

# Lignes directrices sur l'esthétique urbaine des édifices de grande hauteur



## Définition

Selon le Plan officiel (PO), un édifice de grande hauteur s'entend d'un immeuble de 10 étages ou plus de hauteur. On s'attend à ce que la hauteur de la majorité des édifices de grande hauteur sur le territoire de la Ville soit comprise entre 10 et 30 étages de hauteur.

## Objectifs

Les objectifs de ces lignes directrices consistent à faire connaître les moyens :

- de promouvoir des édifices de grande hauteur qui contribuent aux panoramas et aux points de vue et qui rehaussent le caractère et l'image de la Ville;
- d'assurer la compatibilité et la relation entre les édifices de grande hauteur et leur contexte existant et planifié;
- de créer des rues à échelle humaine bienveillantes pour les piétons et des espaces publics attrayants, qui contribuent à des collectivités vivables, sécuritaires et saines;
- de coordonner et d'intégrer le stationnement, les services municipaux, les services publics et les transports en commun dans l'esthétique de l'édifice et du site;
- de promouvoir des projets d'aménagement adaptés à l'environnement matériel et au microclimat grâce à l'esthétique.

## Orientation du Plan officiel et du Règlement de zonage

Les édifices de grande hauteur représentent l'un des types de bâtiments possibles qui contribuent à l'intensification et à l'efficiency des habitudes d'aménagement pour promouvoir des collectivités saines, vivables et sécuritaires. Le Plan officiel oriente l'aménagement

des édifices de grande hauteur dans les noyaux et les couloirs dans lesquels on prévoit et encourage l'intensification, notamment le secteur central, les centres d'utilisations polyvalentes (dont les nouveaux quartiers du centre ville et les secteurs d'aménagement axés sur les transports en commun), certains lieux longeant les artères principales, ainsi que les centres villes. Il s'agit des lieux dans lesquels il est très probable qu'on aménage des édifices de grande hauteur.

Il existe, hors de ces nœuds et couloirs, un nombre considérable d'édifices de grande hauteur résidentiels dans les endroits désignés comme les secteurs urbains généraux dans le Plan officiel. Ces édifices, situés dans des quartiers matures dans la ceinture de verdure, ont généralement été construits dans les années 1950, 1960 et 1970 et sont façonnés selon la notion moderniste de tours dans les parcs. Bien que le Plan officiel n'encourage pas les aménagements de grande hauteur dans le secteur urbain général, les initiatives qui visent à réaménager les immeubles de logements de grande hauteur existants permettront d'améliorer la vivabilité de ces quartiers.

Le Plan officiel prévoit une orientation qui consiste à évaluer l'adéquation des différents sites, plus ou moins vastes, et à éclairer les nombreux aspects de l'esthétique des aménagements de grande hauteur.

Le Règlement de zonage est aussi un outil qui établit le cadre préliminaire des aménagements de grande hauteur. Grâce à l'analyse détaillée d'un site, il se peut qu'on doive modifier le Règlement de zonage pour tenir compte des enjeux et des possibilités se rapportant au contexte, à la masse, à l'effet d'ombre et à l'espace public.

Il faut aussi respecter un large éventail d'autres règlements applicables.

## Contexte et enjeux

On propose de construire de nouveaux édifices de grande hauteur dans différents contextes; chaque contexte comporte ses propres possibilités et défis.



## Aménagement intercalaire

Les édifices de grande hauteur proposés dans le secteur central et dans les nouveaux quartiers du centre ville, par exemple le cœur du centre ville, le secteur est de la rue Rideau, Bayview, Scott-Parkdale et Preston-Carling, sont généralement des projets intercalaires réalisés sur des sites moins vastes selon un schéma établi d'aménagement. Les enjeux de la compatibilité, de la transition, de la relation entre les propriétés avoisinantes, des effets du vent et de l'ombre, de la viabilisation et de la préservation du patrimoine sont souvent prépondérants. Les aménagements intercalaires offrent des occasions de renouveler les quartiers, de moderniser les services, de respecter les objectifs de l'intensification et de réaliser des collectivités plus durables, qui sont sécuritaires, saines et vivables.

## Aménagement selon un plan directeur

Les édifices de grande hauteur proposés dans les zones d'aménagement axées sur les transports en commun, par exemple les stations Hurdman, Lees, Train, St-Laurent, Cyrville et Blair, ainsi que dans certains lieux longeant les artères principales, les centres villes et les sites de grande hauteur existants dans le secteur urbain général de la ceinture de verdure, sont souvent implantés sur des sites plus vastes, dont les schémas d'aménagement sont incomplets ou fragmentés. Les enjeux liés à l'aménagement des lieux, aux rues et aux réseaux de sentiers, aux parcs et aux espaces ouverts, à l'étalement selon différentes phases, à l'accessibilité aux services et à la sensibilité à l'environnement naturel et social sont prépondérants. Ce type d'aménagement à grande échelle tire généralement parti d'une vision de l'esthétique urbaine, par exemple un plan directeur, pour guider l'évolution de l'environnement dans un aménagement polyvalent, regroupé, accueillant pour les piétons et adapté aux transports en commun.

## Esthétique durable

L'un des principes de l'esthétique urbaine du Plan officiel consiste à accroître le plus possible l'économie de l'énergie et à promouvoir l'esthétique durable pour réduire la consommation des ressources, l'utilisation de l'énergie et l'empreinte carbone de l'environnement bâti. L'esthétique d'un édifice de grande hauteur, comme de nombreux autres types de bâtiment, comporte une responsabilité qui consiste à appliquer ce principe.

Les lignes directrices suivantes favorisent une esthétique durable en faisant la promotion d'un environnement urbain plus regroupé, inclusif, mieux adapté aux transports en commun et plus accueillant pour les piétons, grâce à une esthétique appropriée pour les édifices de grande hauteur. En outre, la Ville d'Ottawa encourage les promoteurs d'édifices de grande hauteur à analyser et appliquer les pratiques exemplaires durables pour l'ensemble du cycle de vie des bâtiments. La Ville encourage l'utilisation des normes de l'esthétique durable, par exemple le système de cotation Leadership in Energy and Environment Design (LEED) et la norme de bâtiment WELL aux étapes de la planification, de la conception, de la construction et de l'exploitation des édifices de grande hauteur.

## Utilisation et application

On doit appliquer ces lignes directrices dans la préparation et l'examen des propositions d'aménagement portant sur les édifices de grande hauteur afin de réaliser les objectifs du Plan officiel.



Il s'agit de lignes directrices générales. Elles ne sont pas destinées à servir d'aide mémoire pour évaluer les propositions, et elles ne s'appliquent pas toutes à chaque site. Le contexte de chaque proposition d'aménagement vient éclairer l'application des lignes directrices particulières propres au site et en faire ressortir l'importance. Les promoteurs qui déposent des propositions d'aménagement et le personnel de la Ville qui participe à l'examen des propositions doivent prendre connaissance de l'ensemble de ces lignes directrices et travaillent en collaboration à l'étape de la préconsultation afin de connaître les lignes directrices qui constituent des priorités pour la mise en œuvre et de savoir comment on peut les appliquer dans la préparation et l'examen des propositions d'aménagement.

Dans les cas où des politiques précises sont prévues dans les textes des politiques propres à certains secteurs, par exemple un plan secondaire ou un plan de conception communautaire (PCC), les politiques propres à ces secteurs sont prépondérantes. Les lignes directrices reproduites dans le présent document peuvent compléter les politiques propres à certains secteurs. Elles constituent également une ressource pour la préparation des PCC.

## Autres lignes directrices sur l'esthétique

Le Conseil municipal a approuvé la mise en œuvre des lignes directrices suivantes sur l'esthétique urbaine.

- Directives d'esthétique urbaine pour l'aménagement des grandes artères
- Directives d'esthétique urbaine pour l'aménagement des grandes rues traditionnelles
- Lignes directrices sur l'aménagement urbain des nouveaux quartiers
- Directives d'esthétique urbaine pour les installations de service au volant
- Directives d'esthétique urbaine pour les stations service
- Directives d'esthétique urbaine pour les magasins entrepôts
- Lignes directrices en matière d'aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur

En outre, la Ville a approuvé un certain nombre de lignes directrices techniques portant sur différents sujets spécialisés.

- Lignes directrices de conception pour les demandes d'aménagement de nouveaux points d'accès
- Lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental
- Lignes directrices sur l'aménagement de terrasses extérieures
- Lignes directrices en matière de corridors de routes régionales
- Lignes directrices pour la planification et la conception des couloirs routiers
- Lignes directrices sur la conception des villages ruraux
- Lignes directrices sur l'utilisation du sol et la conception des aménagements axés sur le transport en commun

On mettra éventuellement à jour ces lignes directrices et on pourra en adopter de nouvelles.



# Organisation des lignes directrices

## Contexte

Panoramas, points de vue et édifices de prestige.....	6
Transition d'échelle .....	10
État du lot pour un aménagement intercalaire.....	12
Patrimoine .....	15

## La forme bâtie

Approche.....	17
Tour en pointe et immeuble en barre .....	19
Socle.....	22
Milieu .....	25
Sommet.....	29
Éclairage extérieur.....	30

## Le domaine piétonnier

Espace piétonnier et liaison .....	33
Animation et esthétique.....	37
Confort des piétons .....	41

## Glossaire et documents à consulter

Glossaire.....	44
Analyse du contexte.....	49
Crédits photographiques.....	51



# 1. LE CONTEXTE

Le Plan officiel favorise les aménagements compatibles avec l'environnement bâti et naturel. Les objectifs du Plan officiel obligent à respecter, dans les nouveaux aménagements, le caractère des secteurs existants et à créer et préserver les lieux dotés de leur propre identité distincte. Pour mettre en œuvre ces politiques, il faut préparer une proposition d'aménagement en s'inspirant d'une analyse rigoureuse du contexte existant et planifié et prévoir une solution esthétique efficace. Bien que l'esthétique varie en fonction de chaque cas particulier, l'approche dans l'analyse contextuelle doit être cohérente et complète selon les directives exposées dans le Plan officiel et dans les autres documents pertinents approuvés par le Conseil municipal, dont le Cadre de référence pour la préparation du mémoire de conception. Les directives définies dans la présente section mettent en évidence les considérations contextuelles les plus difficiles dans la création des aménagements de grande hauteur compatibles.



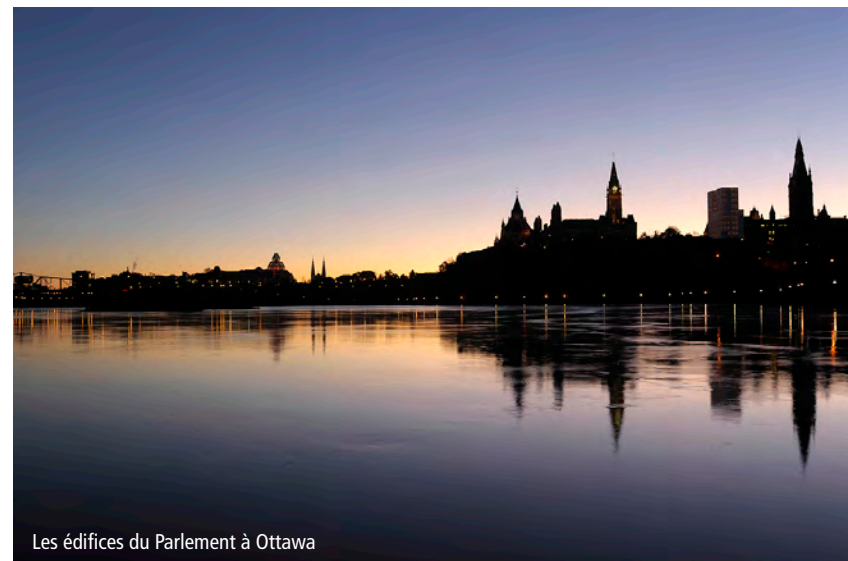
# Panoramas, points de vue et édifices de prestige

**Les panoramas, les points de vue et les édifices de prestige constituent d'importantes caractéristiques de la personnalité du domaine public et de l'identité de la collectivité. Un édifice de grande hauteur peut valoriser ou dévaloriser les panoramas ou les points de vue. Il peut s'agir d'un édifice d'arrière plan qui s'harmonise avec le tissu urbain pour encadrer un panorama ou constituer une toile de fond. Il peut aussi s'agir d'un édifice de prestige qui ressort du tissu urbain ou de la silhouette urbaine ou qui est situé aux confins d'un panorama important. L'esthétique de l'édifice de grande hauteur doit être adaptée au contexte particulier du lieu et de la collectivité en protégeant et en rehaussant les panoramas, les points de vue et les édifices de prestige existants et en créant éventuellement de nouveaux panoramas, points de vue et édifices de prestige afin de réaliser les objectifs esthétiques du Plan officiel.**

## Panoramas et points de vue

- 1.1 Il faut définir les édifices de prestige existants et projetés en fonction des panoramas et des points de vue correspondants. Les édifices de prestige existants et projetés, dotés de panoramas et de points de vue, sont généralement déterminés par le Plan officiel (PO), un plan secondaire ou un PCC.
- 1.2 Le Plan officiel établit une série de panoramas et de plans angulaires dans le secteur central et dans le voisinage afin de protéger l'intégrité visuelle des édifices du Parlement et d'autres symboles nationaux importants. Il faut respecter, dans le processus d'aménagement, ces panoramas et plans angulaires. Il faut procéder à une analyse complète des panoramas, notamment en prévoyant un modèle informatique tridimensionnel, afin d'évaluer l'incidence potentielle de l'aménagement proposé sur ces panoramas et points de vue.

- 1.3 Il faut prévoir une analyse complète des points de vue quand l'édifice de grande hauteur proposé est situé dans un nouveau quartier du centre ville, en particulier dans un secteur voisin des panoramas et des points de vue établis. Dans cette analyse, il faut se pencher sur l'intégration de l'aménagement proposé dans les panoramas d'arrière plan des édifices du Parlement et des autres symboles nationaux ou encadrer les panoramas d'avant plan de ces éléments :
  - a. en prolongeant et en extrapolant les panoramas et les points de vue existants;
  - b. en établissant de nouveaux panoramas et points de vue;
  - c. en rehaussant les caractéristiques des silhouettes urbaines.



**Figure 1-1 :** Le Plan officiel établit une série de panoramas et de plans angulaires dans le secteur central et dans le voisinage afin de protéger l'intégrité visuelle des édifices du Parlement et des symboles nationaux. Dans ces secteurs, les aménagements sont soumis aux politiques sur les panoramas et les plans angulaires.

# Panoramas, points de vue et édifices de prestige



## 1 CONTEXTE

- 1.4 En l'absence de politiques du Conseil municipal, la proposition portant sur un aménagement de grande hauteur doit préciser si l'édifice proposé sera ou non un édifice de prestige ou un édifice d'arrière plan, grâce à une analyse rigoureuse du contexte, consignée dans le mémoire de conception ou dans le mémoire de conception à portée définie.
- 1.5 Si on détermine que l'édifice de grande hauteur proposé sera un édifice de prestige, l'analyse du contexte doit préciser :
  - a. l'échelle à laquelle l'édifice de prestige est lié, par exemple un édifice de prestige dans un quartier, une collectivité, un district ou sur le territoire de la Ville, ainsi que les panoramas et les points de vue correspondants;
  - b. les panoramas et les points de vue selon lesquels l'édifice de prestige proposé se présentera et les caractéristiques de ces panoramas et points de vue;
  - c. la manière dont l'édifice de prestige proposé sera adapté aux caractéristiques du quartier, de la collectivité, du district ou de la Ville.
- 1.6 Si on détermine que l'édifice de grande hauteur proposé sera un édifice de prestige qui encadrera des panoramas et des points de vue importants, il faut préciser, dans l'analyse du contexte :
  - a. les caractéristiques des panoramas et des points de vue;
  - b. les caractéristiques de l'édifice d'arrière plan qui encadre les panoramas et les points de vue, par exemple l'échelle, la silhouette urbaine, les motifs de fenestration, les textures, les matériaux et les coloris;
  - c. les moyens grâce auxquels l'édifice de grande hauteur proposé respectera et rehaussera les caractéristiques de l'édifice d'arrière-plan.



**Figure 1-2 :** Cet édifice de grande hauteur a été positionné et conçu comme point d'intérêt dans l'aménagement réalisé selon le plan directeur; les panoramas sont encadrés par les édifices voisins en arrière plan.



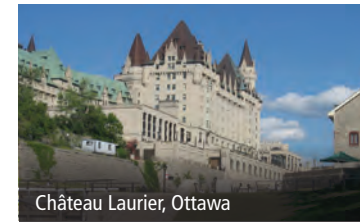
**Figure 1-3 :** Ce boulevard arborisé est un couloir panoramique encadré par de nombreux édifices de grande hauteur; l'hôtel de ville se situe aux confins du panorama.





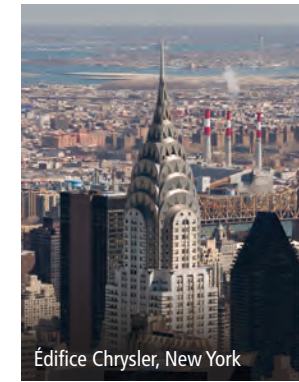
## Édifice de prestige

- 1.7 L'édifice de prestige de grande hauteur est généralement :
- a. soit un édifice municipal, culturel, commercial ou institutionnel important, qui a un statut et un prestige publics;
  - b. soit situé dans un lieu important, par exemple une grande destination, un espace ouvert public important, les confins d'un panorama ou d'un point de vue ou un cadre naturel exceptionnel;
  - c. soit associé aux activités sociales et culturelles importantes d'un lieu;
  - d. soit représentatif d'une association dans le cadre de perfectionnements importants de l'architecture et du génie;
  - e. soit une représentation symbolique d'un lieu ou d'une collectivité, dans l'histoire, dans l'actualité ou dans l'avenir.
- 1.8 L'édifice de prestige de grande hauteur doit :
- a. avoir une forme et des détails distinctifs par rapport aux édifices environnants lorsqu'on le voit de proche ou de loin;
  - b. être d'une qualité exceptionnelle par son architecture et par la conception et l'exécution du domaine public, notamment par son importance matérielle.



Château Laurier, Ottawa

Figure 1-4



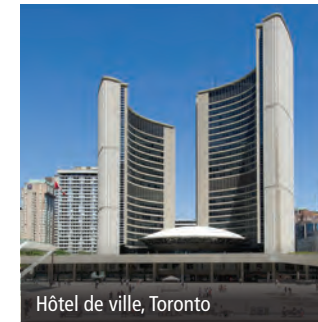
Édifice Chrysler, New York

Figure 1-5



Centre Rockefeller, New York

Figure 1-6



Hôtel de ville, Toronto

Figure 1-7



The Turning Torso, Malmö

Figure 1-8



La Grande Arche de la Défense, Puteaux

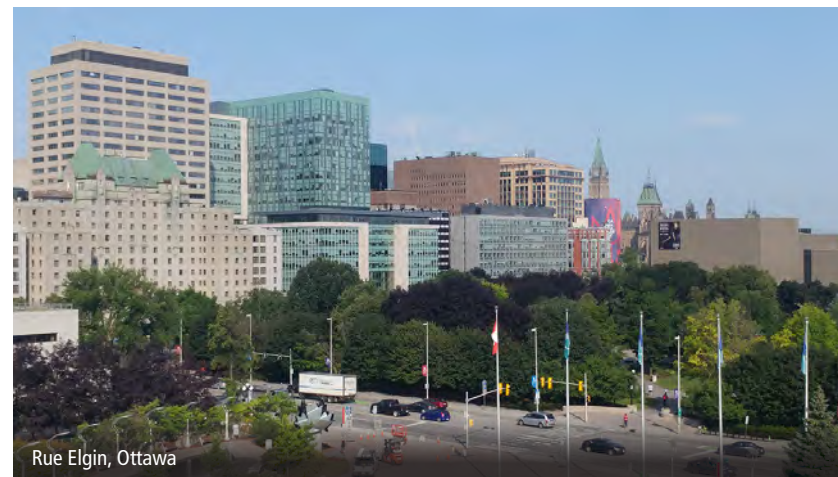
Figure 1-9

**Figures 1-4 à 1-9 :** Exemples d'édifices prestigieux bien connus de grande hauteur dans le monde. Grâce à leur emplacement imposant, à leur forme distincte et à leur qualité exceptionnelle pour ce qui est de l'architecture et du domaine public, ces édifices rehaussent l'identité de leur communauté.



### Édifice d'arrière plan

- 1.9 L'édifice d'arrière plan doit :
- respecter et rehausser les panoramas et les points de vue existants et planifiés grâce à son placement, aux transitions de hauteur, aux retraits et aux reculs, ainsi qu'au paysagement;
  - respecter et rehausser le caractère général du tissu urbain et de la silhouette urbaine existants et planifiés, en préservant une relation harmonieuse avec les édifices environnants grâce à des moyens comme la transition des hauteurs, l'esthétique de la forme bâtie, les motifs de fenestration, les coloris et les matériaux, sans nécessairement qu'ils soient les mêmes.



Rue Elgin, Ottawa

**Figure 1-10** : Les édifices de grande hauteur dont la silhouette urbaine est discrète et qui font appel à de riches palettes dorées et de matériaux et à des motifs de fenestration variés constituent une toile de fond structurée pour les édifices du Parlement et les symboles nationaux.



Cinquième Avenue en face de Central Park, New York

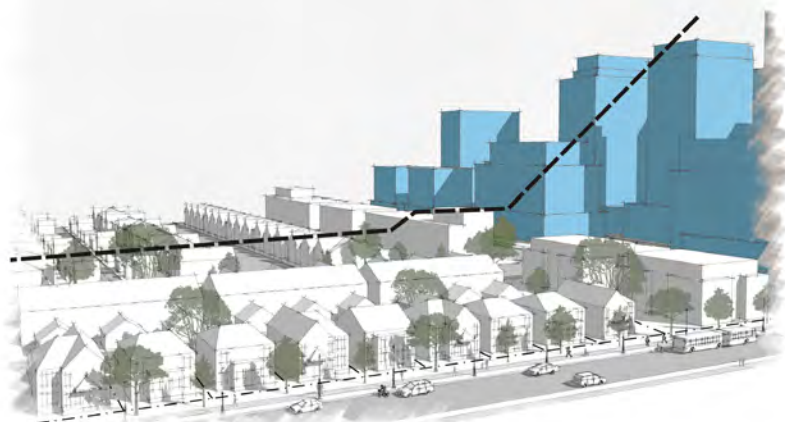
**Figure 1-11** : Les édifices de grande hauteur dotés d'un motif de fenestration uniforme et d'une même palette de coloris et de matériaux constituent une solide enfilade d'immeubles en arrière plan pour Central Park.



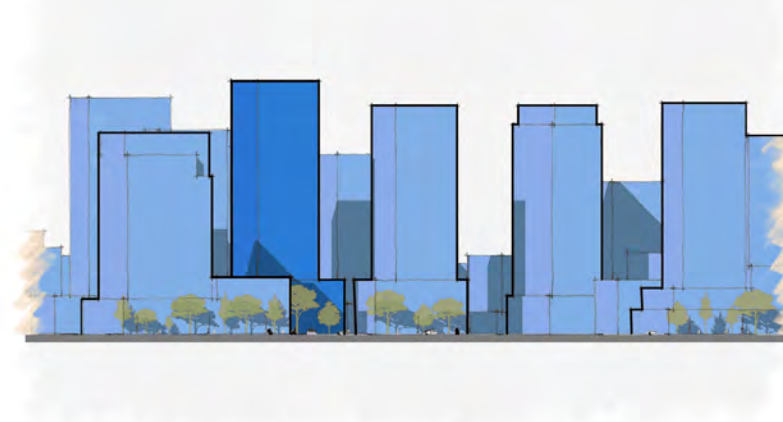
Le Plan officiel exige une transition efficace de la hauteur et de la masse quand les aménagements de grande hauteur proposés sont plus hauts et plus vastes que les édifices environnants existants ou planifiés ou qu'ils sont voisins de parcs et d'espaces ouverts. Généralement, la transition de la forme bâtie oblige à prévoir une évolution graduelle plutôt que brusque lorsqu'on passe d'un motif au suivant. La transition de la hauteur et de la masse, qu'on peut réaliser par différents moyens, n'en consiste pas moins à prévoir une évolution graduelle de ces deux aspects, et cette évolution graduelle peut se dérouler à des niveaux d'échelle différents selon le contexte.

## Au niveau de la Ville, de la collectivité ou du quartier

- 1.10 Lorsqu'on propose de construire un édifice de grande hauteur ou un groupe d'édifices de grande hauteur dans un secteur de croissance défini, il faut aménager les édifices pour qu'ils soient plus proches des confins du secteur de croissance, afin qu'ils soient progressivement moins hauts que les édifices du « centre » (diagramme 1-1).
- 1.11 Lorsqu'on propose de construire un édifice de grande hauteur ou un groupe d'édifices de grande hauteur sur un site entouré d'autres édifices de grande hauteur dont la hauteur est uniforme, il faut établir le lien entre la hauteur et l'échelle des édifices proposés et le contexte existant, en plus de prévoir des variations (diagramme 1-2).



**Diagramme 1-1** : Représentation conceptuelle de la transition progressive de la hauteur et de l'échelle à partir du centre d'un secteur de croissance jusqu'à un secteur dans lequel l'échelle est inférieure. Les bâtiments du secteur de croissance peuvent appartenir à des propriétaires différents et être soumis à un plan directeur, à un PCC ou à un plan secondaire.

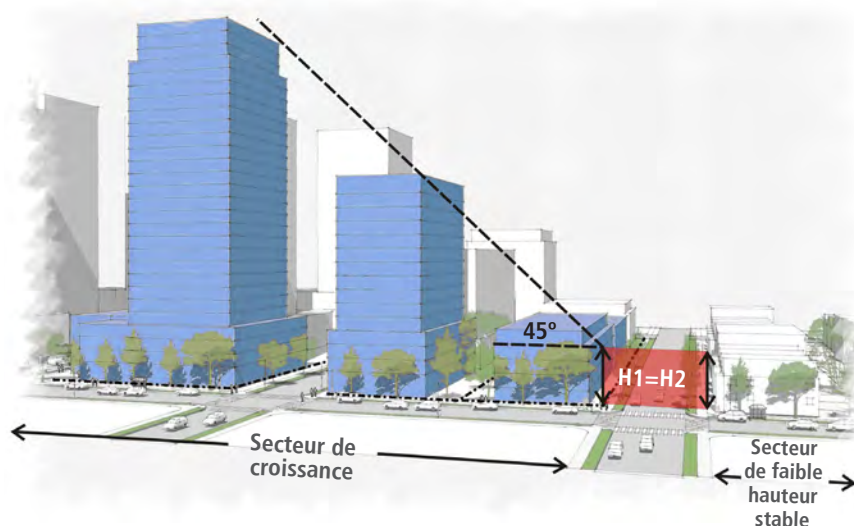


**Diagramme 1-2** : Représentation conceptuelle d'un nouvel édifice de grande hauteur intégré dans un secteur dans lequel il y a déjà des édifices de grande hauteur. Les édifices du secteur de croissance peuvent appartenir à des propriétaires différents et être soumis à un plan directeur, à un PCC ou à un plan secondaire.

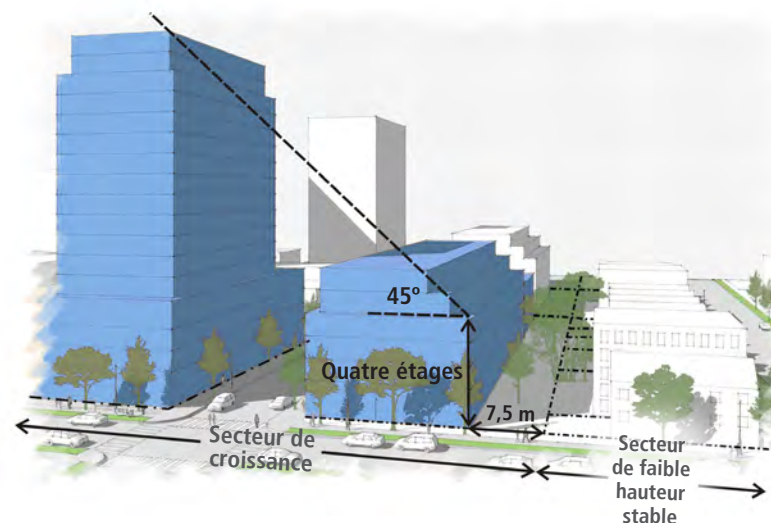


## Au niveau du site

- 1.12 Il faut prévoir des bâtiments de base qui sont liés directement à la hauteur et à la typologie du contexte du mur de rue existant ou planifié.
- 1.13 On doit faire appel à un plan angulaire, généralement de 45°, mesuré à partir des limites de propriété pertinentes pour constituer un cadre de référence pour la transition d'échelle entre les édifices de grande hauteur proposés et les secteurs dont l'échelle est inférieure.



**Diagramme 1-3 :** Représentation conceptuelle de l'application possible d'un plan angulaire. La rue représente la limite entre le secteur de faible hauteur stable et le secteur de la croissance; on considère qu'une hauteur constante des édifices est souhaitable pour rehausser le caractère de la rue. Le plan angulaire est mesuré à partir des confins de l'emprise, à une hauteur égale à celle des édifices (ou des dispositions du Règlement de zonage) donnant sur la rue. Dans le secteur de croissance, les édifices peuvent appartenir à des propriétaires différents et être soumis à un plan directeur, à un PCC ou à un plan secondaire.



**Diagramme 1-4 :** Représentation conceptuelle de l'application possible d'un plan angulaire. La limite arrière du lot correspond à la frontière entre le secteur de faible hauteur stable et le secteur de croissance. Le plan angulaire est mesuré à partir du sommet du quatrième étage de l'édifice, qui accuse un retrait de 7,5 m à partir de la limite arrière du lot. Dans le secteur de croissance, les édifices peuvent appartenir à des propriétaires différents et être soumis à un plan directeur, à un PCC ou à un plan secondaire.



# État du lot pour un aménagement intercalaire

Pour assurer une transition efficace et intégrer des caractéristiques positives de l'esthétique, par exemple la séparation entre les tours et l'articulation de la forme bâtie (cf. la section 2), le lot à aménager doit répondre à certaines conditions, par exemple la superficie, la forme et la relation avec le domaine public environnant. Dans un secteur dans lequel les édifices de grande hauteur sont généralement autorisés, il se peut que des lots ne se prêtent pas à l'aménagement d'un édifice de grande hauteur en raison de leur superficie réduite et de leur configuration. Dans certains cas, il peut se révéler nécessaire de regrouper des lots.

- c. dans les secteurs dans lesquels il est difficile de regrouper des terrains, on peut réduire la superficie minimum du lot sans nuire aux exigences relatives au retrait, au recul et à la séparation, et les promoteurs des édifices de grande hauteur peuvent conclure une entente sur la distance de séparation avec les propriétaires fonciers voisins dont les titres de propriété sont enregistrés.

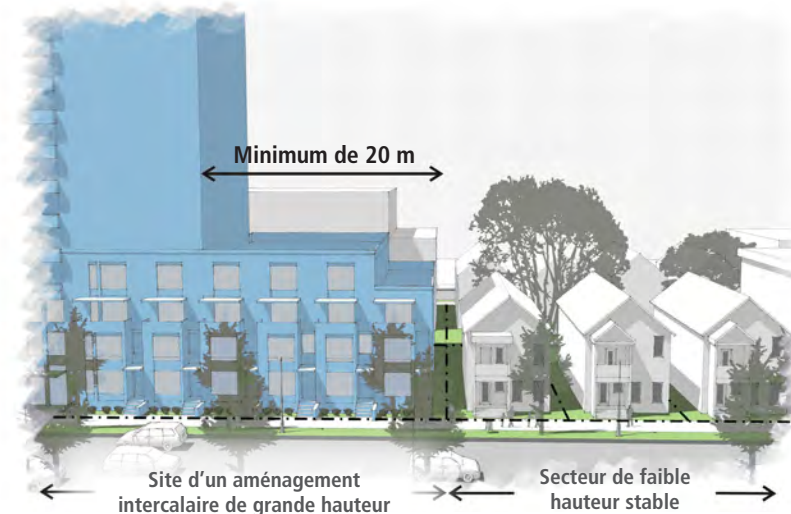
- 1.17 Lorsqu'un édifice de grande hauteur proposé jouxte des lots sur lesquels seuls des édifices résidentiels de faible hauteur sont autorisés, le lot doit être suffisamment large ou profond pour permettre d'assurer la transition souhaitable :

## Configuration du lot

- 1.14 Le lot doit avoir une forme régulière pour permettre un aménagement qui intègre des mesures de transition efficaces.
- 1.15 Le lot doit jouxter le domaine public, dont les rues, les parcs, les esplanades et les parcs publics privés (PPP), sur au moins deux côtés.

## Superficie minimum du lot

- 1.16 Lorsque l'édifice de grande hauteur proposé jouxte des propriétés sur lesquelles un édifice de grande hauteur est autorisé, le lot doit avoir une superficie suffisante pour assurer la séparation, le retrait et le recul des tours :
  - a. superficie de 1 350 m<sup>2</sup> pour un lot d'angle;
  - b. superficie de 1 800 m<sup>2</sup> pour un lot intérieur ou un lotissement traversant;



**Diagramme 1-5 :** Représentation conceptuelle de l'approche adoptée pour déterminer la superficie minimum appropriée du lot pour un édifice de grande hauteur, probablement applicable dans le secteur central et dans les nouveaux quartiers du centre ville. On applique un retrait minimum de la tour pour établir une zone de transition entre la tour de grande hauteur et le secteur de faible hauteur stable voisin.

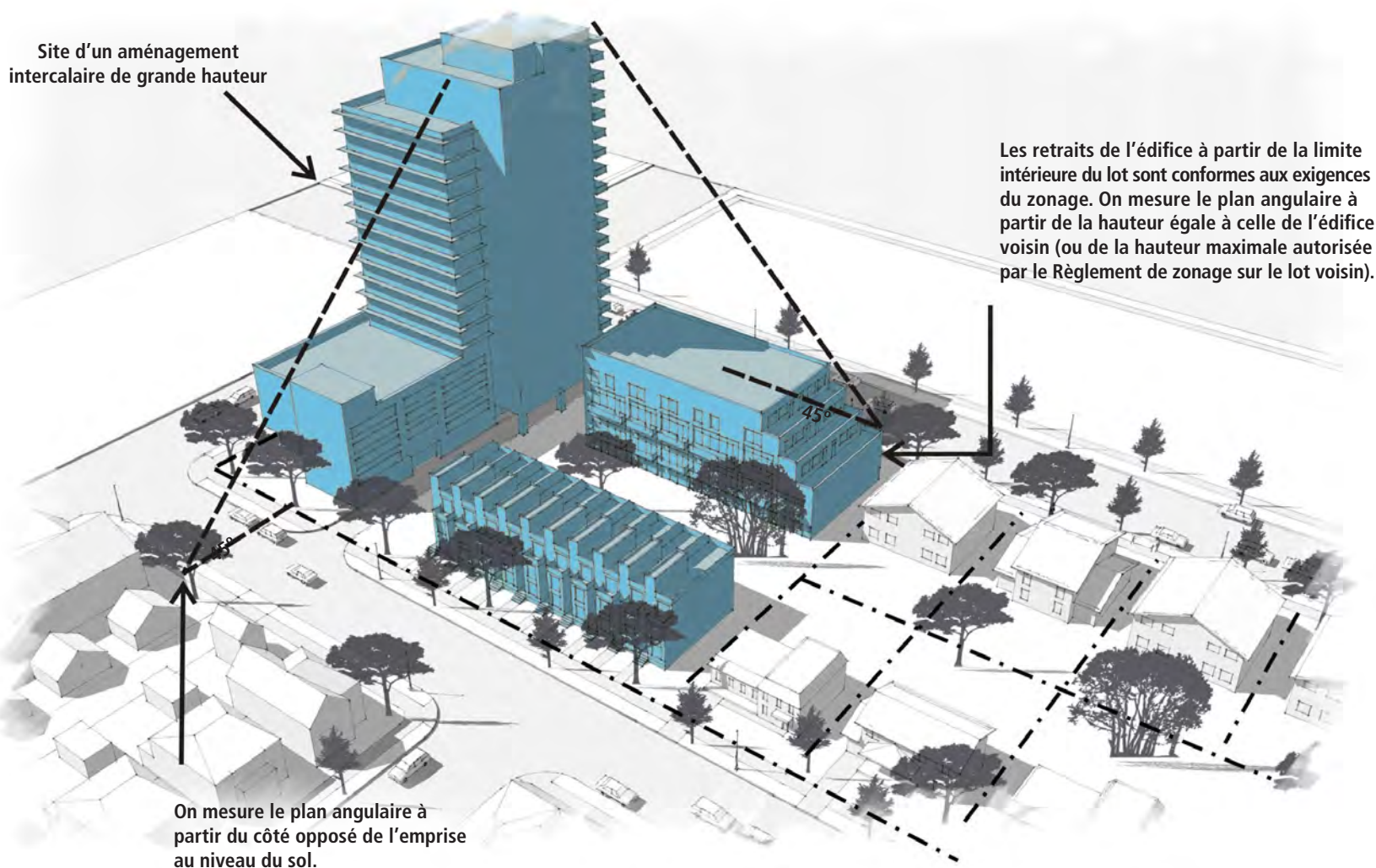
## État du lot pour un aménagement intercalaire



- a. dans le secteur central et dans les nouveaux quartiers du centre ville, le lot doit avoir une superficie suffisante pour permettre d'établir un retrait d'au moins 20 m à partir des propriétés résidentielles de faible hauteur voisines (diagramme 1-5);
  - b. dans les autres secteurs, le lot doit avoir une superficie suffisante pour permettre d'établir une transition de hauteur graduelle sur le site, en suivant généralement un plan angulaire, normalement de 45° (diagramme 1-6).
- 1.18 Pour les propositions visant à aménager des édifices de grande hauteur de plus de 30 étages, le lot doit être plus vaste afin de respecter les plus grandes distances de séparation obligatoires.



## État du lot pour un aménagement intercalaire



**Diagramme 1-6 :** Représentation conceptuelle de l'approche visant à déterminer la superficie minimum appropriée du lot pour un édifice de grande hauteur, probablement applicable dans les secteurs hors du secteur central et des nouveaux quartiers du centre ville. On applique deux plans angulaires pour définir la relation entre l'emplacement et la hauteur maximum de l'édifice de grande hauteur et les dimensions du lot pour assurer la transition souhaitable entre l'aménagement de grande hauteur et le secteur de faible hauteur stable voisin.

## Patrimoine



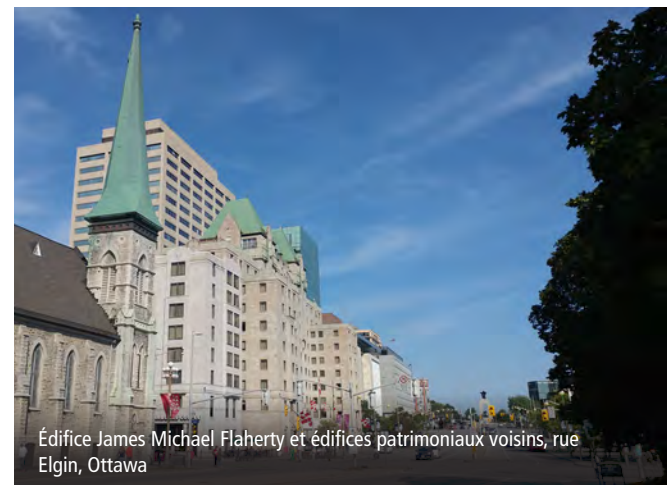
Les biens patrimoniaux témoignent et rendent compte de l'histoire de la collectivité et définissent les éléments exceptionnels et distincts du lieu. À Ottawa, la plupart des édifices patrimoniaux sont des ouvrages de faible ou de moyenne hauteur. L'aménagement d'un édifice de grande hauteur, son placement et son esthétique doivent respecter et compléter l'échelle, le caractère, la forme et le contexte des propriétés patrimoniales du site et du voisinage.

### Édifices patrimoniaux sur le site

- 1.19 Il faut préserver l'intégrité de la valeur, des caractéristiques et du caractère culturel et patrimonial de l'édifice patrimonial.
- 1.20 Il faut concevoir le socle de l'édifice de grande hauteur afin de respecter l'échelle architecturale, les proportions, le rythme et le caractère de l'édifice patrimonial.
- 1.21 Il faut s'assurer que l'édifice patrimonial continuera d'être l'élément définitoire du caractère du site grâce à l'esthétique de la tour, notamment en faisant appel à d'autres retraits, détails architecturaux et matériaux.

### Édifices patrimoniaux sur les propriétés voisines

- 1.22 Il faut respecter le contexte historique dans son ensemble, notamment en protégeant et en rehaussant les panoramas des édifices patrimoniaux voisins grâce au placement, à l'échelle et à l'esthétique de l'édifice de grande hauteur.
- 1.23 Il faut respecter le caractère des édifices patrimoniaux voisins en intégrant des éléments esthétiques de qualité supérieure et modernes, en particulier à la base des édifices.



Édifice James Michael Flaherty et édifices patrimoniaux voisins, rue Elgin, Ottawa

**Figure 1-12 :** Grâce à des retraits importants de la partie supérieure, l'édifice James Michael Flaherty respecte l'échelle et le caractère patrimonial de la rue Elgin.



10 South LaSalle Street, Chicago

**Figure 1-13 :** Exemple de l'intégration des éléments patrimoniaux préservés dans un édifice de grande hauteur. La structure et la fenestration de la tour sont conçues pour respecter les motifs de l'édifice patrimonial.





## 2. LA FORME BÂTIE

L'évolution des édifices de grande hauteur a considérablement évolué depuis qu'ils ont vu le jour, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Depuis, ils sont aménagés sous différentes formes, dans différents styles et selon divers systèmes structurels. Leur esthétique continuera d'évoluer en réaction aux nouvelles perspectives culturelles, technologiques et commerciales. La forme bâtie est essentielle pour réaliser bien des objectifs d'esthétique du Plan officiel, dont l'amélioration du sentiment d'appartenance à la communauté, la définition des espaces publics et privés de qualité, la promotion de la conception durable et les mesures prises pour assurer la compatibilité. Le Plan officiel encourage une esthétique plus effilée, constituée d'un socle, d'un milieu et d'un sommet. Les directives ci après constituent un exposé sur l'approche esthétique et visent à encadrer la conception de chacune des parties de l'édifice de grande hauteur.



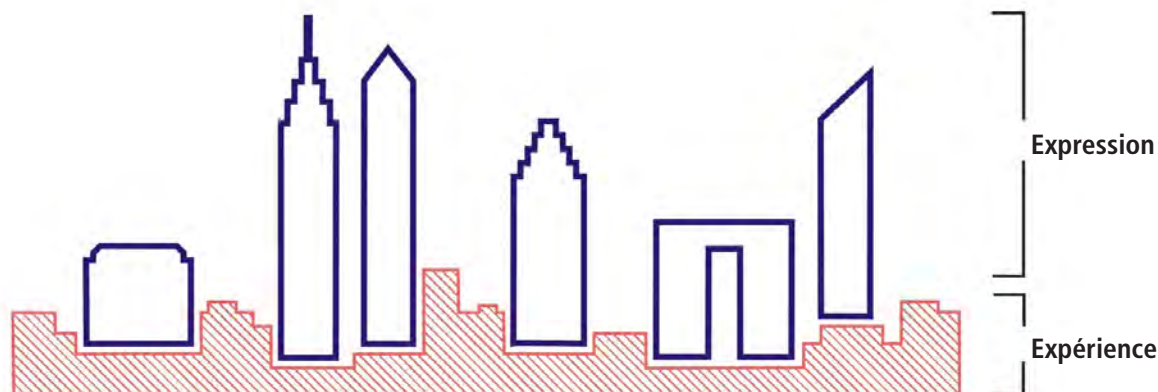
La préservation et la valorisation de l'identité distincte d'un lieu font partie des objectifs esthétiques du Plan officiel. L'édifice de grande hauteur doit répondre à deux questions essentielles en ce qui a trait à cet objectif : comment l'édifice est-il vu par les piétons et comment ces derniers expriment-ils l'image du lieu, du propriétaire ou des occupants? On répond généralement à la première question grâce à l'esthétique de la partie inférieure de l'édifice de grande hauteur. La deuxième question se rapporte à l'esthétique des niveaux supérieurs. Quand on regarde un édifice de grande hauteur de loin, ces deux aspects commencent à se fondre l'un dans l'autre. Un édifice de grande hauteur constitué de trois parties intégrées — le socle, le milieu et le sommet — permet de répondre à ces deux questions et constitue une approche privilégiée en matière d'esthétique. Toutefois, l'approche du socle, du milieu et du sommet n'est pas la seule qui permette à l'édifice de grande hauteur de réussir à atteindre les objectifs de l'esthétique.

## Expérience

- 2.1 Il faut créer et rehausser l'expérience piétonnière générale dans les environs immédiats des espaces publics (dont les parcs publics privés) en concevant la partie inférieure, soit généralement le socle, de l'édifice pour qu'elle :
- s'intègre dans le tissu urbain existant, anime les espaces publics existants et encadre les panoramas existants;
  - crée un nouveau tissu urbain, définit et anime les nouveaux espaces publics et établit de nouveaux panoramas.

## Expression

- 2.2 Il faut créer et rehausser l'image de la communauté et de la Ville grâce à l'esthétique de la partie supérieure de l'édifice, qui est souvent constituée d'un milieu et d'un sommet, et qui :
- protège ou crée des panoramas et des points d'intérêt;
  - respecte ou enrichit le tissu urbain et les silhouettes urbaines.



**Diagramme 2-1 :** Les édifices de grande hauteur doivent permettre d'assurer les fonctions d'expérience et d'expression dans l'esthétique. Les fonctions de l'expérience sont assurées grâce à l'esthétique de la partie inférieure. Les fonctions de l'expression sont assurées grâce à l'esthétique des niveaux supérieurs.



## Socle – milieu – sommet

- 2.3 Selon la fonction et le contexte, les édifices de grande hauteur peuvent se présenter sous des formes nombreuses et différentes pour assurer les fonctions d'expérience et d'expression.
- L'édifice de grande hauteur qui comprend trois parties distinctives et intégrées — le socle, le milieu et le sommet — constitue généralement une approche satisfaisante pour l'esthétique de la forme bâtie afin de permettre de réaliser efficacement de nombreux objectifs de l'esthétique urbaine (diagramme 2-2).
  - L'édifice de grande hauteur qui est doté d'une tour (milieu et sommet) et d'une petite superficie au sol peut réaliser efficacement de nombreux objectifs esthétiques dans l'environnement urbain.



Figure 2-1



Figure 2-2



Figure 2-3

**Figures 2-1 à 2-3** (de gauche à droite) : Ces édifices de grande hauteur contemporains très réussis sont sculptés selon des formes exceptionnelles, sans mettre en valeur le socle, le milieu et le sommet.



**Diagramme 2-2** : Le socle milieu sommet est l'approche privilégiée pour l'esthétique de la forme bâtie des édifices de grande hauteur.

## Tour en pointe et immeuble en barre



Un immeuble de grande hauteur peut être étroit et élevé, ce qui constitue une tour en pointe. Il peut aussi être large et peu élevé, généralement selon un rapport d'effilement de 2/1 ou plus; c'est ce qu'on appelle un édifice en barre ou sur « dalle ». Une tour en pointe avec une petite superficie au sol constitue la forme bâtie privilégiée. Toutefois, les édifices en barre continueront probablement d'être construits dans les secteurs comme les zones d'aménagement axées sur le transport en commun de banlieue et les centres villes. Un édifice de grande hauteur en barre permet d'aménager efficacement un mur de rue continu et de servir d'élément horizontal dans la composition d'un groupe d'édifices de grande hauteur. Par rapport à une tour en pointe, un édifice en barre comporte généralement plus de difficultés pour ce qui est de l'ombre, du vent, de l'esthétique visuelle et du masquage de l'horizon vertical. Il faut les concevoir attentivement en les dotant de la qualité d'un édifice de hauteur moyenne, constitué de trois parties distinctives et intégrées : le socle, le milieu et le sommet. L'édifice en barre ne doit pas être trop élevé.

### Adéquation de l'édifice en barre

- 2.4 L'édifice de grande hauteur en barre peut être adapté dans les cas suivants :
- il est orienté dans le sens nord sud pour offrir des occasions plus nombreuses de réduire l'impact de l'ombre et de permettre de mieux donner accès à la lumière du jour;
  - il est placé pour encadrer efficacement les rues et les espaces ouverts publics;
  - il est harmonisé avec les tours en pointe pour créer un groupement équilibré de différents types d'édifices grande hauteur.
- 2.5 L'édifice de grande hauteur en barre n'est pas adapté dans les cas suivants :
- l'édifice projeté est indépendant dans le paysage;
  - il fait partie d'un groupe d'édifices comparables qui sont positionnés aléatoirement ou équidistants sans point de convergence.



St. James Town, Toronto

**Figure 2-4 :** Exemple de groupement inadéquat d'édifices en barre, qui créent un scénario de « perte d'espace ».



West Don Lands, Toronto

**Figure 2-5 :** Édifices en barre placés et conçus pour encadrer efficacement les rues et les espaces ouverts publics.



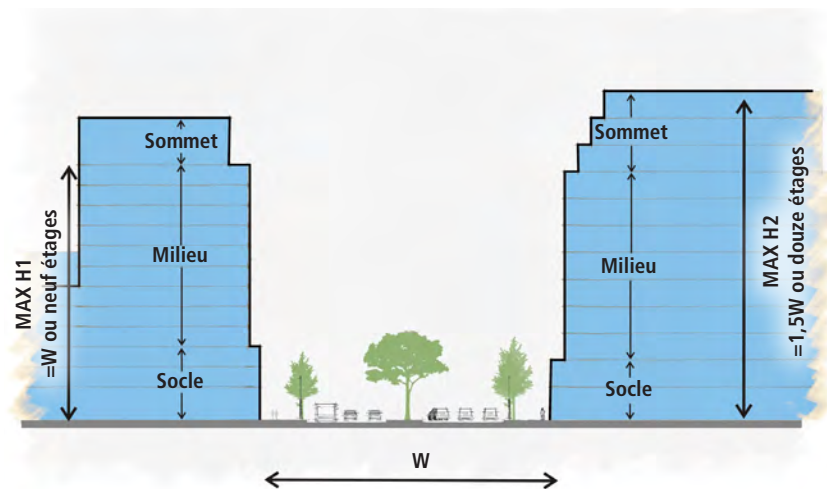
False Creek North, Vancouver

**Figure 2-6 :** Édifice en barre à pavillons indépendants avec articulation de la masse, offrant des panoramas et servant de point de mire dans le domaine public.

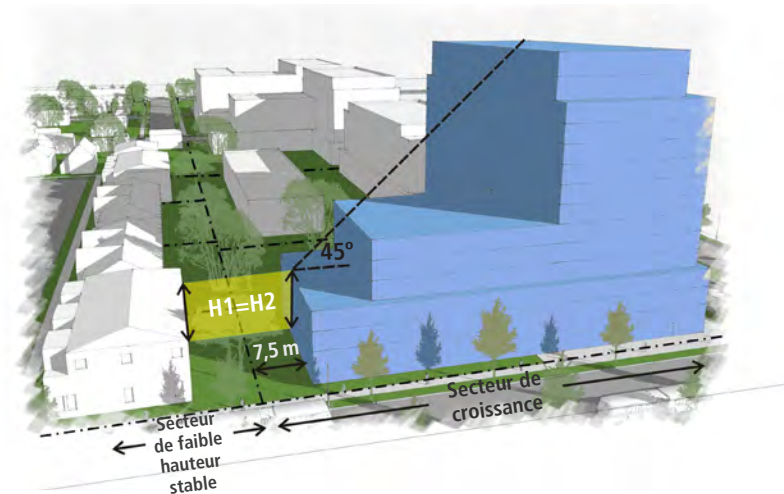


## Hauteur de l'édifice en barre

- 2.6 La hauteur maximale de l'édifice en barre doit être de 12 étages ou de 1,5 fois la largeur de la rue sur laquelle il donne (distance entre les façades des édifices), selon la moindre de ces deux valeurs. L'édifice de plus grande hauteur doit être conçu comme tour en pointe, plutôt que comme édifice sur dalle (diagramme 2-3).
- 2.7 La hauteur maximale de la partie intermédiaire de l'édifice en barre doit être de neuf étages ou doit être égale à la largeur de la rue sur laquelle il donne (distance entre les façades des édifices) (diagramme 2-3).
- 2.8 Quand l'édifice jouxte un secteur résidentiel de faible hauteur, on doit appliquer un plan angulaire, généralement de 45°, mesuré à partir des lignes de lot appropriées, pour déterminer les hauteurs des différentes parties de l'édifice en barre (diagrammes 2-4 et 2-5).



**Diagramme 2-3 :** Représentation conceptuelle de l'adéquation de la hauteur d'un édifice en barre.



**Diagramme 2-4 :** Représentation conceptuelle de l'application possible d'un plan angulaire dans les cas où un édifice en barre jouxte un secteur résidentiel de faible hauteur stable.



**Diagramme 2-5 :** Représentation conceptuelle de l'application possible d'un plan angulaire dans les cas où un édifice en barre donne sur la rue à partir d'un secteur résidentiel de faible hauteur stable.

## Tour en pointe et immeuble en barre



### Masse de l'édifice en barre

- 2.9 L'édifice en barre doit respecter l'approche du socle-milieu-sommet dans l'esthétique générale pour chacune des parties de l'édifice décrites ci après.
- 2.10 Le socle et la partie intermédiaire de l'édifice en barre doivent permettre de rehausser l'état du mur de rue existant ou planifié.
- 2.11 Le cas échéant, il faut articuler les façades du socle ou du milieu à la verticale pour rompre la masse globale de l'édifice.
- 2.12 La partie supérieure de l'édifice en barre doit ouvrir le panorama vertical et éviter l'effet de canyon :
  - a. grâce à un recul par rapport à la partie intermédiaire de l'édifice;
  - b. en se divisant en sections dont la hauteur et l'articulation sont variées.



Complexe Guy-Favreau, Montréal

**Figure 2-7 :** Le socle de l'édifice en barre est sculpté pour créer une échelle, un rythme architectural et des détails qui s'intègrent dans le contexte avoisinant.



The Wilmer Hale Building, Washington, DC

**Figure 2-8 :** Cet édifice en barre à la fois large et peu élevé est divisé à l'horizontale et à la verticale et est doté d'articulations qui viennent rompre la surmasse.



Hôtel Lord Elgin, Ottawa

**Figure 2-9 :** La partie supérieure de l'édifice en barre est dotée de reculs importants et est divisée en sections dotées de détails d'architecture.



**Le socle est l'élément le plus important de l'édifice de grande hauteur pour la réalisation de nombreux objectifs esthétiques du Plan officiel, dont la définition des espaces publics et privés, le respect du caractère des secteurs existants, l'établissement d'un environnement piétonnier à échelle humaine et la réalisation de la compatibilité et de la transition de la forme bâtie. Le socle doit être conçu pour s'intégrer harmonieusement dans le contexte existant et planifié. Il doit respecter l'échelle, la proportion et le caractère des rues, des parcs et des espaces ouverts publics ou privés voisins et animer ces espaces.**

## Placement

- 2.13 Il faut placer le socle de l'édifice de grande hauteur pour former des limites continues de l'édifice le long des rues, des parcs et des espaces publics des parcs publics privés (PPP) :
  - a. dans les cas où il existe déjà un contexte d'édifices constituant le mur de rue, il faut aligner les façades du socle avec les façades des édifices voisins;
  - b. s'il n'y a pas déjà de contexte d'édifices formant le mur de rue, il faut créer un nouveau mur de rue pour permettre d'étaler l'aménagement et l'évolution par phases.
- 2.14 D'autres retraits débordant le cadre des exigences du zonage et des motifs prépondérants existants peuvent se révéler nécessaires et être adaptés aux intersections des rues, aux arrêts des véhicules de transport en commun, dans les entrées des édifices et à d'autres endroits pour s'adapter à la forte circulation piétonnière et aux commodités publiques et privées.



40 Mercer Street, New York

**Figure 2-10 :** Le socle de l'édifice est conçu pour rehausser l'état du mur de rue existant.



False Creek North, Vancouver

**Figure 2-11 :** Les maisons en rangée qui constituent le socle de l'édifice sont conçues pour créer un nouveau mur de rue.



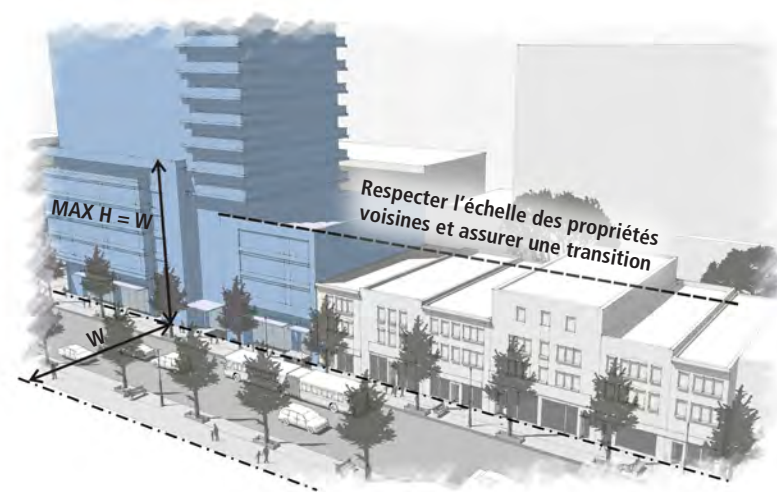
Rue Albert, Ottawa

**Figure 2-12 :** D'autres retraits à l'intersection permettent d'aménager de l'espace pour les piétons, les usagers des autobus et le paysage.



## Hauteur et transition

- 2.15 La hauteur maximale du socle de l'édifice de grande hauteur projeté doit être égale à la largeur de l'emprise (diagramme 2-6), afin de prévoir une enceinte suffisante pour la rue sans écraser le paysage de la rue.
- 2.16 Il peut être approprié de prévoir une hauteur supplémentaire en aménageant des reculs et une articulation architecturale, en particulier sur les rues plus larges et les lots plus profonds.
- 2.17 La hauteur minimale du socle doit correspondre à deux étages.
- 2.18 Dans les cas où il existe déjà un contexte d'édifices constituant le mur de rue et dont la hauteur est uniforme, le socle de l'édifice de grande hauteur projeté doit respecter ce contexte grâce à des retraits et à l'articulation architecturale.
- 2.19 Pour les sites dans lesquels le contexte voisin correspond à une échelle inférieure et n'est pas appelé à être modifié :
  - a. la hauteur du socle ou de la partie du socle jouxtant immédiatement les édifices voisins à moins grande échelle doit s'harmoniser avec la hauteur des édifices voisins (diagrammes 2-6 et 2-7);
  - b. il faut prévoir une transition de la hauteur du socle grâce à des retraits et à l'articulation architecturale (diagrammes 2-6 et 2-7).



**Diagramme 2-6 :** Représentation conceptuelle de l'articulation du socle pour assurer la transition de la hauteur.



**Diagramme 2-7 :** Représentation conceptuelle de l'articulation de la base pour respecter la hauteur et le motif des édifices résidentiels existants voisins.





## Articulation et matériaux

- 2.20 Il faut respecter le caractère et le rythme vertical des propriétés voisines et créer une échelle piétonnière confortable :
  - a. en rompant une façade longue à la verticale grâce à la masse et à l'articulation architecturale pour l'intégrer dans le contexte de la forme bâtie existante plus détaillée (figure 2-13);
  - b. en déterminant l'adéquation des façades à plus grande échelle dans certains secteurs, par exemple le long des parcours d'honneur (figure 2-14);
  - c. en intégrant différentes entrées, dans la mesure du possible, tout en faisant preuve d'ingéniosité dans l'aménagement et l'organisation des établissements commerciaux dans les cas où de grands établissements de vente au détail sont situés au rez de chaussée.
- 2.21 Il faut faire appel à des matériaux de grande qualité, durables et écobienveillants, à une variété appropriée de textures et à des détails méticuleusement mis au point pour donner à la façade un intérêt visuel et une certaine longévité.
- 2.22 Il faut faire appel aux règles de l'art de la gestion sécuritaire pour les oiseaux conformément aux directives de la Ville. On doit en particulier prévoir des repères visuels ou utiliser des matériaux peu réfléchissants sur tout le vitrage extérieur dans les premiers 20 mètres de l'édifice hors sol.
- 2.23 Le rez de chaussée du socle doit être animé et très transparent. Il faut éviter les murs vierges; toutefois, au besoin, il faut les articuler avec les mêmes matériaux, selon le même rythme et d'après une esthétique de qualité supérieure, pour créer des façades plus actives et animées. (Cf. la directive 3.12.)



**Figure 2-13** : Exemples d'unités orientées au rez de chaussée et qui viennent rompre la longue façade du socle.



**Figure 2-14** : Un socle à grande échelle peut être adapté dans un certain contexte.

## Milieu



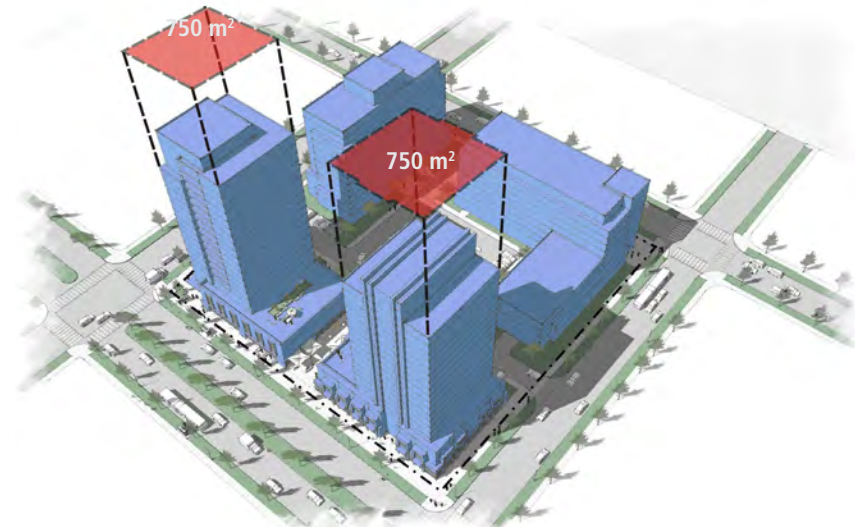
La tour de l'édifice de grande hauteur, notamment l'emplacement, l'orientation, la forme, la masse, la relation avec le domaine public et les propriétés voisines, a des répercussions considérables sur l'expérience piétonnière et la qualité de vie des résidents et des autres occupants. Elle contribue aussi à l'économie de l'énergie de l'édifice et des édifices environnants. Le Plan officiel favorise les édifices de grande hauteur dont la superficie au sol est réduite et qui assurent des séparations et des reculs adéquats. La tour de l'édifice de grande hauteur doit être conçue pour s'intégrer dans le lieu et en valoriser le caractère, pour réduire et atténuer les incidences sur le domaine public et le domaine privé, pour promouvoir l'économie de l'énergie et pour respecter les droits d'aménagement des propriétés voisines.

### Superficie au sol de la tour

- 2.24 Il faut encourager les superficies au sol réduites pour amoindrir les effets de l'ombre et du vent et le masquage des horizons verticaux et pour laisser passer la lumière du jour dans les locaux aménagés à l'intérieur de l'édifice (figure 2-15) :
- la superficie au sol maximum de la tour d'un immeuble résidentiel de grande hauteur doit être de 750 m<sup>2</sup> (diagramme 2-8);
  - la superficie au sol maximum de la tour d'un immeuble de bureaux de grande hauteur doit être de 2 000 m<sup>2</sup>;
  - on peut prévoir des superficies au sol plus grandes pour les tours des édifices dans les banlieues, en projetant dans la conception des caractéristiques destinées à atténuer les effets de l'ombre et du vent, à préserver les panoramas verticaux et à donner accès à la lumière du jour.



**Figure 2-15 :** Les tours à petite superficie au sol sont positionnées selon une généreuse séparation afin d'assurer le passage de la lumière naturelle, l'intimité et les panoramas verticaux ouverts et d'atténuer l'effet de l'ombre.

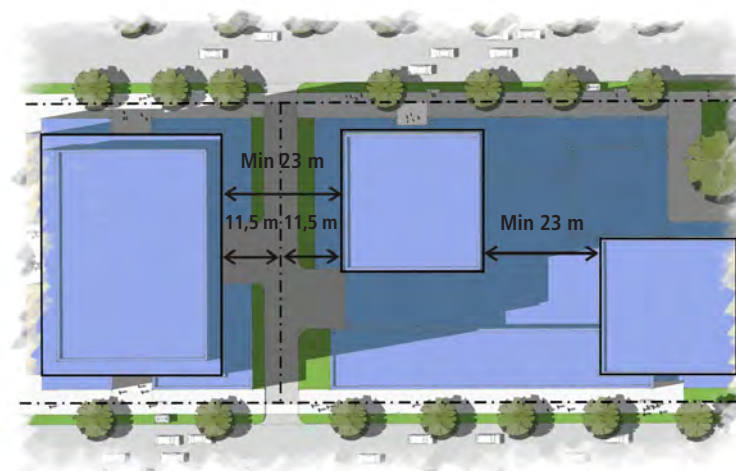


**Diagramme 2-8 :** Représentation conceptuelle illustrant la superficie maximum au sol de 750 m<sup>2</sup> qui comprend tous les secteurs bâtis, dont les balcons.

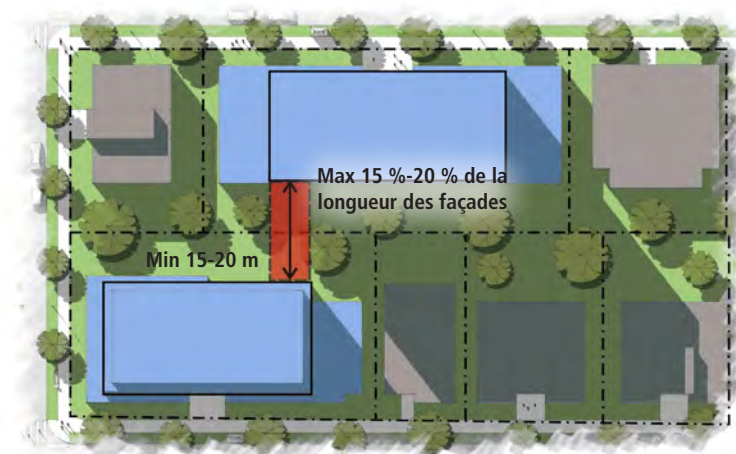


## Séparation entre les tours

- 2.25 Il faut prévoir des distances de séparation appropriées entre les tours afin de réduire le plus possible les effets de l'ombre et du vent et le masquage des panoramas verticaux et de laisser passer la lumière du jour dans les locaux aménagés à l'intérieur de l'édifice :
- a. la séparation minimum entre les tours doit être de 23 m (diagramme 2-9);
  - b. la tour doit être dotée d'un retrait d'au moins 11,5 m à partir des lignes latérales ou arrière de la propriété quand l'édifice est voisin d'un autre édifice de grande hauteur (diagramme 2-9);
  - c. la séparation minimale entre une tour de plus de 30 étages et une tour voisine doit être de 25 m;
  - d. une tour de plus de 30 étages doit être dotée d'un retrait d'au moins 12,5 m à partir de la ligne latérale ou arrière de la propriété quand l'édifice est voisin d'une autre tour de plus de 30 étages et d'au moins 13,5 m quand l'édifice est voisin d'une tour d'au plus 30 étages.
- 2.26 Dans le secteur central et dans certains secteurs de la ceinture de verdure dans lesquels le tissu foncier est rare, on peut envisager une séparation réduite d'au moins 15 à 20 m respectivement, à la condition que les tours soient échelonnées et ne se chevauchent pas sur plus de 15 % à 20 % de la longueur des façades donnant sur la rue (diagramme 2-10).
- 2.27 Dans les banlieues, il faut éviter de placer aléatoirement les tours groupées.
- 2.28 Les tours dont la façade est constituée d'un mur vierge ne sont pas autorisées sauf dans les cas où deux tours sont échelonnées et que les distances de séparation sont réduites. Dans ces cas, une petite partie de la façade pourrait être vierge lorsque les tours se chevauchent. La partie vierge de la façade doit être intégrée dans l'esthétique de cette façade de manière à s'harmoniser avec le caractère général de la tour.



**Diagramme 2-9 :** Représentation conceptuelle des distances de séparation des tours et des mécanismes permettant de les réaliser.



**Diagramme 2-10 :** Représentation conceptuelle des tours échelonnées dans le secteur central et dans les nouveaux quartiers du centre ville dans les cas où on peut envisager une réduction de la séparation entre les tours.



## Reculs par rapport au socle

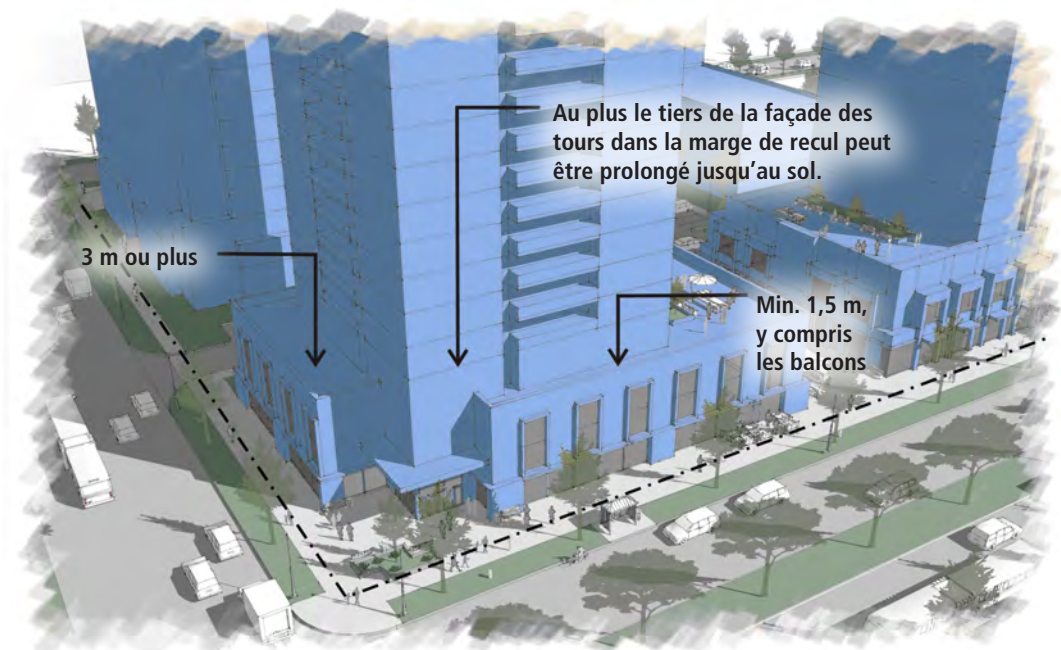
- 2.29 Il faut reculer la tour, en tenant compte des balcons, par rapport au socle pour que ce socle constitue le principal élément définitoire du site et du domaine public voisin, en réduisant l'effet du vent et en élargissant les panoramas verticaux :
- on favorise un recul de 3 m ou plus;
  - le recul minimal, en tenant compte des balcons, doit être de 1,5 m;
  - dans les cas où les lots à aménager sont très étroits (moins de 30 m), par exemple dans le secteur central



**Figure 2-16** : Exemple de l'utilisation de l'articulation architecturale pour définir clairement le socle et le milieu de l'édifice.

et dans les nouveaux quartiers du centre ville, et qu'il est difficile d'aménager un recul, on doit faire appel à différentes techniques de conception pour délimiter visuellement la tour par rapport au socle (figure 2-16). On doit faire appel à d'autres mesures pour atténuer les effets de l'ombre et du vent.

- 2.30 Au plus un tiers de la façade de la tour en bordure d'une rue ou d'un espace public peut se prolonger tout droit jusqu'au sol pour tenir compte d'une intersection ou pour créer une cour avant pour l'entrée. Dans ces endroits, il faut prévoir des caractéristiques comme des auvents et des surplombs pour atténuer, au niveau des piétons, les effets du vent (diagramme 2-11).

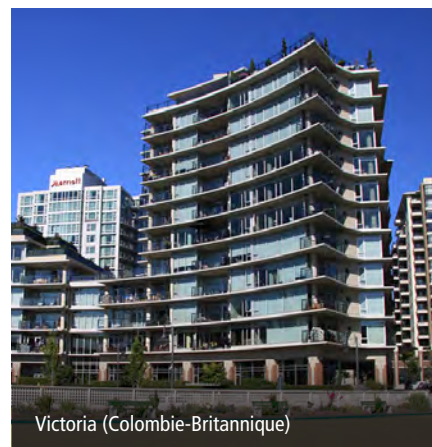


**Diagramme 2-11** : Représentation conceptuelle des marges de recul des tours à partir du socle et de l'attribution d'une partie de la tour pour la prolonger jusqu'au niveau du sol.



## Articulation et matériaux

- 2.31 Il faut orienter et façonner la tour pour réduire le plus possible les effets de l'ombre et du vent sur les espaces publics et les espaces privés.
- 2.32 Il faut articuler la tour en faisant appel à des matériaux et à des revêtements durables de qualité supérieure pour promouvoir l'excellence de la conception, l'innovation et la longévité de l'édifice, notamment :
  - a. en orientant et en façonnant la tour pour améliorer le rendement énergétique de l'édifice, l'aération naturelle et l'éclairage grâce à la lumière du jour;
  - b. en articulant les façades pour les adapter à l'évolution de l'orientation solaire, des effets du vent et du contexte;
  - c. en prévoyant, dans la mesure du possible, des fenêtres ouvrantes pour assurer l'aération naturelle et permettre de réduire les besoins mécaniques en chauffage et en climatisation.
- 2.33 Pour les édifices en arrière plan, il faut créer un motif de fenestration et prévoir, sur les façades, des coloris et des textures qui s'harmonisent avec le contexte environnant et qui le complètent.
- 2.34 Pour les édifices de prestige, il faut créer un motif de fenestration exceptionnel et prévoir, sur les façades, des coloris et des textures offrant un contraste approprié avec le contexte environnant.



Victoria (Colombie-Britannique)

**Figure 2-17 :** Les dalles horizontales permettent de réduire le gain solaire durant l'été et de créer un rythme vigoureux sur la façade.



KtW Westarkade, Francfort

**Figure 2-18 :** Les coloris de cet édifice écobienveillant apportent aux façades une riche couche supplémentaire.



Bosco Verticale, Milan

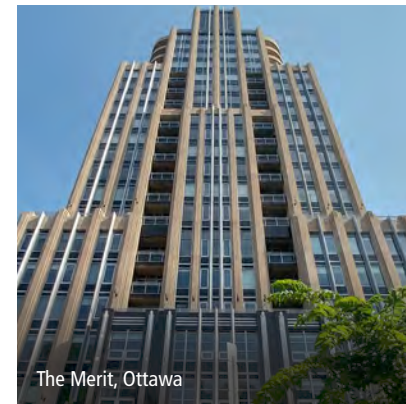
**Figure 2-19 :** Les arbres qui ont été plantés visent à atténuer le smog et à modérer les températures dans l'édifice.

## Sommet



L'esthétique appropriée du sommet de l'édifice de grande hauteur est déterminée par de nombreux facteurs, dont le lieu, la hauteur, la composition de la forme bâtie, l'expression architecturale et le contexte général des silhouettes. La plupart des édifices de grande hauteur font partie de la toile de fond urbaine. Dans ces cas, le sommet doit renforcer le rôle auxiliaire de l'édifice et s'intégrer discrètement dans l'esthétique générale de la tour. Quelques édifices de grande hauteur peuvent être dotés d'un sommet signature pour renforcer l'identité de l'édifice comme bâtiment de prestige. Le sommet de l'édifice de grande hauteur doit faire partie intégrante de l'esthétique générale de l'édifice et doit préserver et rehausser le caractère du lieu conformément au Plan officiel, en contribuant aux silhouettes.

- 2.35 Le sommet doit faire partie intégrante de l'architecture générale de l'édifice de grande hauteur, soit comme caractéristique distincte ou allégée de l'édifice ou comme l'aboutissement de la partie intermédiaire continue de la tour.
- 2.36 Il faut intégrer l'équipement mécanique ou de télécommunications sur le toit, la signalisation et les espaces de commodité dans la conception et la masse des étages supérieurs.
- 2.37 Le sommet doit contribuer comme il se doit au caractère de la silhouette urbaine :
- pour l'édifice d'arrière-plan, le sommet doit s'intégrer dans le caractère général et contribuer à l'harmonie de la silhouette urbaine;
  - pour les édifices de prestige, le sommet doit enrichir la silhouette urbaine en créant un nouveau point de convergence.



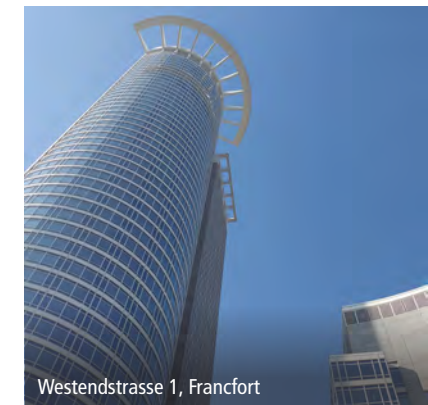
The Merit, Ottawa

**Figure 2-21** : La partie supérieure de l'édifice intègre la salle de mécanique sur le toit et permet d'aménager des locaux de commodités.



Faculté des sciences sociales, Université d'Ottawa

**Figure 2-20** : Exemple de l'intégration de la salle mécanique sur le toit dans l'expression de l'esthétique architecturale dans son ensemble.



Westendstrasse 1, Francfort

**Figure 2-22** : L'anneau du sommet rappelle la Statue de la Liberté et l'histoire de cette ville.



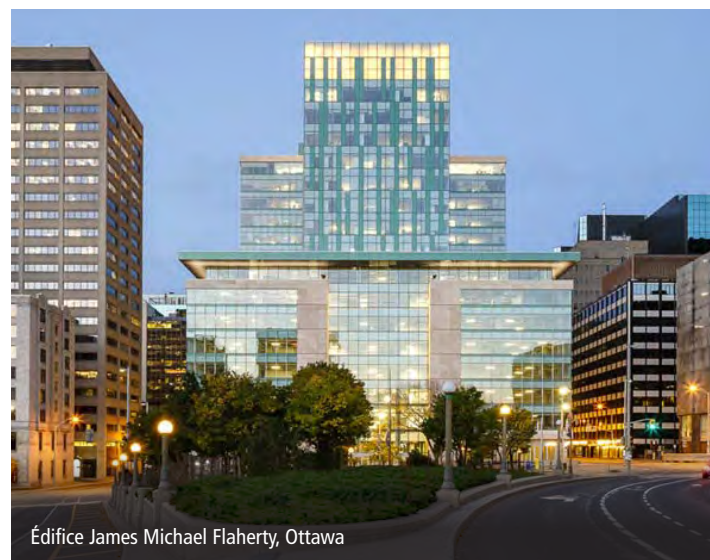
**L'éclairage extérieur approprié de l'édifice de grande hauteur peut contribuer à l'amélioration et au rehaussement de la sécurité, de la vitalité et du caractère du lieu. Un éclairage extérieur inapproprié est une source de pollution lumineuse et de gaspillage de l'énergie. La mise en œuvre de l'éclairage extérieur doit permettre de réaliser les objectifs esthétiques du Plan officiel en ce qui a trait au sens et au caractère des lieux, à la compatibilité et à l'économie de l'énergie. L'esthétique doit s'inspirer du contexte existant et planifié de l'environnement bâti et naturel.**

- 2.38 La décision d'éclairer l'extérieur d'un édifice de grande hauteur doit se fonder sur une vision cohérente de l'éclairage de la Ville, de la collectivité, du quartier et du lieu. Cette vision est généralement établie dans le Plan officiel, le Plan secondaire, le Plan de conception communautaire (PCC) ou le plan directeur pour les sites plus vastes.
- 2.39 Dans le secteur central, les édifices de grande hauteur doivent être assujettis au Plan lumière de la Commission de la capitale nationale et mettre en œuvre ce plan.
- 2.40 L'éclairage extérieur peut convenir :
  - a. lorsque l'édifice de grande hauteur est un édifice de prestige;
  - b. dans les cas où l'édifice de grande hauteur en arrière-plan fait partie d'un périmètre immobilier important, qui définit un lieu d'importance de la Ville, d'une collectivité et d'un quartier.
- 2.41 Il se peut que l'éclairage extérieur ne soit pas adapté à un édifice de grande hauteur dans un quartier résidentiel ou non loin d'une région écologiquement vulnérable.



Château Laurier, Ottawa

**Figure 2-23 :** L'éclairage extérieur temporaire monté pour le Championnat mondial Crushed Ice 2017 met en valeur les caractéristiques architecturales de cet édifice historique.



Édifice James Michael Flaherty, Ottawa

**Figure 2-24 :** L'éclairage externe est conçu pour appuyer l'expression architecturale de l'ensemble grâce aux éléments clés de l'édifice mis en évidence pour rehausser l'ambiance du boulevard de la Confédération.

## Éclairage extérieur



- 2.42 L'éclairage extérieur de l'édifice de grande hauteur doit rehausser les panoramas et les points de vue de la Ville, du district, de la collectivité et du quartier.
- 2.43 L'esthétique de l'éclairage doit :
- mettre en relief le caractère de l'édifice de manière modeste et discrète et être cohérent pour toutes les parties de l'édifice, soit le socle, le milieu et le sommet;
  - lutter contre la pollution lumineuse en évitant l'éclairage vers le haut et le suréclairage;
  - choisir des sources lumineuses efficaces compte tenu des propriétés optiques des matériaux de la façade;
  - sélectionner des luminaires économes d'énergie.
- 2.44 L'installation des luminaires doit faire partie intégrante de l'esthétique de l'édifice.



The Guangzhou Financial Centre, Guangzhou

**Figure 2-25 :** Cette scène nocturne vise à exprimer et à rehausser la forme et le caractère exceptionnels de l'édifice.



L'édifice de la Banque du Canada, Ottawa

**Figure 2-26 :** L'éclairage intérieur au rez de chaussée et sous la colonnade vient créer un environnement piétonnier lumineux, sécuritaire et invitant.





# 3. LE DOMAINE PIÉTONNIER

L'objectif du Plan officiel consiste à aménager des espaces publics et des espaces privés de qualité, qui sont à la fois sécuritaires, accessibles et dans lesquels il est facile de se déplacer. Il est crucial d'aménager et de concevoir le domaine piétonnier autour de l'édifice, dont à la fois les espaces publics et les parcs publics espaces privés (PPP) et leur interface avec l'édifice, afin d'assurer généralement la qualité de l'aménagement. La Ville a établi, pour le domaine piétonnier, des normes, des directives et des pratiques exemplaires, sans égard à la hauteur des immeubles environnants. Toutefois, les aménagements de grande hauteur offrent des possibilités exceptionnelles et comportent des défis de taille. Dans la présente section, les directives portent surtout sur les secteurs essentiels suivants : la nécessité d'aménager des espaces piétonniers suffisants pour assurer l'intensification des aménagements de grande hauteur; les possibilités permettant d'aménager des espaces piétonniers sécuritaires et attrayants; et les difficultés dans la gestion du microclimat afin d'atténuer les répercussions et d'assurer le confort des piétons.

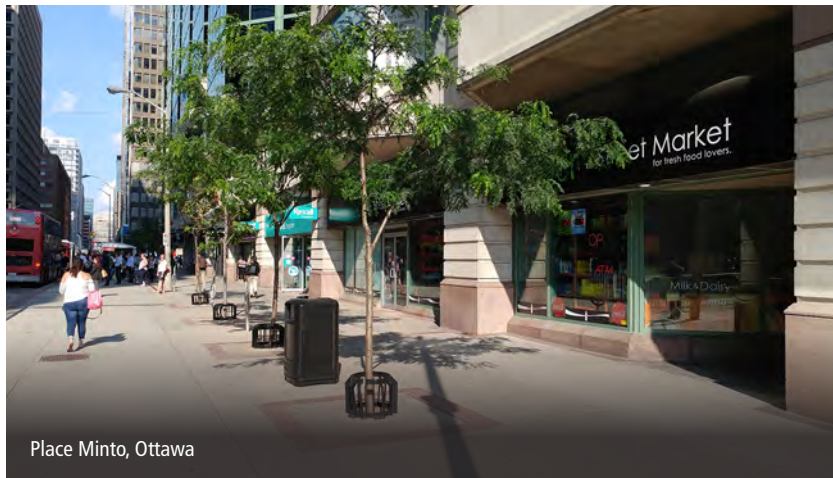
## Espace piétonnier et liaison



Le Plan officiel favorise les aménagements axés sur les piétons et oblige à prévoir une infrastructure piétonnière pour tous les travaux d'aménagement. On s'attend à ce que les promoteurs prévoient un environnement piétonnier rehaussé dans les secteurs cibles de l'intensification. Les projets d'aménagement de grande hauteur réussis doivent être faciles d'accès par les transports en commun, à bicyclette et à pied et doivent être dotés d'un domaine piétonnier suffisant. Il pourrait notamment s'agir d'un réseau de rues et de sentiers denses, de vastes espaces piétonniers et d'espaces publics bien positionnés, de formes et de caractéristiques différentes et qui appartiennent à des propriétaires différents. Dans l'ensemble, grâce à ces éléments, les projets d'aménagement de grande hauteur sont accessibles et vivables, ce qui vient étayer la stratégie d'intensification de la Ville.

### Espace entre la bordure de la rue et la façade de l'édifice

- 3.1 Il faut prévoir un espace d'au moins 6 m entre la bordure de la rue et la façade de l'édifice le long des façades principales de l'édifice de grande hauteur, notamment la partie dont la Ville est propriétaire dans l'emprise et la zone de retrait de l'édifice :
- la zone libre pour les piétons doit se trouver dans l'emprise;
  - dans les rues à caractère commercial, il faut aménager des surfaces dures entre la bordure de la rue et la façade de l'édifice pour maximiser la zone marchable et permettre d'aménager des espaces flexibles et adaptés aux utilisations saisonnières, par exemple les terrasses en plein air, dans les cas opportuns;



Place Minto, Ottawa

**Figure 3-1 :** Cette rue à caractère commercial est dotée d'un paysage riche pour maximiser le secteur marchable.



Les plaines LeBreton, Ottawa

**Figure 3-2 :** Rue à caractère résidentiel qui assure la transition entre le domaine public et le domaine privé.

- c. dans les rues à caractère résidentiel, il faut prévoir un paysagement ou des terrasses résidentielles entre le trottoir et la façade de l'édifice afin d'assurer une transition entre le domaine public et le domaine privé.
- 3.2 Dans les lieux où le volume de l'achalandage des piétons est considérable, par exemple dans le secteur central et dans les nouveaux quartiers du centre ville, il peut être souhaitable de prévoir une bordure de rue plus large devant l'espace de la façade de l'édifice à l'intention des piétons, de même que pour le mobilier urbain, les panneaux indicateurs, les affiches et les locaux commerciaux :
- a. il faut accroître les marges de retrait de l'édifice aux intersections, le cas échéant (figure 3-3);
  - b. dans les secteurs dans lesquels les rues sont étroites et le retrait de l'édifice est difficile à aménager, il faut prévoir d'autres espaces piétonniers grâce à des servitudes

pour les piétons et faire appel à des socles à arcades, à colonnades et en porte à faux pour l'édifice afin d'accroître la largeur de l'espace piétonnier au niveau du sol;

- c. dans l'arcade et dans la colonnade ou sous le socle en porte à faux, l'espace piétonnier doit faire au moins 2,5 m de largeur et deux niveaux de hauteur. Veuillez consulter les directives du document Le centre ville en action pour de plus amples renseignements (figures 3-4 et 3-5).
- 3.3 Dans les lieux où le volume de l'achalandage piétonnier est moindre, il se peut qu'il ne soit pas approprié d'aménager des zones piétonnières extra larges au delà du motif du paysage de rue prépondérant. La largeur globale de la rue (entre les façades des édifices) doit correspondre à la hauteur du socle de l'édifice de grande hauteur afin de préserver un sens adéquat de l'échelle et des proportions.



**Figure 3-3** : L'augmentation du retrait de l'édifice au niveau du sol permet d'aménager d'autres espaces piétonniers à une intersection achalandée.



**Figure 3-4** : L'espace piétonnier aménagé sous l'édifice en porte à faux devrait être suffisamment haut pour assurer un aménagement lumineux, ouvert et invitant pour les piétons.



**Figure 3-5** : L'espace piétonnier à colonnade devrait être suffisamment haut et large pour permettre d'aménager un espace lumineux, ouvert et invitant pour les piétons.



### Espaces publics

- 3.4 Dans les cas opportuns, surtout dans les secteurs densément peuplés comme le secteur central et les nouveaux quartiers du centre ville, il faut prévoir, au niveau du sol, des espaces publics comme des esplanades, des cours avant et des cours publiques, qui peuvent appartenir à des propriétaires publics ou privés.
- 3.5 Les espaces publics doivent :
  - a. compléter le réseau existant de rues publiques, de sentiers, de parcs et d'espaces ouverts et s'y intégrer;
  - b. prévoir des liaisons visuelles et physiques directes avec les rues publiques, les sentiers, les parcs et les espaces ouverts environnants;
  - c. étayer l'aménagement de grande hauteur proposé, en particulier pour les fonctions du rez de chaussée;
  - d. prévoir un usage et des moyens d'accès publics toute l'année;
  - e. accroître au maximum la sécurité, le confort et les commodités pour les piétons.
- 3.6 Dans les cas où il appartient à un propriétaire privé, l'espace public doit :
  - a. être perçu comme un espace public, et non comme un espace privé;
  - b. être doté de panneaux indicateurs appropriés pour accueillir le public, le cas échéant.
- 3.7 Lorsqu'un espace public appartenant à un propriétaire privé est destiné à servir de PPP et est reconnu par la Ville en contrepartie d'une prime de hauteur ou de densité, il faut respecter les critères d'esthétique de la Ville, par exemple la superficie minimum et l'emplacement.



**Figure 3-6 :** Espace public doté de commodités destinées à attirer les activités publiques.



**Figure 3-7 :** PPP aménagé pour les quatre saisons.



**Figure 3-8 :** Cour résidentielle dotée d'une zone de commodités quasi publiques.



### Liaisons au milieu d'un quadrilatère

- 3.8 Le cas échéant, il faut rompre les grands quadrilatères urbains ou les grandes parcelles à aménager en prévoyant, au milieu des quadrilatères, des liaisons avec les sentiers piétonniers ou polyvalents, qu'elles soient publiques ou privées, ou encore en plein air ou à l'intérieur, afin d'accroître et de rehausser l'accessibilité et la marchabilité piétonnières du secteur dans l'ensemble.
- 3.9 Lorsqu'une liaison en milieu de quadrilatère se trouve sur des terrains privés, elle doit être dotée des panneaux indicateurs appropriés et aménagée pour accueillir les piétons; elle peut aussi être intégrée dans le hall ou l'atrium de l'édifice de grande hauteur.

### Accès à l'édifice

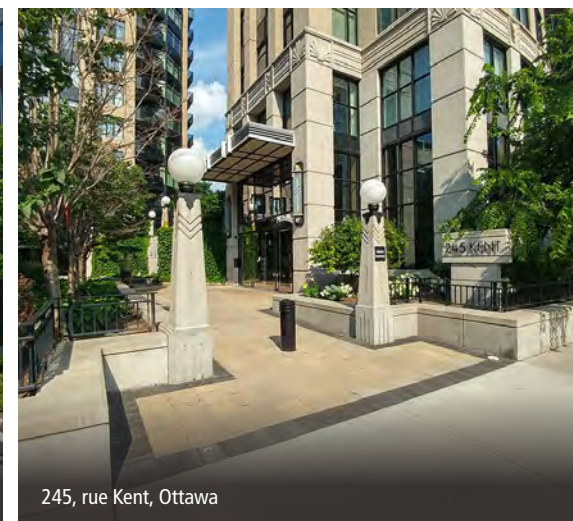
- 3.10 Il faut aménager l'entrée piétonnière principale donnant sur la rue en prévoyant une liaison fluide avec le trottoir.
- 3.11 Dans les cas où l'entrée piétonnière principale est éloignée du trottoir, il faut prévoir une liaison piétonnière directe et clairement définie, par exemple une allée pour piétons ou une esplanade piétonnière entre l'entrée piétonnière principale et le trottoir.



**Figure 3-9 :** Liaison animée au milieu d'un quadrilatère, dotée d'un paysagement et d'assises dans un secteur commercial.



**Figure 3-10 :** Liaison au milieu d'un quadrilatère dans un secteur résidentiel, qui comporte des moyens d'accès pratiques pour les piétons et les cyclistes.



**Figure 3-11 :** Liaison piétonnière fluide entre le trottoir et l'entrée principale de l'immeuble, dans une cour avant privés.

## Animation et esthétique



L'aménagement d'un domaine piétonnier sécuritaire et attrayant est une priorité du Plan officiel. Le domaine piétonnier qui entoure un édifice de grande hauteur, notamment les espaces aménagés sur les terrains publics et les terrains privés ainsi que les fonctions et les façades de l'édifice qui jouxtent le domaine piétonnier doivent être aménagés attentivement pour s'assurer qu'ils sont pratiques et attrayants pour les piétons et qu'ils appuient les entreprises qui dépendent de l'achalandage piétonnier.

### Animation

- 3.12 Il faut animer les rues, les sentiers, les parcs, les espaces ouverts et les PPP :
- en aménageant des établissements commerciaux et de vente au détail au niveau du sol sur les rues à caractère commercial (figure 3-12);
  - en intégrant des unités orientées vers le sol avec des entrées en façade utilisables et des espaces accessoires de façade sur les rues à caractère résidentiel (figure 3-13);
  - en prévoyant une plus grande hauteur du plancher au plafond au niveau du rez de chaussée afin d'assurer la souplesse de l'aménagement dans le temps;
  - en prévoyant au moins 50 % de vitrage clair et accueillant pour les oiseaux sur les façades du rez de chaussée qui donnent sur le domaine piétonnier;



**Figure 3-12** : Exemple de locaux commerciaux au rez de chaussée dans un édifice de grande hauteur, qui vient animer la rue publique.



**Figure 3-13** : Exemple de logements orientés vers le rez de chaussée dans un édifice de grande hauteur, qui viennent animer une rue publique à caractère résidentiel.



- e. en prévoyant une série de commodités adaptées au contexte afin de répondre aux besoins de différents usagers potentiels, dont les personnes âgées et les enfants, les résidents et les employeurs, les résidents de la localité et les visiteurs;
- f. en prévoyant des œuvres d'art public adaptées à l'échelle et au caractère de l'édifice de grande hauteur et du domaine piétonnier environnant.

3.13 Il faut respecter les principes de la Prévention du crime par l'aménagement du milieu de travail.

### Stationnement, débarquement et viabilisation

- 3.14 Il faut aménager le stationnement en sous sol ou à l'arrière de l'édifice.
- 3.15 Il faut aménager les points de débarquement et d'embarquement sur les terrains privés et, dans la mesure du possible, à l'arrière de la propriété.

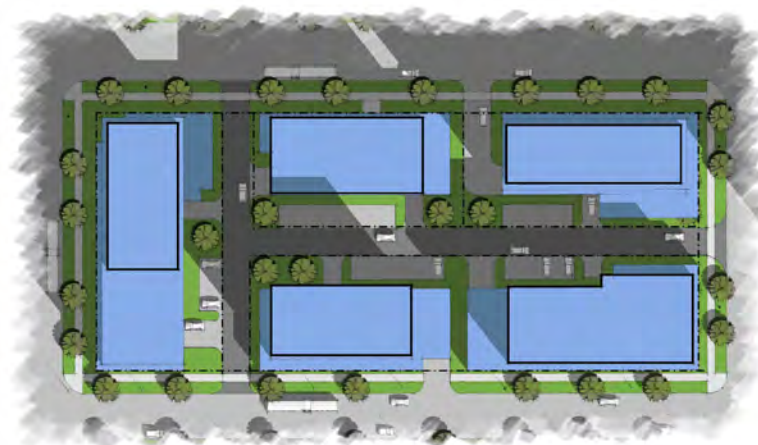


Les plaines LeBreton, Ottawa

**Figure 3-14:** Intégration de l'entrée d'un garage dans l'allée cochère, hors de la vue du public.



**Diagramme 3-1 :** Représentation conceptuelle de l'aménagement selon un plan directeur, dans lequel le stationnement est situé en sous sol et les autres places de stationnement, ainsi que les points d'embarquement et de débarquement sont situés à l'intérieur du site de l'aménagement.



**Diagram 3-2 :** Représentation conceptuelle de l'aménagement selon un plan directeur, dans lequel le stationnement est situé en sous sol et les autres places de stationnement, ainsi que les points d'embarquement et de débarquement sont situés à l'intérieur du site de l'aménagement.



- 3.16 Il faut internaliser et intégrer les services, l'embarcadère et les autres services publics nécessaires dans la conception du socle de l'édifice, dans la mesure du possible.
- 3.17 Dans les cas où ils ne sont pas internalisés, il faut empêcher que le public puisse voir les services, l'embarcadère et les services publics et s'assurer de prévoir un amortissement acoustique dans la mesure du possible.
- 3.18 Il faut installer et regrouper les moyens d'accès aux services et au stationnement comme il se doit idéalement à partir de l'arrière de l'édifice, d'une voie publique ou d'une allée partagée, afin de réduire le plus possible les incidences visuelles et les obstacles dans le domaine piétonnier.
- 3.19 Il faut aménager en retrait, masquer et réduire le plus possible la taille des portes de garage et des ouvertures de services visibles à partir des rues et des autres lieux publics.
- 3.20 Il faut concevoir les éléments comme les écrans, les portes de garage et les ouvertures de services pour en faire des parties intégrantes de l'édifice et faire appel à des revêtements de qualité supérieure.
- 3.21 Il faut installer les puits d'aération, les pentes et les biens d'équipement de services hors sol à l'écart du trottoir public et les intégrer dans l'esthétique de l'édifice et du paysagement.
- 3.22 Il faut coordonner et, dans la mesure du possible, intégrer les éléments des arrêts des transports en commun comme les bancs publics et les abris dans l'esthétique du site et de l'édifice.



186, rue Lyon, Ottawa

**Figure 3-15 :** Mur caractéristique conçu attentivement et qui fait partie intégrante de l'expression architecturale globale; il sert d'écran pour l'entrée de l'embarcadère et du garage.



Les plaines LeBreton, Ottawa

**Figure 3-16 :** Intégration des compteurs de gaz et d'autres raccords de services publics dans l'esthétique de l'architecture et du paysagement.



École de gestion Telfer, Université d'Ottawa

**Figure 3-17 :** Intégration des arrêts d'autobus dans l'esthétique architecturale.





### Normes en matière de paysage de rue

- 3.23 Les aménagements intercalaires doivent compléter et relever le caractère de la rue :
  - a. en mettant en œuvre les normes d'esthétique du paysage de rue en vigueur sur le territoire de la Ville;
  - b. en appliquant les visions et les politiques de l'esthétique du paysage de rue du PCC et du Plan secondaire pertinents.
- 3.24 Pour les projets d'aménagement réalisés selon un plan directeur, on peut mettre au point ses propres normes d'esthétique de concert avec les normes de la Ville afin de donner au lieu un caractère exceptionnel.
- 3.25 Il faut mettre en œuvre les Normes de conception accessible de la Ville.

## Confort des piétons



Le microclimat est l'un des critères définis dans le Plan officiel pour l'évaluation de la compatibilité des propositions d'aménagement. Les édifices de grande hauteur comportent souvent des défis de taille pour ce qui est des conditions du microclimat dans le domaine piétonnier et dans les espaces de commodités privés en plein air. L'esthétique de l'édifice de grande hauteur doit assurer la sécurité et le confort thermique essentiel des piétons. Il faut donc bien analyser les incidences négatives potentielles de l'édifice de grande hauteur proposé, par exemple l'ombrage importun, les vents défavorables et la formation des bancs de neige. Il faut aussi mettre au point les stratégies comme le placement et l'orientation de l'édifice, l'articulation de la masse, les détails de l'architecture et l'esthétique du paysagement afin de réduire le plus possible et d'atténuer ces incidences.

### Vent et ombre

- 3.26 Il faut mener une analyse des vents pour tous les aménagements de grande hauteur conformément au Cadre de référence de l'analyse des vents et indiquer :
- comment l'immeuble est placé et comment la forme bâtie est conçue afin de réduire le plus possible les incidences potentielles;
  - comment les mesures ont été adoptées pour atténuer les incidences potentielles du vent.
- 3.27 Il faut mener une analyse de l'ombre pour tous les aménagements de grande hauteur conformément au Cadre de référence de l'analyse de l'ombre et indiquer comment le placement et la forme bâtie sont conçus et orientés pour réduire le plus possible les incidences de l'ombre sur le domaine public et le domaine privé environnant.



350 Park Avenue, New York

**Figure 3-18 :** L'approche du « gâteau de noces » dans l'esthétique de la forme bâtie est efficace pour atténuer l'effet de l'ombre et du vent sur le domaine public et les propriétés voisines.



Paysage de rue, New York

**Figure 3-19 :** Une séparation suffisante entre les tours permet d'ouvrir le panorama sur le ciel et favorise le passage de la lumière dans les espaces publics et privés au niveau du sol.



Distillery District, Toronto

**Figure 3-20 :** Un édifice de grande hauteur doté de reculs importants permet d'ouvrir les panoramas verticaux et d'atténuer efficacement l'effet de l'ombre et du vent sur le domaine public.



### Protection des piétons contre les intempéries

- 3.28 Il faut protéger les piétons contre le vent, la pluie, la neige et le soleil intense grâce à des caractéristiques comme les arcades, les auvents, les tonnelles et d'autres éléments afin de modérer le microclimat et de favoriser l'utilisation des lieux toute l'année.
- 3.29 Il faut prévoir la protection permanente des piétons contre les intempéries, par exemple les surplombs ou les auvents, dans les entrées de l'édifice et le long des façades donnant sur les rues commerciales et polyvalentes.
- 3.30 Il faut coordonner la protection des piétons contre les intempéries avec les édifices voisins pour assurer un abri et une compatibilité continuels.
- 3.31 Il faut coordonner l'éclairage, la signalisation, la numérotation civique et d'autres fonctions à l'échelle piétonnière, le cas échéant.



False Creek North, Vancouver

**Figure 3-21** : On a prévu un auvent continu pour protéger les piétons contre les intempéries.



Édifice EDC, Ottawa

**Figure 3-22** : L'édifice doté d'un socle en porte à faux assure une zone protégée continuellement, le long de la façade de l'édifice, pour les piétons et les travailleurs.



The World Exchange Plaza, Ottawa

**Figure 3-23** : Un auvent met en relief l'entrée du centre commercial au niveau du rez de chaussée et assure la protection des piétons.

A photograph of a modern multi-story building with a mix of glass and brick facades. The building is situated on a grassy hillside. In the foreground, there are concrete steps leading up the hill. Several young trees are planted on the slope. The sky is clear and blue. The text 'GLOSSAIRE ET DOCUMENTS À CONSULTER' is overlaid in large, bold, black letters across the center of the image.

# **GLOSSAIRE ET DOCUMENTS À CONSULTER**



**Aire de commodités** : aire de loisirs passifs ou actifs, destinée à une utilisation personnelle, partagée ou collective des résidents; il s'agit notamment des balcons, des terrasses, des jardins sur les toits et des autres caractéristiques comparables.

**Allée piétonnière** : secteur asphalté destiné aux déplacements des piétons à l'intérieur d'un site.

**Allée** : rue étroite à l'arrière des édifices, servant généralement aux services et au stationnement.

**Aménagement inspiré par un plan directeur** : aménagement orienté par un plan directeur, généralement mis en œuvre dans un délai relativement long et comportant différentes phases. L'aménagement de grande hauteur inspiré d'un plan directeur comprend non seulement des édifices et des commodités privées, mais aussi des installations publiques qui viennent appuyer l'aménagement, par exemple les rues, les parcs et les infrastructures municipales.

**Aménagement intercalaire** : aménagement réalisé sur un seul lot ou sur un nombre regroupé de petits lots, sur les sites inoccupés ou sous aménagés dans les secteurs urbains existants qui sont déjà essentiellement aménagés. L'aménagement intercalaire de grande hauteur comprend généralement un ou deux édifices seulement.

**Animation** : action d'animer le domaine public en faisant appel à des fonctions appropriées au rez de chaussée et aux niveaux inférieurs de l'édifice, ainsi qu'à son esthétique.

**Arcade** : espace piétonnier linéaire et continu au rez de chaussée, créé grâce à une enfilade d'arches.

**Artère principale** : désignation de l'utilisation du territoire dans le Plan officiel, dont il est question dans l'annexe B.

**Articulation** : aménagement du motif, de l'expression et du caractère matériel des éléments de l'édifice, dont les murs, les portes, les toits, les fenêtres et les éléments décoratifs comme les corniches et les cordons.

**Bâtiment d'arrière plan** : aménagement de qualité qui rejoint les édifices avoisinants pour constituer la forme bâtie et le caractère architectural d'une rue et d'un espace public et qui rehausse le tissu urbain établi d'un quartier. Un bâtiment d'arrière plan ne ressort pas de son environnement.

**Boulevard** : zone comprise entre la bordure de la rue et le trottoir et souvent remplie par les canalisations de services publics enfouies.

**Caractère** : qualité exceptionnelle distinctive du lieu, de la rue ou de l'édifice.

**Centre ville** : désignation de l'utilisation du territoire dans le Plan officiel, représenté dans l'annexe B.

**Colonnade** : enfilade continue dans l'espace piétonnier au niveau du sol, créée par une rangée de colonnes étayant le toit ou la structure de l'édifice.

**Configuration du lot** : forme du lot et relation avec les éléments environnants comme les rues, les parcs et les espaces ouverts publics, ainsi que les propriétés voisines.

**Confort des piétons** : expérience thermique modifiée dans le domaine public par les conditions météorologiques comme les intempéries, le vent et l'ombre.

**Contexte** : environs naturels et bâtis. Le contexte existant désigne les éléments qui se trouvent actuellement sur les lieux. Le contexte planifié désigne ce que prévoient les politiques de la Ville.

**Dalle** : édifice de grande hauteur court et large, généralement doté d'une superficie au sol plus vaste et dont le rapport d'effilement est de 2/1 ou plus.



**Densification** : accroissement de la densité de l'aménagement mesurée en fonction du nombre de ménages ou de travailleurs par hectare.

**Domaine public** : rues, allées, parcs, espaces ouverts publics, partie accessible des édifices et espaces publics appartenant à des intérêts privés.

**Échelle humaine** : relation proportionnelle entre l'environnement matériel et les dimensions et capacités humaines, satisfaisante aux yeux du public et intégrante en fonction de la taille, de la hauteur, de l'encombrement et de la masse des édifices et des autres caractéristiques de l'environnement bâti.

**Échelle** : taille de l'édifice ou d'un de ses éléments.

**Éclairage extérieur** : éclairage artificiel destiné à éclairer ou à décorer les façades ou les caractéristiques des édifices.

**Édifice de faible hauteur** : édifice dont la hauteur est d'au plus quatre étages.

**Édifice de grande hauteur** : édifice de 10 étages ou plus.

**Édifice de hauteur moyenne** : édifice dont la hauteur est comprise entre cinq et neuf étages.

**Édifice en barre** : il s'agit aussi de ce qu'il est convenu d'appeler un édifice à dalle. Édifice de grande hauteur court et large, généralement doté d'une superficie au sol plus vaste et d'un rapport d'effilement de 2/1 ou plus.

**Édifice prestigieux** : édifice repère ou point de mire qui donne une idée de l'endroit où se trouve l'observateur dans l'ensemble du secteur urbain. Cet édifice est très distinctif par rapport à son environnement et doit être doté d'un degré supérieur d'excellence architecturale, en plus de permettre de réaliser différents objectifs communautaires. L'édifice prestigieux ressort de ses environs.

**Emprise** : espace public compris entre la limite de la propriété d'un côté de la rue et la limite de la propriété de l'autre côté; zone publique permettant la circulation des piétons ou des marchandises, notamment, sans s'y limiter, les autoroutes, les rues, les pistes cyclables, les allées, les sentiers et les allées piétonnières.

**Esthétique durable** : c'est aussi ce qu'on appelle l'esthétique environnementalement durable ou l'esthétique soucieuse de l'environnement; doctrine qui consiste à concevoir les objets matériels, l'environnement bâti et les services afin de respecter les principes de la durabilité sociale, économique et écologique.

**Esthétique urbaine** : analyse et conception de la forme physique de la Ville; art de la conception du lieu.

**Façade donnant sur la rue** : façade de la propriété donnant sur la rue.

**Façade** : façade principale de l'édifice (aussi appelée mur avant), visible à partir du domaine public.

**Forme bâtie** : forme des édifices et des structures.

**Forme urbaine** : motif de l'aménagement dans le secteur urbain.

**Infrastructure** : ensemble des ouvrages matériels qui constituent la fondation d'un aménagement. L'infrastructure comprend les réseaux d'égout et d'alimentation en eau, les réseaux d'électricité et de communication, les installations de transport en commun et les autres moyens de transport, ainsi que les oléoducs et gazoducs et les installations connexes.

**Le centre ville en action** : étude d'esthétique urbaine et de transport approuvée par le Conseil municipal pour les rues du secteur central.



**Liaison en milieu de quadrilatère ou traversant un îlot** : il s'agit aussi de ce qu'on appelle un passage pour piétons en section courante. Tracé piétonnier dans un quadrilatère urbain qui permet de prendre un raccourci entre des rues opposées.

**Masse** : forme ou structure générale de l'ensemble ou du volume d'un aménagement.

**Mémoire de conception à portée définie** : document obligatoire à déposer pour demander de modifier le Plan officiel ou le Règlement de zonage, lorsque la demande n'est pas accompagnée d'une demande de réglementation du plan d'implantation (voir aussi Mémoire de conception).

**Mémoire de conception** : document obligatoire à déposer avec la demande de réglementation du plan d'implantation et illustrant la conception de l'aménagement proposé pour l'intégrer dans le contexte existant et dans le contexte planifié, afin d'améliorer les environs et de démontrer en quoi la proposition permet de respecter l'ensemble des objectifs du Plan officiel et des Plans secondaires pertinents, des plans approuvés par le Conseil municipal et des lignes directrices sur l'esthétique urbaine.

**Milieu** : partie d'un édifice de grande hauteur au dessus du socle et sous le sommet.

**Mur de rue** : mur continu d'édifices qui encadre la rue.

**Nouveaux quartiers du centre ville** : quartiers et secteurs voisins du secteur central le long des principaux couloirs de transport en commun et des principaux couloirs routiers, par exemple le cœur du centre ville, le secteur est de la rue Rideau, le quartier Bayview, le quartier Scott Parkdale, le quartier Gladstone et le quartier Preston-Carling.

**Panorama** : ce que l'on peut voir à partir d'un endroit précis, par exemple un édifice imposant, un groupe d'édifices imposants ou les éléments du paysage urbain.

**Parc public privé (PPP)** : espace en plein air et à l'intérieur, qui appartient à un propriétaire privé qui en assure l'entretien et qui est aménagé à l'intention du public.

**Patrimoine** : site, paysage, secteur ou environnement pouvant regrouper une concentration de points d'intérêts historiques, architecturaux, archéologiques, contextuels, culturels ou socioculturels, qui sont conservés ou qui devraient l'être dans l'intérêt de la collectivité pour la postérité.

**Paysage de rue** : caractère et aspect généraux de la rue, formés par les édifices et les éléments du paysagement qui encadrent la rue publique, en tenant compte des façades des édifices, des arbres et des végétaux urbains, de l'éclairage, du mobilier urbain et du revêtement de la chaussée.

**Paysagement inerte** : caractéristiques du paysagement distinctes des végétaux, par exemple les pavés décoratifs, les jardinières, les promenades, les clôtures et les murs de soutènement.

**Plan angulaire** : mesure géométrique appliquée pour contrôler la taille et la forme de l'enveloppe du bâtiment ou d'une partie de cette enveloppe pour promouvoir la transition d'échelle entre les bâtiments d'intensité différente, pour protéger l'accès à la lumière du jour et les panoramas verticaux dans les rues, les parcs, les espaces publics et les espaces privés ouverts, pour limiter l'effet de l'ombre et la vue sur les propriétés voisines, ainsi que pour protéger certains panoramas.

**Plan contextuel** : document déposé avec le mémoire de conception et renfermant l'analyse contextuelle des environs d'une proposition d'aménagement et illustrant comment l'aménagement proposé s'adapte aux éléments et aux motifs environnants, par exemple les utilisations, la démographie, les rues, les parcs et les espaces ouverts, ainsi que les caractéristiques architecturales.



**Plan directeur** : cadre de planification et de conception à long terme complet destiné à orienter l'aménagement progressif ou par phases d'un secteur vaste ou complexe en construisant différents édifices, de nouvelles rues ou des parcs et espaces ouverts.

**Podium** : type de socle de l'édifice de grande hauteur.

**Point de vue** : point de vue le long d'un couloir défini comme une rue ou un passage arborisé.

**Porte à faux** : partie de l'édifice qui est en surplomb par rapport au mur de l'édifice principal et qui est souvent étayée par des poutres ou par une plaque ancrée à une extrémité seulement; on fait généralement appel à un porte à faux pour assurer la marge de reculement de l'édifice au rez de chaussée afin de créer des espaces piétonniers supplémentaires.

**Prévention du crime par l'aménagement du milieu (PCAM)** : stratégie proactive de prévention de la criminalité, qui fait la promotion de la qualité de l'esthétique et de l'utilisation efficace de l'environnement bâti afin de réduire la fréquence de la criminalité et les craintes suscitées et d'améliorer la qualité de vie.

**Protection contre les intempéries** : auvents, surplombs ou colonnades longeant le socle des édifices et permettant de protéger les piétons contre le vent, le soleil et la pluie.

**Ratio d'effilement** : proportion entre la largeur et la hauteur de la masse de l'édifice.

**Recul** : retrait des étages supérieurs de l'édifice par rapport aux étages inférieurs. Dans un édifice de grande hauteur, les marges de recul interviennent généralement entre le socle et le milieu, de même qu'entre le milieu et le sommet de l'édifice.

**Retrait** : distance horizontale mesurée à angle droit à partir d'une limite de la propriété jusqu'à la partie la plus proche du mur principal de l'édifice ou de l'ouvrage.

**Rue principale traditionnelle** : désignation de l'utilisation du territoire dans le Plan officiel représenté dans l'annexe B.

**Secteur central** : désignation de l'utilisation du territoire dans le Plan officiel, dont il est question dans l'annexe B. Le secteur central comprend un certain nombre de circonscriptions distinctives, chacune dotée de ses propres politiques sur les plans secondaires, reproduites dans le volume 2A du Plan officiel.

**Secteur de croissance** : secteur dans lequel les édifices de grande hauteur peuvent être autorisés en vertu du Plan officiel ou du Règlement de zonage, en tenant compte des terrains désignés comme secteurs cibles d'intensification dans le Plan officiel et des terrains du secteur urbain général dans lequel l'édifice de grande hauteur est autorisé en vertu du Règlement de zonage.

**Sentier** : sentier piétonnier extérieur au niveau de la rue sur le domaine privé.

**Séparation des tours** : distance horizontale comprise entre les tours, mesurée à partir du mur extérieur des tours ou de leurs composants, en tenant compte des balcons.

**Services publics** : services offerts au public, par exemple l'électricité, le gaz naturel, les communications et les télécommunications.

**Servitude piétonnière** : élément linéaire de la propriété privée consacré aux piétons, généralement sous la forme d'un aménagement en arcade, à colonnade et en porte à faux du socle d'un édifice de grande hauteur.

**Silhouette urbaine** : contours d'un édifice ou d'un groupe d'édifices définis par rapport au ciel. Dans l'environnement urbain, les caractéristiques de la silhouette urbaine sont généralement définies par le sommet d'un groupe d'édifices.





**Socle** : partie inférieure de l'édifice de grande hauteur. Il s'agit d'un élément essentiel de cet édifice, puisqu'il définit les caractéristiques du domaine public et contribue à la qualité de ce domaine, en plus de permettre de l'intégrer avec les édifices voisins et d'assurer la transition.

**Sommet** : partie supérieure de l'édifice de grande hauteur.

**Superficie au sol** : superficie totale de l'édifice de grande hauteur, mesurée à partir de l'extérieur des murs externes en tenant compte de la superficie totale des étages occupée par les balcons.

**Superficie de lot** : superficie d'une parcelle de terrain.

**Toit vert** : toit couvert de végétaux et de terre ou d'une matière propice à la culture des végétaux, aménagé sur une membrane imperméable.

**Tour en pointe** : édifice de grande hauteur compacte et effilée, dont la superficie résidentielle au sol est inférieure à 750 m<sup>2</sup> et dont le ratio d'effilement est de 1/2 ou moins.

**Tour** : partie principale de l'édifice de grande hauteur qui s'étend depuis le socle parfois jusqu'au sommet de l'édifice.

**Transition** : changement graduel des motifs d'un édifice au suivant.

**Vitrage** : fenêtres de verre transparent ou légèrement teinté.

**Voie piétonne** : secteur du trottoir dans lequel le piéton peut marcher (ou dans lequel une déneigeuse peut circuler) sans avoir sur son trajet des obstacles comme du mobilier urbain fixe, des arbres, des panneaux indicateurs et des kiosques de vente.

**Zone d'aménagement axée sur le transport en commun** : zone d'aménagement destinée à promouvoir les transports en commun. La Ville d'Ottawa a réalisé un certain nombre d'études de planification secondaire pour ces zones.



À l'heure actuelle, il faut déposer le mémoire de conception avec la demande de réglementation du plan d'implantation. Le mémoire de conception à portée définie doit être déposé avec la demande de modification du Plan officiel ou du Règlement de zonage qui n'est pas accompagné d'une demande de réglementation du plan d'implantation. La Ville a adopté des cadres de référence pour la préparation des mémoires de conception, qui peuvent comprendre un plan contextuel. L'analyse du contexte complète et bien étoffée, qui explique notamment comment l'esthétique pourrait être adaptée au contexte, est essentielle pour assurer de concevoir comme il se doit les aménagements de grande hauteur.

Le mémoire de conception portant sur un projet d'édifice de grande hauteur doit comprendre un plan contextuel décrivant et illustrant les éléments dont il est question dans le mémoire de conception.

- Le plan contextuel doit comprendre l'analyse du motif de l'utilisation du sol et de l'aménagement, la configuration des rues, des quadrilatères et du domaine public, ainsi que les caractéristiques du tissu urbain et de l'architecture du secteur environnant. En outre, ce plan doit mettre en relief les considérations suivantes, qui sont essentielles pour analyser la contribution d'incidences de l'édifice de grande hauteur proposé :
  - a. les panoramas, les points de vue, les bâtiments d'arrière-plan et les édifices prestigieux dans le secteur de l'analyse contextuelle;
  - b. la transition d'échelle et la complémentarité;
  - c. la protection et l'intégration des édifices patrimoniaux, le cas échéant.

## Aménagements intercalaires

- Dans les cas où le contexte existant ou planifié environnant est essentiellement constitué d'édifices de grande hauteur, le secteur du plan contextuel doit s'étendre sur un rayon d'au moins 100 m à partir du site. (Figure 1-1)
- Il faut procéder à l'analyse du secteur quand le contexte existant ou planifié environnant est constitué d'un ensemble de types et d'utilisations de la forme bâtie et lorsqu'il peut se révéler nécessaire de prévoir une transition d'échelle ou que des panoramas importants et des édifices prestigieux font partie du voisinage. (Figure 1-2)

## Aménagements inspirés d'un plan directeur

- Pour les projets d'aménagement sur les sites plus vastes permettant de construire plus de trois édifices, le secteur de l'étude du contexte doit s'étendre sur un rayon d'au moins 500 m à partir du site.
- Pour les projets d'aménagement sur les sites plus vastes, il faut prévoir un plan directeur afin de démontrer la coordination des différents édifices potentiels, des nouvelles rues et des nouveaux sentiers, ainsi que des nouveaux parcs et espaces publics sur le site. Le plan directeur doit illustrer :
  - a. l'aménagement général et les dimensions des rues, quadrilatères, parcs et espaces ouverts publics ou privés nouveaux;
  - b. l'emplacement général, les superficies au sol et les hauteurs des édifices proposés ainsi que les distances de séparation entre les édifices;



- c. le plan conceptuel du domaine public pour les rues, les sentiers, les parcs et les espaces ouverts publics ou privés;
- d. les propriétés patrimoniales existantes ou potentielles et les moyens adoptés pour les protéger et pour les relier aux nouveaux projets d'aménagement;
- e. le plan d'aménagement par phases.



**Diagramme 2-2** : Doublespace Photography. Reproduction gracieuseté de Doublespace Photography.

**Figure 1-1** : Roger Laronde. Reproduction gracieuseté de Roger Laronde.

**Figure 1-2** : David Iliff, grâce à la licence CC BY-SA 3.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>).

**Figure 1-3** : Tony Fischer, grâce à la licence CC BY 2.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/>).

**Figure 1-4** : Derek Fisher, gracieusement fourni par Tony Fischer.

**Figure 1-5** : Misterweiss, Wikipédia en anglais, gracieusement fourni par Misterweiss dans Wikipédia en anglais.

**Figure 1-6** : David Shankbone, grâce à la licence CC BY-SA 3.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>).

**Figure 1-7** : Auteur anonyme, grâce à la licence CC BY 2.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/>).

**Figure 1-8** : Väsk, grâce à la licence CC BY 3.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>).

**Figure 1-9** : Coldcreation, grâce à la licence CC BY-SA 2.5 (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.5/>).

**Figure 2-1** : Aurelien Guichard, grâce à la licence CC BY-SA 2.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/2.0/>).

**Figure 2-4** : SimonP, Wikipédia en anglais, grâce à la licence CC-BY-SA-3.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/>).

**Figure 2-14** : Doublespace Photography. Reproduction gracieuseté de Doublespace Photography.

**Figure 2-18** : Thomas Wolf, grâce à la licence CC BY 3.0 (<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/>).

**Figure 2-19** : Forgemind ArchiMedia, grâce à la licence CC BY 2.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/>).

**Figure 2-24** : Doublespace Photography. Reproduction gracieuseté de Doublespace Photography.

**Figure 3-3** : Broccolini Construction. Reproduction gracieuseté de Broccolini Construction.

**Figures 1-10, 1-11, 1-12, 1-13, 2-2, 2-3, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-15, 2-16, 2-17, 2-20, 2-21, 2-22, 2-23, 2-25, 2-26, 3-1, 3-2, 3-4, 3-5, 3-6, 3-7, 3-8, 3-9, 3-10, 3-11, 3-12, 3-13, 3-14, 3-15, 3-16, 3-17, 3-18, 3-19, 3-20, 3-21, 3-22, et 3-23** : Randolph Wang. Reproduction gracieuseté de Randolph Wang.

**Diagrammes 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 2-3, 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 3-1, et 3-2** : Ces diagrammes ont été mis au point par la Ville d'Ottawa grâce à des modèles 3D et au soutien graphique de CSV Architects.