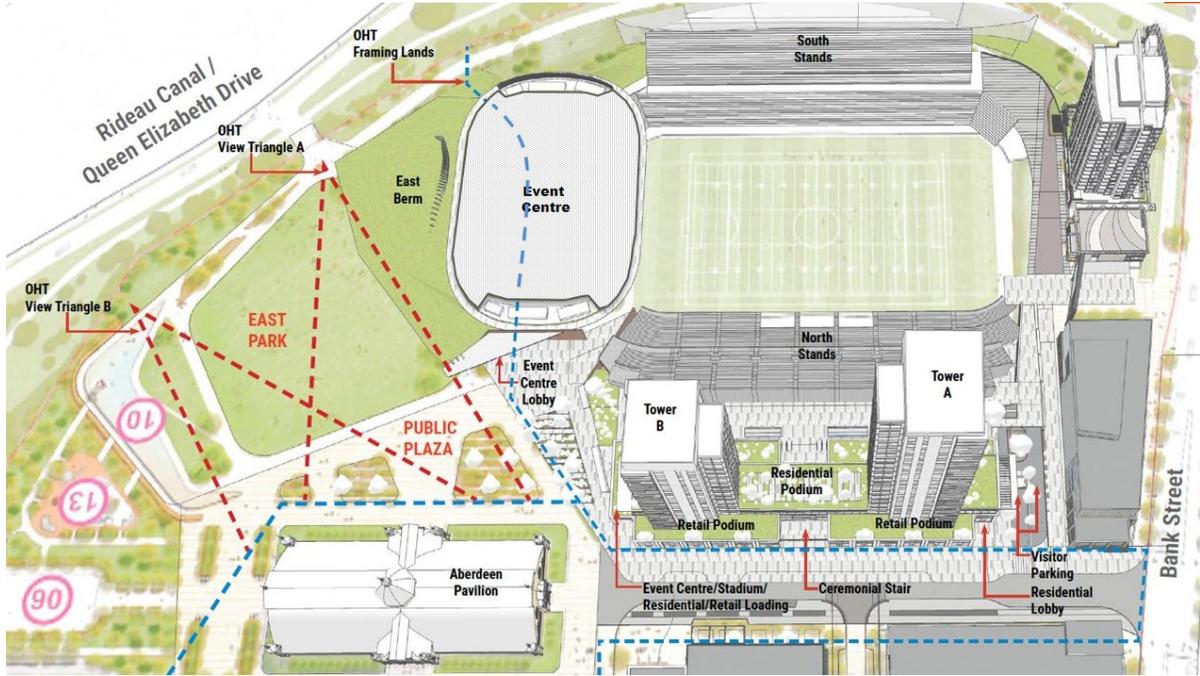
PIÈCES JUSTIFICATIVES

- Pièce 1** **Plan d'avant-projet et rendus**
- Pièce 2** **Carte de la servitude de la Fiducie du patrimoine ontarien**
- Pièce 3** **Évaluation des répercussions sur le patrimoine**
- Pièce 4** **Annexe de l'Évaluation des répercussions sur le patrimoine**

SUITE À DONNER

Il s'agit d'un rapport d'information.

Pièce 1 – Plan d’avant-projet et rendus





Pièce 2 – Carte de la servitude de la Fiducie du patrimoine ontarien

ANNEXE B2 : PLAN REPRÉSENTANT LES TERRAINS DU SITE D'IMPLANTATION, LES VUES ET L'AIRE DE PROTECTION DES VUES

