

5.0 Côte-de-Sable

5.1 Emplacement

Le présent chapitre couvre la zone délimitée par la rue Besserer au nord, la rivière Rideau à l'est, le Queensway et la bretelle de sortie sur la rue Henderson au sud et la rue Nicholas, le canal Rideau et une ligne rejoignant les deux à l'ouest, ainsi que l'avenue Laurier et l'avenue King Edward au nord-ouest. Cette zone est connue sous le nom de Côte de Sable. [Modification #166, 12 janvier 2016]

5.2 But

Le présent chapitre a comme but de créer un plan officiel secondaire pour orienter la croissance et les changements futurs dans la Côte-de-Sable. Le plan comprend des politiques sur l'utilisation du sol, le transport, le patrimoine, les services matériels et sociaux, les plans d'implantation et la participation de la population.

5.3 Politiques

L'annexe J - Utilisation du sol dans la Côte de Sable et l'annexe K - Réseau de pistes piétonnières et cyclables et des nouveaux parcs et l'annexe L – Densité minimale et hauteurs de bâtiment maximales illustrent l'incidence des politiques décrites ci-dessous. [Modification n° 132, Dossier de la CAMO n° PL140185, 9 mars 2015]

5.3.1 Généralités

- a. Préserver et rehausser le caractère de quartier résidentiel attrayant de la Côte de Sable, en particulier pour les familles.
- b. Assurer la prestation de services pour un vaste éventail de groupes socio économiques.
- c. Accepter une légère hausse de la population, surtout pour loger une partie de la population active croissante de la zone centrale.

Conserver et coordonner les fonctions locales de la Côte de Sable (essentiellement à titre de quartier résidentiel) et celles desservant un secteur plus vaste (p. ex., des utilisations mixtes propres à une rue principale le long de la rue Rideau et l'Université d'Ottawa). [Modification no 19, 12 janvier 2005]

5.3.2 Utilisation du sol

a. Utilisation résidentielle

- i. Préserver et améliorer le parc actuel de logements satisfaisants.
- ii. Établir des distinctions entre les types de nouveaux logements en fonction de leur volume et trouver des emplacements appropriés pour chaque type.
- iii. Fournir une grande variété de logements, y compris pour les personnes à faible revenu, les personnes âgées, handicapées et celles ayant des besoins spéciaux.
- iv. Autoriser les utilisations publiques qui s'intègrent bien, par leur type et leur densité, aux utilisations résidentielles.
- v. Pour le terrain ayant pour adresse municipale le 85, chemin Range, désigné dans l'annexe J comme des terres de prestige, une hauteur de bâtiment maximale de dix (10) étages est permise et le dixième étage ne doit être utilisé que comme aire d'agrément ou de rangement de l'équipement mécanique. [modification 87, le 14 juillet 2010]
- vi. Une combinaison d'utilisations institutionnelles, commerciales et résidentielles qui desservent à la fois l'université et la communauté résidentielle adjacente sera permise aux 261, 265, 271, 275 et 281, avenue Laurier Est et au 400, rue Friel. [Modification n° 134, Dossier de la CAMO n° PL140348, 12 novembre 2015]

- vii. Pour les terrains dont les adresses municipales sont les 213, 217, 221 et 223, avenue Henderson et le 65, rue Templeton, les utilisations commerciales de petite échelle sont permises. [Modification n° 205, 30 mars 2018]
- viii. Les terrains ayant pour adresse municipale le 315, rue Chapel sont désignés comme un secteur prioritaire de conception, et des utilisations mixtes communautaires et commerciales au service du quartier Côte-de-Sable y seront permises. [Modification n° 207, 26 avril 2018]

b. Utilisation commerciale

- i. Prévoir des zones commerciales de faible taille qui desserviront le secteur résidentiel immédiatement adjacent et répartir ces zones un peu partout sur le territoire de la Côte de Sable.
- ii. Situer les commerces desservant un marché plus vaste aux endroits facilement accessibles et moins nuisibles pour l'environnement résidentiel.

c. Utilisation institutionnelle

- i. Autoriser l'aménagement ordonné de l'Université d'Ottawa et favoriser la création de liens pratiques entre l'université et la collectivité adjacente en permettant, de chaque côté de l'avenue King Edward entre l'avenue Laurier Est et la rue Templeton, un mélange d'utilisations institutionnelles, commerciales et résidentielles répondant aux besoins de l'Université et de la communauté résidentielle du secteur. [Modification n° 51, 28 mars 2007]

d. Espace ouvert, parcs et aménagements publics

- i. Conserver, améliorer et ajouter, lorsque souhaitable, des espaces ouverts et des parcs publics.
- ii. Régler les demandes divergentes en matière d'espaces par l'utilisation de lots vacants et de routes fermées, l'intégration des espaces ouverts dans les nouveaux aménagements, etc.
- iii. Améliorer le lien entre la limite ouest de l'Université et le Transitway et les arrêts du réseau de transports en commun, la rue Nicholas et le Canal Rideau, en collaboration avec la Commission de la capitale nationale et l'Université d'Ottawa et par l'inclusion de ce secteur dans le plan directeur de l'Université ; [Modification no 24, 25 mai 2005]
- iv. en collaboration avec l'Université d'Ottawa, désigner et préserver les principaux espaces ouverts sur le campus. [Modification no 24, 25 mai 2005]

e. Utilisations mixtes

- i. Faire de ces terrains un lieu attrayant, favorable à la marche et au cyclisme.
- ii. Densifier les terrains situés à proximité de la station de transport en commun Lees en construisant des immeubles polyvalents de grande hauteur.
- iii. Prévoir une transition vers les quartiers voisins de profil peu élevé grâce à l'aménagement d'immeubles polyvalents de profil moyen. [Modification #132, Dossier de la CAMO n° PL140185, 9 mars 2015] [Modification #156, Dossier de la CAMO n° PL150947, n° PL160044, n° PL161004, 17 janvier, 2017] [Modification #166, 12 janvier 2016]
- iv. Pour la propriété dont l'adresse municipale est le 2, Robinson / 320, Lees, l'aménagement doit comprendre un espace consacré à un usage ou une aire d'agrément communautaire au rez-de-chaussée et près du parc municipal à l'angle de l'avenue Lees et du croissant Chapel. Toute approbation du plan d'implantation doit respecter ces détails, comme conditions d'approbation. [Modification n° 265, 16 novembre 2021]

5.3.3 Transport

- a. Fournir un réseau de transport aisément accessible et qui a peu de répercussions négatives sur l'environnement matériel et social.

- b. Mettre l'accent sur le transport en commun et le réseau de pistes cyclables et piétonnières comme solution de remplacement à l'automobile.
- c. Diriger la circulation transitoire d'automobiles autour du quartier et non à l'intérieur de celui-ci.
- d. Dans les futurs plans, l'utilisation du sol deviendra le facteur déterminant des besoins en transport. Ceux-ci serviraient ensuite pour fixer les limites nécessaires aux aménagements futurs, à la lumière des besoins d'accès.
- e. Aménager de nouveaux espaces sûrs pour le stationnement des bicyclettes, en particulier sur le campus. [Modification no 24, 25 mai 2005]

5.3.4 Patrimoine

Préserver et restaurer les immeubles, structures, sites et secteurs ayant une valeur architecturale, historique et culturelle.

a. Justification générale

En règle générale, l'importance du patrimoine dans les plans repose sur les éléments suivants :

- i. culturel et éducatif - les structures et secteurs patrimoniaux sont des témoins de notre histoire et de nos valeurs du passé et ils sont pour beaucoup dans notre identité nationale;
- ii. matériel et social - les structures patrimoniales affichent des styles architecturaux raffinés et irremplaçables qui donnent un caractère et une diversité essentiels à un environnement urbain dynamique et créent ainsi un " espace " clairement défini et cohérent dans la Ville;
- iii. économique - des secteurs patrimoniaux bien préservés deviennent de grandes attractions touristiques. Par ailleurs, les logements plus anciens constituent souvent une option de logement plus économique que les nouvelles constructions.

b. Justification pour la Côte de Sable

Les éléments suivants de planification d'un quartier doivent être pris en compte au moment d'accorder des désignations patrimoniales.

- i. L'emplacement d'immeubles distincts désignés et de districts patrimoniaux s'inscrit généralement dans la volonté de préserver le mieux possible la structure actuelle du quartier, en établissant les secteurs nouveaux en périphérie de la collectivité;
- ii. En plus d'assurer la préservation de la structure matérielle existante du quartier, l'intention est d'intensifier le sentiment d'appartenance à la " collectivité ". En raison de leurs liens et de leur caractère architectural distincts, les structures patrimoniales existantes font de la Côte de Sable un quartier unique et favorisent la création de ce sentiment d'appartenance à un lieu et à une collectivité;
- iii. la préservation des structures patrimoniales, essentiellement résidentielles à l'heure actuelle, s'inscrit dans la volonté de conserver la Côte de Sable comme quartier résidentiel.

c. Mécanismes de mise en œuvre du programme patrimonial

- i. Règlement de zonage - Les règlements ont comme objectif de définir les utilisations du sol appropriées pour la préservation du caractère patrimonial d'un immeuble ou d'un quartier et compatibles avec ce caractère. Les utilisations incompatibles sont celles qui jurent avec le caractère patrimonial de l'immeuble ou du quartier et qui ne respectent pas la fonction résidentielle, commerciale ou publique de la zone. Les exigences liées aux jardins, à la marge de recul et aux espaces ouverts sont régies conformément au caractère patrimonial du quartier. La Loi sur le patrimoine de l'Ontario prévoit divers mécanismes de contrôle sur les immeubles nouveaux et anciens ainsi que sur la conception.
- ii. Aide financière, etc.
- iii. Loi sur la cité d'Ottawa, qui prévoit des mesures de contrôle et des pouvoirs financiers.
- iv. Mesures sur le contrôle de la démolition d'immeubles de la Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario.

- v. Mesures sur le contrôle de l'aménagement de la Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario.
- vi. Examen par la Ville de la conception d'un aménagement.
- vii. Modestes subventions conditionnelles accordées aux propriétaires qui rénovent des immeubles patrimoniaux.
- viii. Programme d'aménagement paysager et de mobilier urbain pour la mise en valeur du patrimoine
- ix. Comité consultatif sur le patrimoine.

Fonds renouvelables pour la restauration de propriétés acquises par la Ville aux fins de revente.

5.3.5 Services matériels et sociaux

Offrir des services matériels et sociaux adéquats (p. ex., réseau d'aqueducs et conseils sur les activités récréatives) et pour les nouveaux aménagements et assurer la prestation de services au fur et à mesure que la population s'accroît.

5.3.6 Réalisation d'un plan d'implantation

- a. Faire en sorte que l'échelle, la forme, les proportions et la conception des volumes d'un nouvel aménagement ne nuisent pas à l'apport de luminosité et d'air et à l'orientation des aménagements voisins existants. Dans la mesure du possible, le nouvel aménagement doit apporter une amélioration à l'environnement physique général.
- b. Faire en sorte que le nouvel aménagement soit doté d'espaces d'agrément intérieurs et extérieurs.
- c. Bonifier l'aménagement grâce à des espaces paysagers, en particulier autour des aires de stationnement et de chargement et dans les zones tampons entre deux utilisations du sol disparates.
- d. Veiller à ce que les nouveaux aménagements intercalaires le long du côté est de l'avenue King Edward soient d'une échelle assurant la transition entre les grands édifices universitaires et les immeubles résidentiels de moindre taille de la Côte-de-sable. [Modification no 24, 25 mai 2005]
- e. S'assurer que les nouveaux aménagements entre l'Aire centrale et la limite nord de l'Université respectent l'échelle et le caractère du centre historique de l'Université et celui des immeubles de l'avenue Laurier. [Modification no 24, 25 mai 2005]

5.3.7 Participation du public

Assurer la participation continue de la population dans les activités d'aménagement du territoire de la Côte de Sable.

5.4 Mise en œuvre

Les politiques énoncées dans le présent chapitre établissent un cadre pour l'aménagement futur du territoire de la Côte de Sable. La réussite de ces politiques repose sur l'efficacité de leur mise en œuvre. La Ville d'Ottawa dispose des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre un grand nombre de politiques du plan. Certaines de celles-ci ne peuvent cependant être mises en œuvre qu'avec la coopération d'autres compétences du secteur public, y compris la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton, la province de l'Ontario et la Commission de la capitale nationale. La Ville d'Ottawa entamera des discussions avec ces compétences pour déterminer la marche à suivre lorsqu'une collaboration entre intervenants est nécessaire.

Stratégies ciblées

Pour mettre en œuvre la Stratégie de conception urbaine du centre-ville d'Ottawa, le conseil municipal appliquera les stratégies ciblées suivantes (voir Annexe 9) :

Embellissement de l'avenue King Edward sud

- a. un plan d'aménagement du panorama de l'avenue King Edward (dans le cadre d'un plan d'aménagement de rue couvrant la rue Rideau jusqu'à l'avenue Mann), y compris la plantation d'arbres de rue, l'installation de dispositifs d'éclairage, l'amélioration des trottoirs, la disposition d'œuvres d'art publiques et de mobilier de rue et l'exécution de travaux d'aménagement paysager.

Programme d'aménagement de l'Université

- b. participation et appui aux futurs projets d'aménagement de l'Université d'Ottawa afin d'harmoniser l'interface entre l'Université et le reste du quartier Côte-de-sable. [Modification no 24, 25 mai 2005]

Les densités minimales stipulées dans le présent plan secondaire donneront lieu, à long terme, à des aménagements favorables au transport en commun. L'exigence de densités minimales a pour objet de préparer la voie à la densification, afin que des aménagements plus denses puissent être réalisés là où le contexte s'y prête, à une époque où le marché exerce une pression favorable à la densité. C'est pourquoi les zones TD qui s'appliquent offrent une certaine souplesse en autorisant l'agrandissement des utilisations déjà en place et leur reconstruction à des densités inférieures à celles fixées dans le présent plan secondaire. De plus, les terrains qui devraient faire l'objet d'une pression de densification au-delà de 2031 dans le plan d'AATC du secteur d'une station de transport en commun pourront conserver leur zonage actuel jusqu'à ce que le propriétaire en demande la modification par suite d'une pression de densification. Le moment venu, la propriété verra son zonage modifié en zone TD, conformément aux dispositions du présent plan secondaire. Les densités minimales et les hauteurs maximales de bâtiment prévues par le zonage TD entreront alors en vigueur. [Modification n° 132, Dossier de la CAMO n° PL140185, 9 mars 2015]

5.5 Interprétation

Le présent chapitre décrit les principes généraux d'orientation des aménagements et des réaménagements futurs de la Côte de Sable. Seuls des changements majeurs de politique exigeront une modification au Plan officiel de la Ville d'Ottawa.