

4.11 Plan secondaire du centre-ville – L'ancienne ville de Cumberland

4.11.1 Objectifs

4.11.1.1 Introduction

La préparation du présent plan secondaire pour le centre-ville est justifiée pour les raisons suivantes :

" Un plan secondaire peut être préparé s'il est jugé nécessaire d'entreprendre une étude exhaustive sur toute question importante d'ordre physique, social ou économique, sur tout projet d'aménagement ou de réaménagement important ou sur tout secteur de la municipalité et de formuler des politiques ou des plans qui n'ont pas été suffisamment détaillés dans ce plan ou qui sont en contradiction avec celui-ci".

Le Conseil municipal a pour objectif principal d'encourager la création d'un centre-ville dynamique et polyvalent axé sur une " rue principale " tout en suscitant un " sentiment d'appartenance " auprès des résidents de la Ville d'Ottawa et d'Orléans. Ce plan secondaire vise à définir les concepts et principes généraux qui permettront de réaliser les projets d'aménagement retenus pour le centre-ville.

4.11.1.2 Concept d'aménagement

Le concept d'aménagement du centre-ville repose sur les principes directeurs suivants :

- a) que le centre-ville devienne un endroit en vue qui présente un important intérêt symbolique et physique pour la Ville d'Ottawa et la communauté d'Orléans.
- b) qu'un important centre d'emploi soit créé en favorisant l'aménagement de bureaux et d'entreprises des secteurs privé et public. Le centre-ville d'Orléans (ancien secteur de la Ville de Cumberland) devrait pouvoir absorber entre 4 500 et 5 500 emplois environ. Par conséquent, cet objectif devra être atteint en mariant les utilisations et les densités prévues dans les règlements de zonage et les ententes de plans d'implantation établis conformément aux lignes directrices d'aménagement du centre-ville.
- c) que des fonctions administratives et institutionnelles y soient exercées.
- d) qu'un grand centre commercial soit créé en y intégrant une gamme complète de commerces de détail et de centres de service. Ainsi, Le centre-ville d'Orléans (ancien secteur de la Ville de Cumberland) accueillera un centre commercial régional, et d'autres commerces de détail et centres de service s'installeront dans les zones non encore aménagées.
- e) que des logements résidentiels à moyenne et à forte densité soient construits afin d'augmenter la densité démographique du centre, de réduire au minimum les temps de déplacement entre le domicile et le lieu de travail et d'offrir un lieu central où les gens peuvent vivre. Le centre-ville accueillera au maximum entre 1 800 et 2 400 personnes dont environ 1 500 à 2 000 vivront dans le centre résidentiel urbain et 300 ou 400 ailleurs au centre-ville.
- f) qu'un réseau piétonnier et carrossable pratique et efficace procurant un accès aux transports publics soit aménagé, quelle que soit l'utilisation du sol.
- g) que l'intérêt visuel du centre-ville soit mis en valeur en aménageant un réseau d'espaces libres répondant aux besoins de la collectivité, lequel servirait de lien entre les diverses utilisations du sol.
- h) qu'un cadre stratégique soit défini afin que l'aménagement urbain de tous les projets envisagés soit d'excellente qualité.
- i) qu'un pôle de convergence axé sur la " rue principale " soit aménagé le long du boulevard Centrum afin de favoriser une interaction plus soutenue entre commerces, bureaux et autres établissements.

- j) qu'une vaste gamme d'entreprises, de bureaux et de résidences soit concentrée en un lieu central à Orléans pour lui donner un cachet propre à un " centre-ville ".

4.11.2 Utilisation du sol

4.11.2.1 Introduction

L'aménagement du territoire sert, entre autres, à faire en sorte que le sol soit bien aménagé et que ses diverses utilisations soient réparties convenablement, qu'une utilisation judicieuse en résulte, que la concentration ou la densité de l'utilisation du sol convienne au site et aux régions avoisinantes et qu'elle soit assujettie aux considérations indiquées relatives à l'aménagement des zones extérieures et des bâtiments.

L'utilisation du sol n'est pas apparentée aux secteurs de zonage qui sont beaucoup plus détaillés et réglementés, et l'annexe sur l'utilisation du sol devrait servir de guide général à l'aménagement futur du territoire et non de carte de zonage établissant des limites et zones délimitées avec exactitude.

4.11.2.2 Utilisation du sol

L'utilisation du sol prévue dans le plan secondaire du centre-ville est indiquée à l'annexe A comme suit :

- a. Zone centrale d'activités commerciales
- b. Quartier d'affaires
- c. Zone résidentielle urbaine
- d. Espaces libres

4.11.2.3 Zone centrale d'activités commerciales

Les terrains désignés " zone centrale d'activités commerciales " à l'annexe A sont aménagés de manière à devenir la principale zone commerciale et d'activité dans laquelle sont implantés de nombreux commerces de détail, centres de service et bureaux. Les infrastructures gouvernementales, les hôtels, les établissements, les centres de loisirs, les centres culturels, les centres de divertissement et les infrastructures à caractère social y sont également encouragés.

En vue de réaliser les objectifs définis pour le centre-ville, la Ville:

- a) aménagera les commerces de part et d'autre du boulevard Centrum afin d'assurer un lien commercial entre le Centre commercial régional et la promenade Prestone.
- b) encouragera l'aménagement, de part et d'autre du boulevard Centrum, d'une gamme complète de commerces de détail, de restaurants, de lieux de divertissement, de centres de services, de bureaux et d'établissements.
- c) autorisera d'importantes activités commerciales comme l'aménagement de magasins à rayons, de supermarchés, de bureaux et d'hôtels qui s'intégreront au Centre commercial régional; ce centre s'étendra vers l'ouest et se raccordera au centre-ville d'Orléans compris dans l'ancienne Ville de Gloucester.
- d) encouragera l'aménagement de bureaux sur le boulevard Centrum au-dessus du rez-de-chaussée des commerces de détail. Les commerces et les bureaux devront être aménagés dans des bâtiments autonomes donnant sur le boulevard Centrum et des installations devront être prévues pour le stationnement.
- e) fera en sorte que, grâce à la création architecturale, toutes les utilisations du centre-ville soient axées sur le piéton et soient, visuellement et fonctionnellement, liées au paysage de rue urbain.
- f) fera en sorte que le centre de convergence piétonnier et commercial soit orienté, dans un premier temps, vers le boulevard Centrum en ne prévoyant d'autres liens internes piétonniers et commerciaux que s'ils respectent le concept adopté pour la rue principale.

- g) permettra l'aménagement de logements résidentiels en sus des bureaux et des commerces, en particulier des appartements pour personnes âgées. Cependant, il sera interdit de construire des logements résidentiels huppés dans la zone centrale d'activités commerciales. En vue de répondre aux objectifs d'emploi, les bâtiments abritant des logements devront être majoritairement constitués de bureaux ou de commerces de détail. Pour le terrain situé au 211, boulevard Centrum, un immeuble autonome abritant une maison de retraite est permis. [Modifications n° 269, 17 novembre 2021]
- h) n'autorisera pas de nouveaux centres de vente et de réparation d'automobiles ou de stations-service ni d'utilisations commerciales routières qui nécessitent de grandes aires de stationnement ou de stockage de marchandises à l'extérieur, exception faite des petits centres de jardinage associés à un magasin à rayons.
- i) encouragera l'aménagement d'hôtels, de restaurants et de lieux de divertissement dans la zone centrale d'activités commerciales.
- j) encouragera d'importants usages collectifs comme les bureaux de l'administration municipale, des bureaux abritant des services gouvernementaux et des établissements culturels. Sur les terrains désignés " zone centrale d'activités commerciales " et situés sur le boulevard Saint-Joseph, l'aménagement de centres de service et de commerces de détail abritant des bureaux au deuxième étage, ainsi que des locaux à bureaux, sera favorisé.
- k) encouragera le réaménagement et l'intégration des terrains désignés " zone centrale d'activités commerciales " situés au nord du boulevard Saint-Joseph en y construisant le Centre commercial régional qui sera doté d'une aire de stationnement partagée, de points d'accès commun et de voies de circulation routière hors rue.
- l) encouragera le remembrement des terres, les points d'accès commun et les aires de stationnement partagées lorsque les terrains situés dans la zone centrale d'activités commerciales au sud du boulevard Saint-Joseph seront réaménagés.
- m) assurera l'intégration d'un marché public aux commerces de détail du centre-ville.
- n) exigera que tous les bâtiments situés le long du boulevard Centrum aient au moins deux étages et encouragera une densité à surface construite quadruple en vue de respecter les objectifs d'emploi et de concentration. Cette exigence sera contrôlée grâce au rapport plancher-sol utilisé dans le règlement de zonage.

4.11.2.4 Quartier d'affaires

En vue de réaliser l'objectif énoncé pour le centre-ville, soit y établir un important centre d'emploi, un quartier d'affaires est créé et situé près des aménagements résidentiels, institutionnels ou commerciaux sans entraîner d'incompatibilités sur le plan de l'utilisation du sol. L'aménagement de bureaux et d'" industries légères " qui exercent leurs activités uniquement à l'intérieur et qui ne provoquent ni émanations délétères ou désagréables, ni rejet ou bruit sera encouragé. Afin de réaliser les objectifs fixés pour le centre-ville, la Ville:

- a) créera un quartier d'affaires qui abritera des industries légères, des bureaux pour professions libérales et entreprises, des hôtels ainsi que d'autres commerces et centres de service comme des centres de culture physique, des salles d'exposition, des banques et des restaurants. Un immeuble de bureaux pourrait également renfermer des logements. Le règlement de zonage donnera plus de précisions quant à la gamme des utilisations permises.
- b) fera en sorte que les entreprises et les industries légères s'implantent le long de la rocade, au nord du boulevard Centrum.
- c) encouragera les garderies à s'implanter dans ce secteur.
- d) restreindra les utilisations industrielles à celles qui sont circonscrites à l'intérieur d'édifices et qui ne nécessitent pas d'aires d'entreposage non couvertes.
- e) exigera que tous les bâtiments aient au moins deux étages selon la portance du sol afin de pouvoir atteindre les objectifs d'emploi. De plus fortes densités et d'éventuels agrandissements pourraient être prévus selon la portance du sol de ce secteur.

4.11.2.5 Zone résidentielle urbaine

Le plan secondaire établi pour le centre-ville a notamment pour principal objectif de faire en sorte qu'une communauté résidentielle ajoute de la " vie " au centre-ville, encourage les activités nocturnes et permette aux gens d'y vivre et d'y travailler. Par conséquent, la Ville:

- a) encouragera les projets résidentiels qui répondent à des normes de construction élevées ainsi que des aménagements de logements résidentiels novateurs.
- b) autorisera, dans la zone résidentielle urbaine, des aménagements résidentiels à moyenne et à forte densité. Cette densité variera entre 50 et 150 unités l'hectare et abritera une vaste gamme d'appartements et de maisons en rangée. Cette zone devrait absorber entre 1 500 et 2 000 personnes.
- c) ne permettra pas que la hauteur des logements résidentiels dépasse l'escarpement, sauf indication contraire citée à l'annexe A-1.
- d) exigera qu'un établissement pour personnes âgées soit construit au centre-ville soit dans la zone centrale d'activités commerciales soit dans la zone résidentielle urbaine.

4.11.2.6 Espaces libres

Un réseau d'espaces libres et de parcs doit être aménagé pour y favoriser la tenue d'activités de loisirs passives et actives et pour permettre de préserver le paysage existant et d'en profiter. On ne s'attend cependant pas à ce que des parcs d'activités comme des terrains de baseball ou de soccer soient nécessaires si la population du centre-ville ne dépasse pas 2 400 personnes. Ces installations récréatives sont prévues ailleurs dans la zone urbaine. Cependant, la Ville :

- a) exigera qu'un espace libre, indiqué à l'annexe A-1, longe l'escarpement. Ce couloir préservera la zone boisée existante dans la mesure du possible. L'escarpement ne fera pas partie des espaces verts requis.
- b) aménagera au moins un parc public traditionnel d'une taille suffisante pour y installer des bancs et des fontaines, y organiser des pique-niques ou des concerts, etc.
- c) aménagera un nombre suffisant de liens ou de sentiers piétonniers reliant les diverses parties du centre-ville.
- d) exigera que les zones récréatives privées soient associées aux zones résidentielles et intégrées à l'aménagement.
- e) créera un réseau de voies piétonnières et de pistes cyclables qui reliera les diverses zones d'activités de la municipalité, à travers le principal espace vert est-ouest longeant l'escarpement et le Centre commercial Place d'Orléans et en traversant la route 174 au nord. Des liens pourraient aussi le raccorder à l'est et au nord en passant par l'échangeur du chemin Tenth Line.
- f) veillera à ce que les piétons puissent circuler librement entre les stations ou les arrêts des transports publics et toutes les parties du site et à ce que les sentiers soient conçus de façon à réduire au minimum les effets des intempéries, comme les vents dominants du nord-ouest, la neige, la pluie et le verglas.
- g) créera des espaces libres à divers endroits le long du réseau piétonnier pour accroître l'effet visuel du centre. Le réseau d'espaces libres privés doit être intégré au réseau public pour en assurer la continuité.
- h) veillera à obtenir des terrains ou des règlements financiers au moment du lotissement, conformément aux exigences sur l'aménagement de parcs que renferme le Plan officiel en ce qui concerne les logements résidentiels, selon un coefficient global équivalant à 1,2 hectare (trois acres) par 1 000 habitants. En outre, la part des aménagements commerciaux et industriels correspondra à 2 p. 100 de la valeur foncière.
- i) encouragera les promoteurs à faire en sorte que les espaces libres privés, actifs ou passifs, s'interposent entre les aménagements résidentiels et la route 174.

4.11.2.7 Zone institutionnelle

Les aménagements institutionnels sont importants dans la mesure où ils favorisent la construction d'établissements scolaires, de santé, de services sociaux et d'établissements culturels en vue de répondre aux besoins de la population.

Aucune désignation spécifique n'est indiquée à l'annexe A, mais la Ville :

- a) autorisera la construction d'églises, de bureaux réservés à l'administration publique et d'établissements culturels comme des bibliothèques, des musées, des cinémas, des centres communautaires, des garderies et autres infrastructures institutionnelles au centre-ville. Ces infrastructures seront aménagées aux endroits où les possibilités d'avoir des aires de stationnement partagées seront optimales.
- b) regroupera les infrastructures institutionnelles apparentées et encouragera l'utilisation commune des établissements communautaires et scolaires.
- c) encouragera l'imposition de loyers minimums s'appliquant aux espaces réservés à des utilisations institutionnelles comme les garderies, les bibliothèques, les salles de classe et les salles de réunion.

4.11.3 Transport et stationnement**4.11.3.1 Introduction**

Un réseau de transport doit être conçu de façon à répondre aux aménagements du sol proposés et à faciliter la circulation, de la façon la plus efficace et la plus pratique possible, des personnes et des biens dans l'ensemble du centre-ville. Ce réseau doit comprendre des infrastructures répondant aux besoins des automobilistes, des cyclistes, des piétons, des véhicules de service et des transports publics.

4.11.3.2 Politique relative au transport

La Ville :

- a) aménagera un réseau de grandes artères et de routes collectrices afin de desservir la zone centrale, comme l'indique l'annexe E du Plan officiel d'Ottawa. Le tracé définitif des futures routes principales et des rues locales sera décidé au moment de l'examen et de l'approbation des demandes de lotissement.
- b) aménagera l'axe nord-sud prévu, dénommé promenade Place d'Orléans, afin de relier l'échangeur de la route 174 à la rue Champlain. Cette rocade fera partie du réseau routier principal, traversera l'ancienne Ville de Gloucester et desservira le gros centre commercial régional qui comprend la Place d'Orléans. Cette route aura une emprise de 35 mètres. Il se peut que la rue Champlain, entre la route 174 et le boulevard Saint-Joseph, soit fermée.
- c) sauvegardera une emprise de 35 mètres le long du boulevard Saint-Joseph, principale artère régionale allant d'est en ouest.
- d) équipera la zone centrale d'un corridor est-ouest, connu sous le nom de boulevard Centrum, pour donner accès au centre-ville et aux zones résidentielles à forte densité à l'est. Cette route collectrice aura une emprise de 26,2 mètres (86 pieds). La Ville souhaite que cette route favorise une atmosphère de village urbain et que, dans la mesure du possible, elle soit ramenée à deux voies au centre et dotée de larges trottoirs aménagés afin de lui donner un air convivial et de favoriser la circulation des piétons.
- e) veillera à ce que le boulevard Centrum, la rocade, le boulevard Saint-Joseph et la promenade Prestone servent au réseau de transport en commun qui répondra aux besoins du centre-ville afin de favoriser au maximum la desserte des diverses utilisations du sol.

- f) favorisera au maximum l'accès public direct au centre-ville par les transports en commun locaux en autorisant la Ville à aménager une station d'autobus intégrée au centre commercial régional ou située à proximité de celui-ci, à proximité de la rue Champlain, directement au sud de la route 174. Des dispositions seront prises, au moment de l'aménagement de la zone centrale, pour que le réseau de transport en commun soit doté d'arrêts d'autobus avec baie, d'arrêts et d'abribus à des endroits appropriés qui conviennent à la Ville d'Ottawa.
- g) permettra l'agrandissement du centre commercial régional à l'ouest pour qu'il s'intègre au centre-ville d'Orléans situé à l'ancienne Ville de Gloucester. Le centre commercial régional doit prévoir des liens piétonniers raccordant les zones résidentielles à l'est et au nord. L'aménagement d'une passerelle surplombant la promenade Place d'Orléans à l'est devrait être envisagé.
- h) participera à l'étude commune menée par le ministère des Transports et des Communications et la Ville d'Ottawa sur la construction éventuelle d'un échangeur au niveau de la route 174 et du prolongement du chemin Tenth Line.
- i) veillera à ce que les dispositions précédentes soient respectées de façon satisfaisante en demandant aux promoteurs d'entreprendre une étude de transport afin d'évaluer le réseau routier projeté. Cette étude permettra de déterminer les emprises et les coupes transversales des routes dans le secteur, en particulier en ce qui concerne les grandes artères. Cette étude sera menée à la satisfaction de la Ville d'Ottawa.
- j) sauvegardera un couloir au sud de la route 174, sur des terrains privés ou publics, afin d'y aménager un réseau de transport reliant la station du Transitway du centre-ville à d'éventuelles stations à l'est.
- k) s'efforcera de réduire au minimum le détournement de la circulation routière vers le chemin Prestone en aménageant de façon appropriée les ouvrages routiers internes du centre-ville.

4.11.3.3 Politiques relatives au stationnement

Le stationnement sera partagé par les commerces situés le long du boulevard Centrum et donnera par derrière sur le boulevard Saint-Joseph, tout en étant intégré aux aires de stationnement de la Ville. Les parcs de stationnement privés souterrains ou aériens seront encouragés afin d'augmenter la densité des aménagements résidentiels et de bureaux. Comme les périodes de pointe varient selon les utilisations (bureaux, commerces de détail, restaurants, logements résidentiels et établissements), le stationnement peut être réparti en adoptant le principe de l'utilisation partagée suivante :

- a) des espaces de stationnement sont aménagés sur place ou à une distance maximale de 130 mètres de tout lotissement et, s'il y a lieu, la Ville exige des promoteurs un règlement financier en remplacement de places de stationnement au centre-ville.
- b) la Ville peut décider de créer une direction du stationnement afin d'offrir des places de stationnement au centre-ville dans des installations bien situées.
- c) en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire, la Municipalité exige, s'il y a lieu, que le règlement financier des exigences de stationnement soit versé, au moment de l'approbation du plan d'implantation, dans une caisse devant servir à construire des places de stationnement pour le lotissement approuvé. Le montant du règlement financier sera établi de temps à autre par la Ville, en fonction du coût moyen d'acquisition et d'aménagement d'une place de stationnement.
- d) l'intégration de l'ensemble des couloirs réservés aux services d'électricité, ou d'une partie d'entre eux, au centre-ville est effectuée en négociant soit des conventions d'achat-vente soit des conventions de bail afin d'aménager de nouveaux parcs et aires de stationnement.
- e) des aires de stationnement hors rue en nombre suffisant doivent être aménagées conformément aux normes municipales. Le nombre de places de stationnement requises figurera dans le règlement de zonage.

- f) la priorité devrait être donnée aux parcs de stationnement souterrains, si possible, et aux garages; les aires de stationnement en surface devraient être regroupées rationnellement et faire l'objet d'un aménagement paysager de bon goût.
- g) les aires de stationnement du centre commercial régional seront aménagées sur place de manière traditionnelle, en construisant des structures hors sol et souterraines. Une partie des places de stationnement requises pourra être aménagée dans la partie du centre commercial comprise dans l'ancienne Ville de Gloucester.

4.11.4 Services publics

4.11.4.1 Introduction

La prestation de services publics à la population est essentielle afin d'offrir un cadre de vie sain et pratique aux habitants de la Ville et d'encourager une croissance et un aménagement judicieux du centre-ville.

4.11.4.2 Politique relative aux services publics

La Ville se propose :

- a) d'exiger que tous les services publics de la rue principale, y compris l'électricité, soient enfouis de façon à limiter toute surcharge visuelle et à protéger le cachet et le paysage de rue urbains.
- b) de prolonger les canalisations d'eau, d'égout et d'eaux pluviales nécessaires au centre-ville lorsque les terres adjacentes seront aménagées, sous réserve de l'approbation des instances municipales appropriées.
- c) de veiller à ce que le centre-ville soit doté de tous les services publics en l'équipant de réseaux d'aqueduc et d'égout comme toute condition préalable à l'aménagement.
- d) d'exiger des promoteurs qu'ils acquittent des redevances d'exploitation comme condition à toute approbation afin d'offrir des services municipaux.
- e) de négocier avec le service d'électricité concerné afin d'éliminer à long terme la sous-station d'électricité existante et d'intégrer le site au centre-ville.
- f) d'exiger que le bassin d'eaux pluviales soit conforme à la politique actuelle de la Ville et qu'il soit intégré aux installations récréatives, si possible. Le promoteur s'assurera de la faisabilité de ce projet en effectuant une étude, celle-ci étant assujettie à l'approbation de la Ville.

4.11.5 Cadre visuel et aménagement urbain

4.11.5.1 Introduction

Le plan secondaire établi pour le centre-ville a notamment pour principal objectif de veiller à ce que l'aménagement urbain de tous les projets futurs soit de qualité élevée. En adoptant des politiques judicieuses à cet égard, il est possible de valoriser et d'améliorer l'image globale et le cadre visuel du centre-ville. Un centre-ville esthétique favorisera un sentiment d'identité communautaire et attirera touristes et entreprises. Grâce aux techniques d'aménagement urbain, il est possible de faciliter la compatibilité de l'utilisation du sol, de protéger les valeurs foncières, d'améliorer la qualité du paysage de rue du centre-ville, de créer de meilleurs réseaux piétonniers et d'encourager un aménagement esthétique, novateur et divers. Si le centre-ville est bien aménagé, il pourra attirer plus de gens et continuera d'améliorer l'image visuelle de la Ville.

4.11.5.2 Politique relative à l'aménagement urbain

Pour faire en sorte que l'aménagement urbain de tous les projets futurs soit de qualité élevée et pour réaliser les objectifs du centre-ville, la Ville se propose :

- a) d'effectuer une étude sur l'aménagement urbain du centre-ville en mettant tout particulièrement l'accent sur :

- i. le boulevard Centrum, promenade Place d'Orléans et la promenade Prestone afin d'y aménager un réseau piétonnier, un éclairage de rue discret, des bancs et des zones paysagères afin d'encourager l'utilisation de la rue par les piétons;
 - ii. le caractère ou le cachet unique à donner au centre-ville en accordant une attention spéciale aux trottoirs et aux allées piétonnières, en l'équipant d'un mobilier urbain esthétique et en créant un sentiment de continuité en favorisant la construction de bâtiments compatibles et complémentaires sur le plan architectural, en particulier dans le centre urbain du village;
 - iii. l'élaboration de politiques visant à réglementer le traitement architectural des façades, des panneaux de publicité et de l'éclairage en vue de créer un environnement urbain charmant.
- b) d'aménager au centre-ville, quelle que soit l'utilisation du sol, un réseau piétonnier sûr et pratique qui comprendra les éléments suivants :
- i. des trottoirs bien éclairés où la traversée de routes est réduite au minimum et qui sont situés là où la réglementation des carrefours peut faciliter l'accès par les piétons aux intersections et aux installations de transport en commun;
 - ii. des allées piétonnières en revêtement dur qui devraient trancher avec la chaussée et être éclairées et aménagées de façon esthétique. Les espaces libres et les cours devraient être situés le long des allées piétonnières, s'il y a lieu, pour leur donner un air urbain.
- c) de veiller à ce que les nouveaux projets ne limitent pas l'ensoleillement et, à cette fin :
- i. de limiter la hauteur des bâtiments du côté sud du boulevard Centrum et le long du boulevard Saint-Joseph afin de réduire le plus possible les effets d'ombre le long du boulevard Centrum;
 - ii. d'orienter les bâtiments afin de réduire le plus possible les effets d'ombre sur les espaces libres et les zones piétonnières;
 - iii. d'analyser les effets d'ombre produits par tout nouvel aménagement.
- d) de réduire au minimum les effets aérodynamiques ainsi que le dépôt de la neige dans des endroits publics en orientant et en concevant les bâtiments de façon appropriée.
- e) d'adopter des mesures d'atténuation du niveau sonore le long de la route 174 conformément aux normes du ministère de l'Environnement et de contrôler la nature et le type des projets résidentiels envisagés.
- f) d'encourager, dans toute la mesure du possible, des parcs de stationnement souterrains et en terrasse afin de créer une forme bâtie urbaine tout en réduisant au minimum l'effet visuel des grandes zones pavées servant d'aires de stationnement extérieur.
- g) d'embellir le centre-ville et de lui donner un cachet qui lui soit propre en prévoyant notamment les éléments suivants :
- i. une cour centrale paysagée intégrée aux bureaux administratifs près du boulevard Centrum;
 - ii. la plantation de nombreux arbres et un aménagement paysager poussé le long du boulevard Centrum, de la promenade Place d'Orléans et de la promenade Prestone afin de créer une impression visuelle attrayante;
 - iii. un adoucissement de l'effet visuel des aires de stationnement, en particulier au centre-ville, en plantant des arbres, en aménageant des terrasses, des buttes et des surfaces à planter;
 - iv. l'aménagement d'équipements de parc coordonnés et l'adoption d'autres techniques d'aménagement paysager décoratif afin de créer un cadre de vie varié et intéressant;
 - v. un lien piétonnier reliant le centre commercial Place d'Orléans au boulevard Centrum.
- h) d'encourager la conception de bâtiments d'excellente qualité au centre-ville et, à cette fin :
- i. de réduire les marges de recul du boulevard Centrum, de la promenade Place d'Orléans et de la promenade Prestone en vue de favoriser une forme bâtie plus complète, d'accentuer la sensation d'être à l'abri et de favoriser l'interaction piétonnière;
 - ii. d'encourager le stationnement hors rue dans la zone de la rue principale en construisant

- des places de stationnement à l'arrière des bâtiments, si possible, en vue d'assurer un flot ininterrompu de façades de rue et de paysages de rue d'excellente qualité;
- iii. d'intégrer tous les commerces, bureaux et logements résidentiels d'une façon intéressante et fonctionnelle en vue de créer un environnement foncier à usages mixtes uniques.

4.11.6 Mise en oeuvre

4.11.6.1 Introduction

Pour réaliser les objectifs et politiques énoncés dans le plan secondaire du centre-ville, il faut que la mise en oeuvre soit continue et dynamique. Pour y parvenir, le contrôle de l'aménagement, les programmes d'action publique, la liaison avec le public, la collaboration et la coordination de tous les groupes et organismes concernés doivent aller de pair. Les objectifs et politiques énoncés dans ce plan secondaire ne seront pas réalisés immédiatement mais seront mis en oeuvre de façon systématique, continue et progressive. L'article 4.1 du Plan officiel d'Ottawa définit les moyens permettant de réaliser ce plan secondaire. Outre ces politiques, les mesures suivantes seront prises :

4.11.6.2 Plans d'implantation

- a) Les plans d'implantation devront respecter les politiques du Plan officiel.
- b) La création d'un comité consultatif sur l'architecture sera examinée. Ce comité serait chargé d'examiner les plans de façon à veiller à ce que tous les critères concernant l'aménagement urbain, l'aménagement paysager, les panneaux de signalisation, les aires de stationnement, les façades de bâtiment, etc., soient respectés. Une série de lignes directrices relatives à la planification et à l'aménagement urbain devra être préparée pour permettre l'étude des plans d'implantation et pour guider les postulants.

4.11.6.3 Zonage

- a) Il est projeté d'adopter un amendement au règlement d'ensemble de zonage urbain, lequel comprendra des zones et des normes d'aménagement conformes aux politiques du plan secondaire. Le nouveau règlement de zonage sera préparé et adopté le plus tôt possible après l'adoption du plan secondaire.
- b) La Ville étudiera la possibilité d'accorder des dispenses quant à la densité, à la hauteur ou à d'autres éléments afin d'encourager un aménagement plus novateur et intégré et de favoriser tout particulièrement les projets réunissant des commerces, des bureaux et des logements résidentiels.

4.11.6.4 Lotissement des terrains

- a) Selon la politique établie de la Ville, il faudra produire des plans enregistrés de lotissement, conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire, pour établir des îlots et pour délimiter les routes du centre-ville. Seuls les plans de lotissement conformes aux politiques du présent plan seront approuvés.
- b) Le Conseil municipal peut consentir à morceler des terrains s'il est convaincu que l'aménagement proposé est harmonieux et que sont respectées toutes les exigences et politiques du présent plan visant à céder ces terrains, à les grever d'une hypothèque ou de charges foncières ou à accorder, à céder ou à assumer une procuration à leur égard.
- c) Avant qu'un plan de lotissement puisse être approuvé définitivement ou qu'une autorisation puisse être accordée, le propriétaire devra négocier un accord de lotissement avec la Ville afin d'établir les conditions à respecter par le propriétaire au moment de l'aménagement du terrain.

4.11.6.5 Échelonnement

- a) Les constructeurs et promoteurs seront encouragés à envisager d'échelonner la construction en vue d'assurer une densité verticale supplémentaire au fur et à mesure que la demande de bureaux, de commerces et de logements résidentiels augmentera.
- b) La construction se poursuivra tant que le raccordement aux services publics du centre-ville pourra être effectué.