

4.0 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PROPOSÉ

4.1 APERÇU DU CONCEPT

La Ville d'Ottawa propose de modifier le zonage de l'emplacement afin de permettre un aménagement polyvalent présentant toute une gamme de hauteurs sur l'ensemble du bien-fonds. Le plan de cet emplacement prévoit un aménagement comprenant des typologies d'immeubles résidentiels et polyvalents de faible, moyenne et grande hauteur, notamment des tours sur socle de moyenne et grande hauteur.

Le concept proposé est d'une échelle conforme aux propriétés environnantes et offre diverses possibilités d'aménagement correspondant à une variété de demandes du marché. Cet aménagement offre la possibilité de contribuer grandement à l'amélioration du domaine piétonnier, grâce à une conception appropriée prévoyant de larges retraits au niveau du sol et des marges de recul au-dessus des socles.

Les hauteurs autorisées sur l'emplacement varient afin de permettre des bâtiments hauts de 40 mètres à l'extrémité est, au 557, rue Wellington, là où la Bibliothèque centrale sera construite, et des bâtiments atteignant 83 mètres (25 étages) à l'extrémité ouest de l'emplacement; au 584, rue Wellington, près de la station de train léger Pimisi. La volumétrie du projet a été prévue de manière à limiter les répercussions de l'ombre sur les aménagements environnants.

Comme mentionné dans l'introduction, il est important de noter qu'il ne s'agit que de plans conceptuels, qui visent à illustrer une manière d'aménager cet emplacement en appliquant les modifications de zonage proposées.

Dans le plan de réaménagement, la parcelle appartenant à la CCN accueille deux (2) masses de bâtiment distinctes. Les deux socles de cinq étages sont constitués de deux étages d'utilisations de vente au détail, surmontés de trois étages d'utilisations commerciales et institutionnelles. Le bâtiment à l'ouest de la propriété serait une tour résidentielle de 25 étages surmontant un socle de cinq étages, qui se prolongerait en surplombant l'extrémité est de la station Pimisi. L'aménagement dans les droits relatifs à la propriété du dessus de la station Pimisi sera conditionnel au droit pour la Ville d'examiner tous les plans de construction, afin de s'assurer que la construction proposée n'entraîne aucune répercussion négative sur l'état ou l'exploitation du réseau de train léger, et que ces plans soient approuvés conformément aux lignes directrices de la Ville en matière de proximité. L'aménagement à l'est de la parcelle serait composé de deux (2) tours résidentielles de 25 étages. Ces tours ont été orientées de manière à mettre en valeur les points de vue et à limiter les répercussions de l'ombre sur les aménagements environnants.

Quatre (4) bâtiments seraient construits à l'extrémité est, au 550, rue Albert et au 557, rue Wellington, soit trois (3) immeubles polyvalents de six étages et l'immeuble de quatre étages devant abriter la bibliothèque à l'est. La hauteur et la volumétrie de ces bâtiments ont été réduites afin de s'harmoniser avec la bibliothèque et la place centrale.

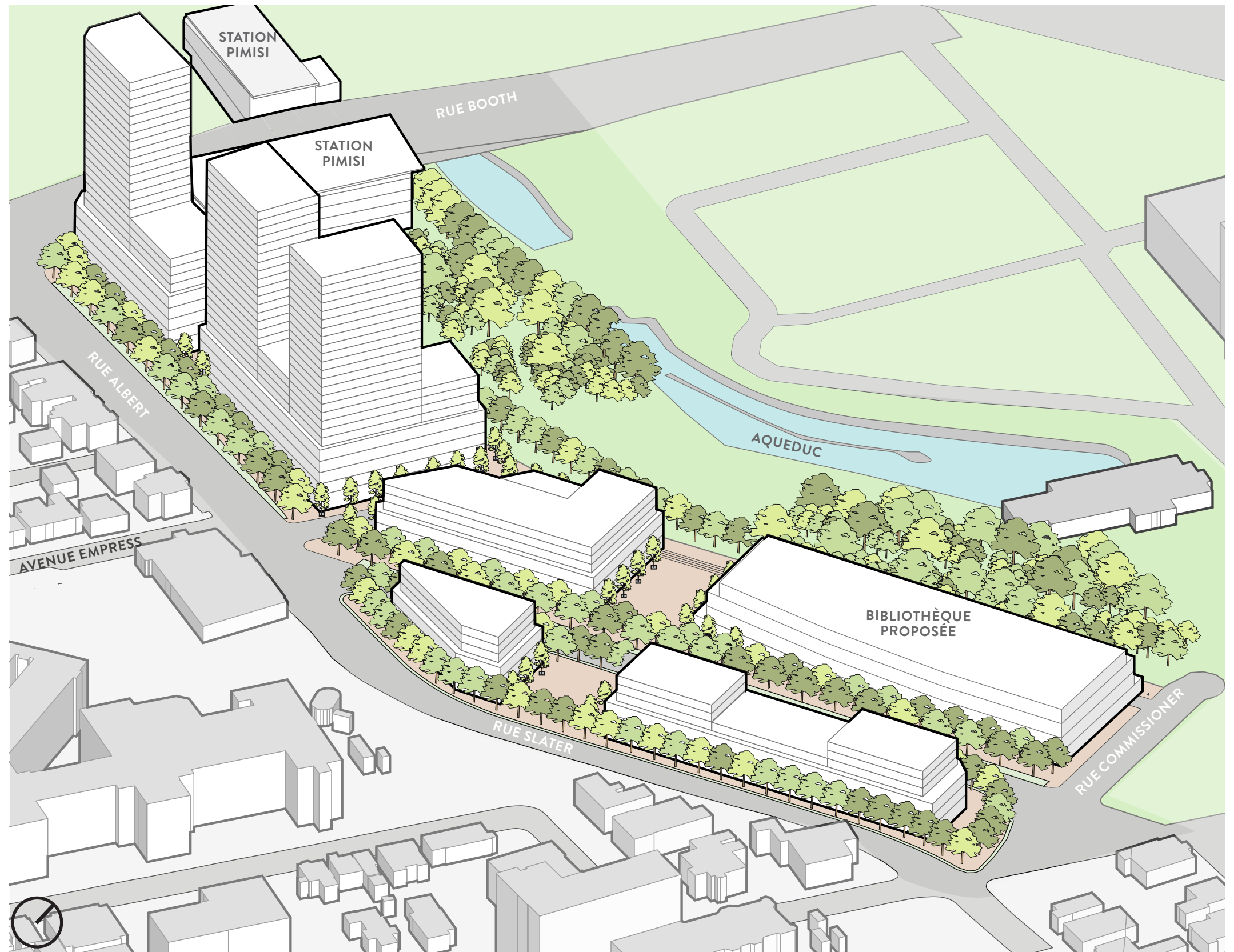


Figure 30 : Vue aérienne du concept d'aménagement proposé

(Extrait de la justification d'aménagement visant le 557, rue Wellington et de l'énoncé de conception élaboré par FOTENN)

4.2 PLAN D'IMPLANTATION EXPLICATIF

Le concept proposé comprend six (6) bâtiments séparés aux designs variés, dont un socle surmonté d'une tour en pointe, des immeubles de moyenne hauteur et des immeubles à vocation institutionnelle. Tous les bâtiments sont situés en retrait, entre neuf (9) et dix (10) mètres de la rue Albert et entre trois (3) et douze (12) mètres de la limite nord du site, de façon à laisser suffisamment d'espace pour l'aménagement de liens piétonniers et cyclables, pour l'installation de mobilier urbain adéquat et pour les besoins en infrastructures. De façon générale, à mesure que le site sera aménagé, tous les bâtiments futurs devraient autant que possible respecter une marge de recul de trois (3) à six (6) mètres le long de la limite nord de la propriété pour assurer une bonne connectivité vers le site, à l'intérieur du site et à partir de celui-ci. La majorité des bâtiments sont conçus pour accueillir une mixité d'usages, et comprennent généralement des espaces de commerce de détail au niveau de la rue ou des deux premiers étages, alors que des bureaux et des usages résidentiels sont prévus aux étages supérieurs.

Les bâtiments à usage institutionnel / la bibliothèque sont prévus sur la portion est du site, soit l'emplacement le plus près du Jardin des provinces et des territoires ainsi que des sentiers de la CCN.

Du côté ouest, il est proposé d'aménager une petite terrasse donnant sur la rue Albert pour embellir le paysage de rue. Cette terrasse mène à une place publique en contrebas, laquelle descend de la rue Albert pour encadrer l'entrée de la station Pimisi.

Cette place fournira de l'espace pour l'aménagement d'une aire destinée au commerce de détail et d'autres usages. Du côté est, une plus grande place est située à côté du bâtiment abritant la bibliothèque pour encourager l'installation de petits kiosques de vente, embellir le domaine public et améliorer l'accès à ce secteur.

Il est proposé d'aménager un stationnement souterrain qui sera utilisé par l'ensemble des bâtiments sur le site. L'accès aux aires de stationnement se fera par la rue Commissioner et par une nouvelle voie d'accès aménagée à partir de la rue Empress à l'intérieur de la parcelle du côté ouest.

Deux (2) importants corridors piétonniers ont été prévus le long de la limite nord du site dans le but de pouvoir y installer de futures installations cyclables également.

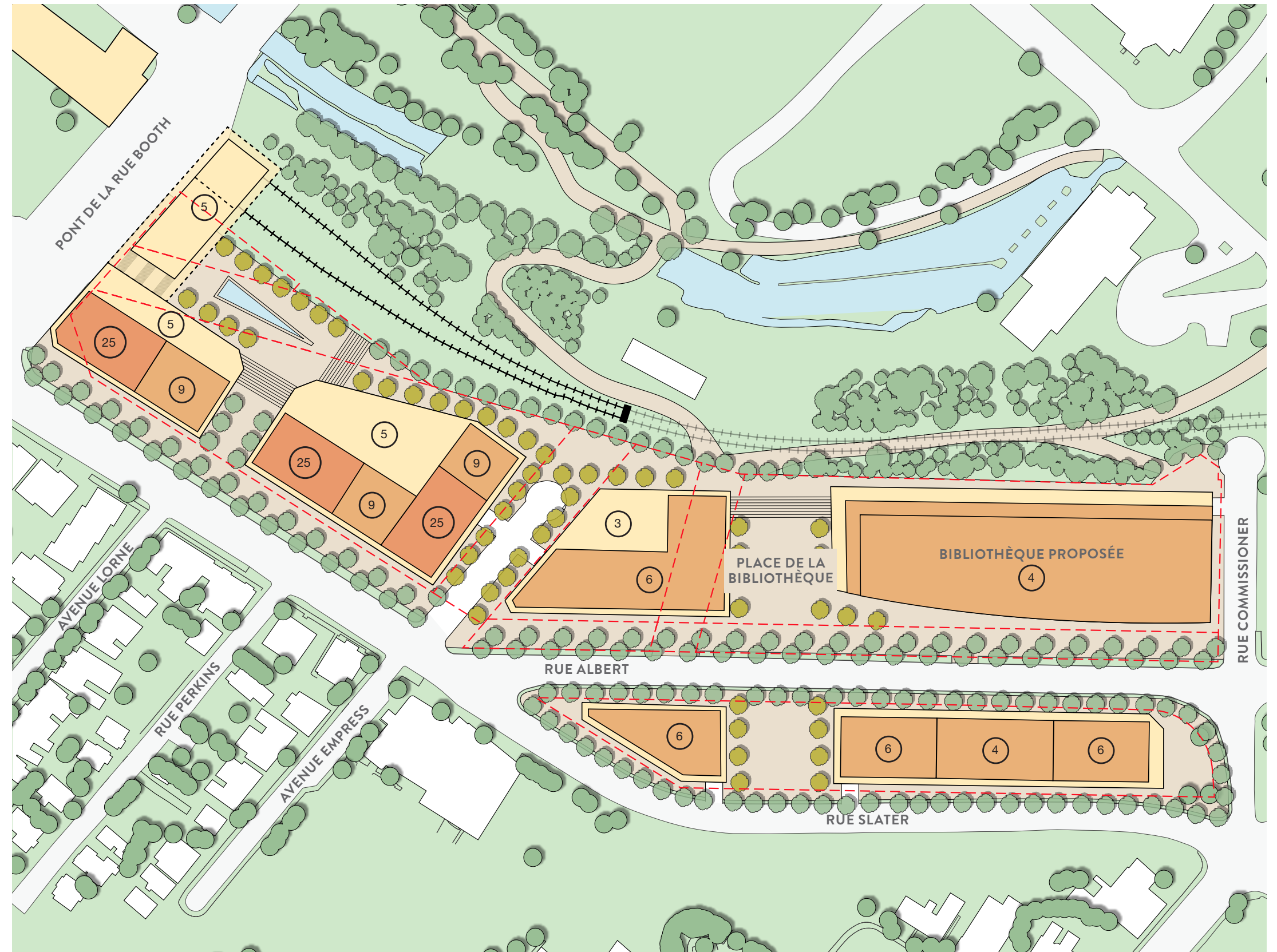
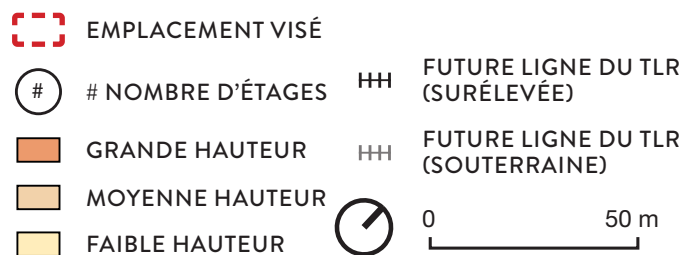


Figure 31 : Plan d'implantation explicatif

(Extrait de la justification d'aménagement visant le 557, rue Wellington et de l'énoncé de conception élaboré par FOTENN)

4.3 PLAN PARCELLAIRE EST

4.3.1 557, RUE WELLINGTON

D'est en ouest, le premier bâtiment proposé est un immeuble de quatre (4) étages à vocation institutionnelle / de bibliothèque, et qui encadre une place publique située au centre de la parcelle du 557 rue Wellington. L'immeuble occupe un emplacement stratégique contigu à un espace vert de la CCN et à des corridors de transport actif, ce qui en fait un site facilement accessible par tous les modes de déplacement.

Le second bâtiment est un immeuble de moyenne hauteur à usage mixte comportant six (6) étages qui s'harmonise avec la hauteur des constructions semblables du côté nord-ouest du site. La hauteur et le design de l'immeuble sont pensés de manière à mettre en valeur, sans les dominer, le bâtiment à vocation institutionnelle / la bibliothèque et la place publique à l'est.

4.3.2 550, RUE ALBERT

Le concept du 550, rue Albert représente une forme bâtie en harmonie avec le profil de moyenne hauteur du 557 de la rue Wellington. Toute construction future sur cette portion du terrain devrait respecter ce profil de bâtiment. Le but visé est de réduire l'effet d'ombrage sur la place extérieure et le paysage de rue, et d'éviter de restreindre la vue sur le futur bâtiment à vocation institutionnelle / de bibliothèque. Entre les deux bâtiments se trouve une place extérieure qui fait directement face à la terrasse de la bibliothèque et qui permettrait l'aménagement de liens futurs si la partie nord de la rue Albert devait être fermée.

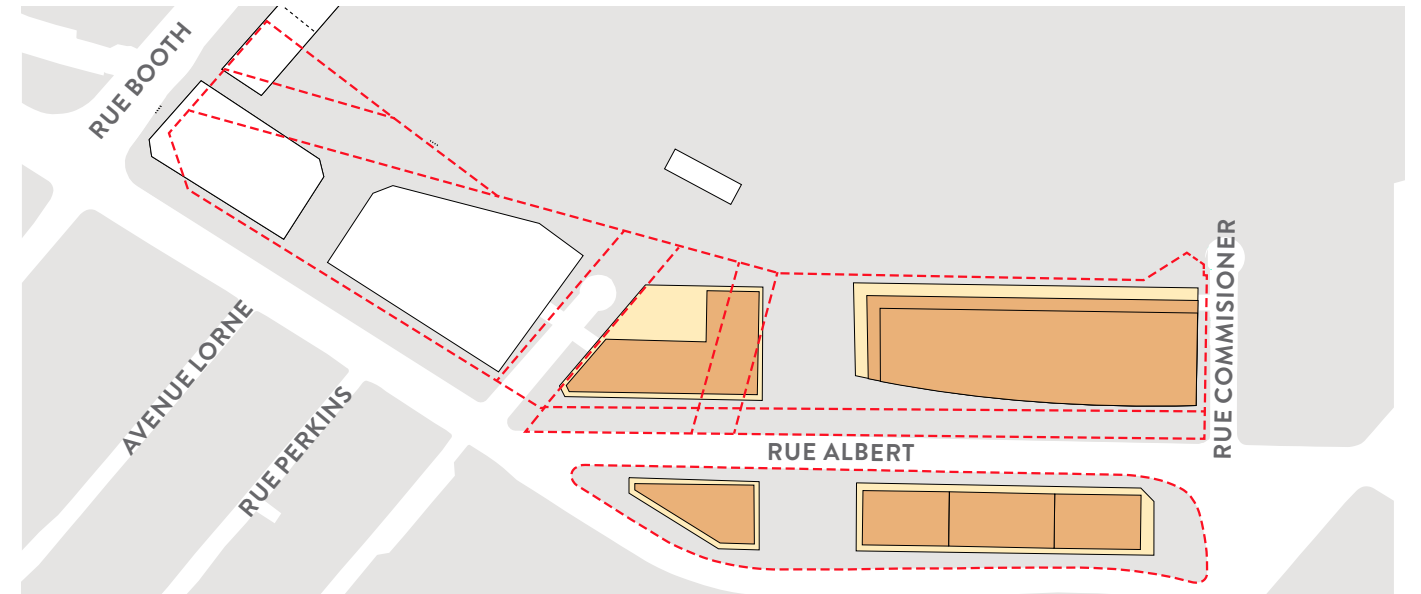


Figure 33 : Carte-index

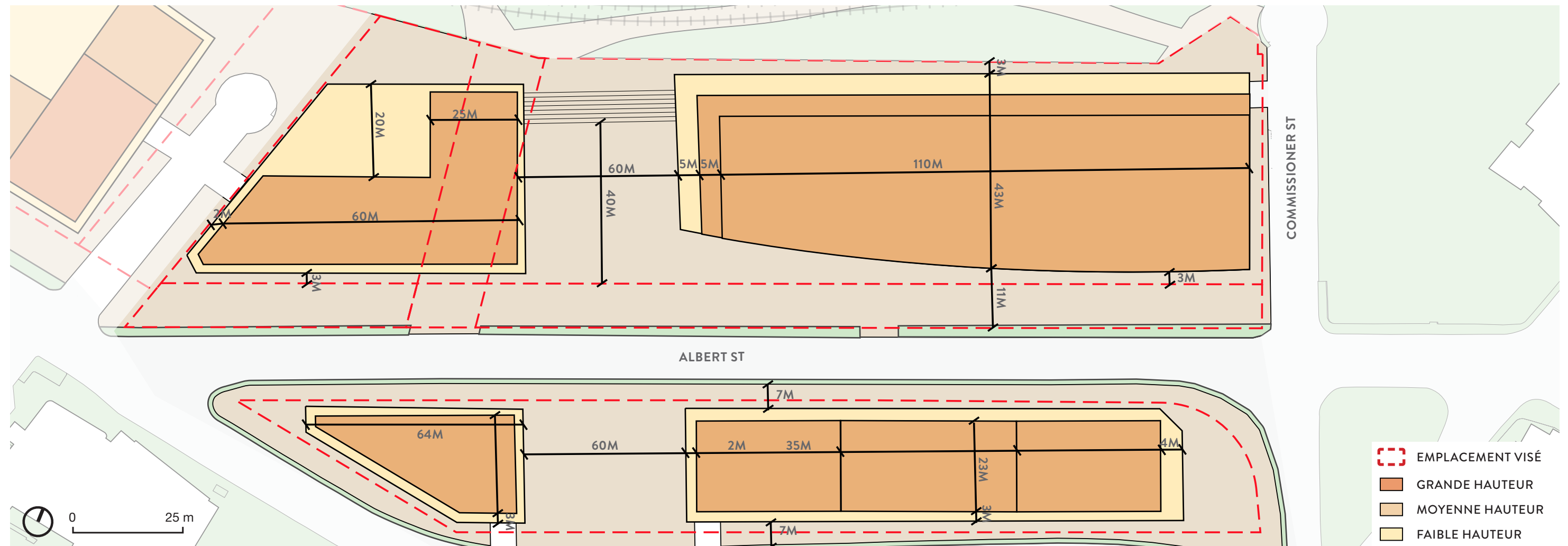


Figure 32 : Plan parcellaire - Est

(Extrait de la Justification de l'aménagement du 557 rue Wellington et de l'Énoncé de conception par la firme FOTENN)