

**Cours facultatif de
L'ABÉCÉDAIRE DE
L'AMÉNAGEMENT :**
**Comprendre la densification résidentielle et
l'aménagement intercalaire**

Service de l'urbanisme et de la
gestion de la croissance

Modifié en 2015



Ordre du jour

- Informations sur les initiatives d'aménagement intercalaire et de densification
- Définition de la densification résidentielle
- Aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur
- Aménagements résidentiels intercalaires à grande échelle et immeubles de grande hauteur



Pourquoi la densification?

- Bonne pour l'**environnement** : Utilise moins de terres, réduit la pression de l'expansion urbaine sur les terres agricoles et environnementales, favorise le transport en commun, la marche, le vélo;
- Bonne pour la **rentabilité** : Réduit les coûts de prolongement des routes et d'expansion des infrastructures, permet l'utilisation des services déjà en place;
- Bonne pour la **communauté** : Appuie les magasins et services nouveaux et existants dans les quartiers.



LA DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE EXPLIQUÉE



Objectif de cette section

- Expliquer la densification résidentielle (il y a aussi la densification non résidentielle)
 - Définition dans la Déclaration de principes provinciale et le Plan officiel
 - Exemples
- Cibles de densification dans le Plan officiel
- Cibles de densité dans le Plan officiel



Déclaration de principes provinciale, 2005

- Exige que la Ville établisse et mette en œuvre des objectifs minimaux de densification (article 1.1.3.5).
 - **Les cibles de densification** se trouvent dans le Plan officiel.
- L'utilisation du sol est fondée sur des densités et une diversité d'utilisations du sol qui utilisent de façon efficiente les terres, l'infrastructure et les installations de services publics (article 1.1.3.2).
 - **Les cibles de densité** se trouvent dans le Plan officiel.



Définition dans la Plan officiel

(article 2.2.2, politique 1)

Nota : La définition de la densification résidentielle dans la Déclaration de principes provinciale est semblable à la définition dans le Plan officiel de la Ville.

- **Par densification résidentielle, on entend la densification d'un bien-fonds, d'un bâtiment ou d'un secteur qui se traduit par une hausse nette du nombre d'unités résidentielles ou de logements.**
- Cela ne comprend pas le remplacement d'une petite maison par une plus grande maison! Ou le remplacement d'une vieille maison par une neuve!



La densification comprend :

1. Le réaménagement, y compris la réutilisation des friches industrielles (sites contaminés)



Exemples de densification :

Réaménagement d'un immeuble résidentiel



- *Réaménagement d'un terrain non aménagé*
- L'immeuble en bas à gauche est un triplex en copropriété qui a remplacé une petite maison.
- Le nouvel immeuble, aligné pour créer une bordure de rue cohérente, triple le nombre d'unités sur la propriété.

Exemples de densification : Réaménagement de friches industrielles

- *Réaménagement de propriétés commerciales contaminées*
- Certains sites commerciaux, notamment les stations-service et les garages de réparation automobile, se trouvent dans des endroits où la valeur du terrain justifie le nettoyage et le réaménagement pour un usage plus intensif.
- Exemple : immeuble de sept étages avec magasins au niveau de la rue et appartements au-dessus.



La densification comprend :

2. L'aménagement de terrains vacants ou sous-utilisés dans des secteurs précédemment aménagés (un délai d'au moins quatre ans est nécessaire par rapport aux propriétés adjacentes)



Exemples de densification :

Aménagement dans un secteur déjà aménagé



- *Aménagement sur un terrain vacant unique*
- Lorsque l'aménagement original d'un lotissement contourne un terrain qui est plus tard entouré par une zone urbaine, toute construction sur ce terrain quelques années plus tard sera considérée comme une densification.

La densification comprend :

3. L'aménagement intercalaire - l'aménagement sur de petits terrains vacants ou non aménagés



Exemples de densification :

Aménagement intercalaire

- *Lot d'aménagement intercalaire*
- Cette habitation intercalaire a été construite sur un lot qui était vacant depuis de nombreuses années.



La densification comprend :

4. Conversion ou agrandissement d'immeubles non résidentiels (commerciaux, industriels ou institutionnels) en immeubles résidentiels



Exemples de densification :

Conversion d'un immeuble non résidentiel en immeuble résidentiel



- *Conversion d'un immeuble institutionnel*
- Au cours de sa durée de vie, cet immeuble a été utilisé à des fins diverses : hôpital, bureaux, dépôt militaire.
- Il a été converti en appartements en copropriété il y a plusieurs années.

La densification comprend :

5. La conversion ou l'agrandissement des immeubles résidentiels existants afin de créer de nouvelles unités ou de nouveaux logements (y compris des logements secondaires)



Exemples de densification :

Conversion résidentielle



- *Conversion d'un immeuble résidentiel existant*


À l'origine une maison individuelle non attenante, cet immeuble contient maintenant quatre appartements.

Récapitulation de la densification :

La densification peut être :

1. un réaménagement;
2. une construction dans des secteurs précédemment aménagés;
3. un aménagement intercalaire;
4. des conversions et ajouts.

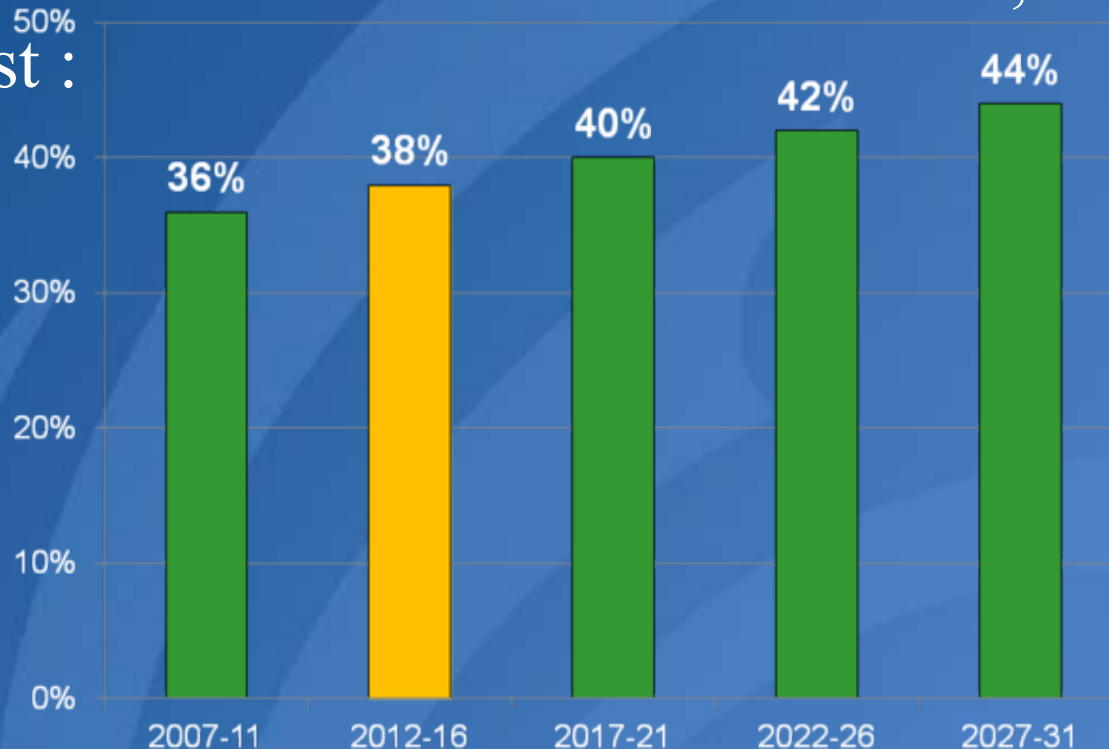
(Un projet peut entrer dans plus d'une catégorie)

A photograph of modern buildings at sunset. The sky is a warm orange and yellow, with scattered clouds. The buildings are mostly in silhouette, but several windows are brightly lit from within, creating a stark contrast with the dark exterior. The overall mood is serene and urban.

**Que dit la politique
à cet effet?**

Quelle est la cible de densification?

L'article 2.2.2 du Plan officiel, politique 5 stipule :
Pour les unités résidentielles ou les logements
nouvellement bâtis établis en fonction des permis de
construire délivrés dans le secteur urbain, la cible
fixée est :



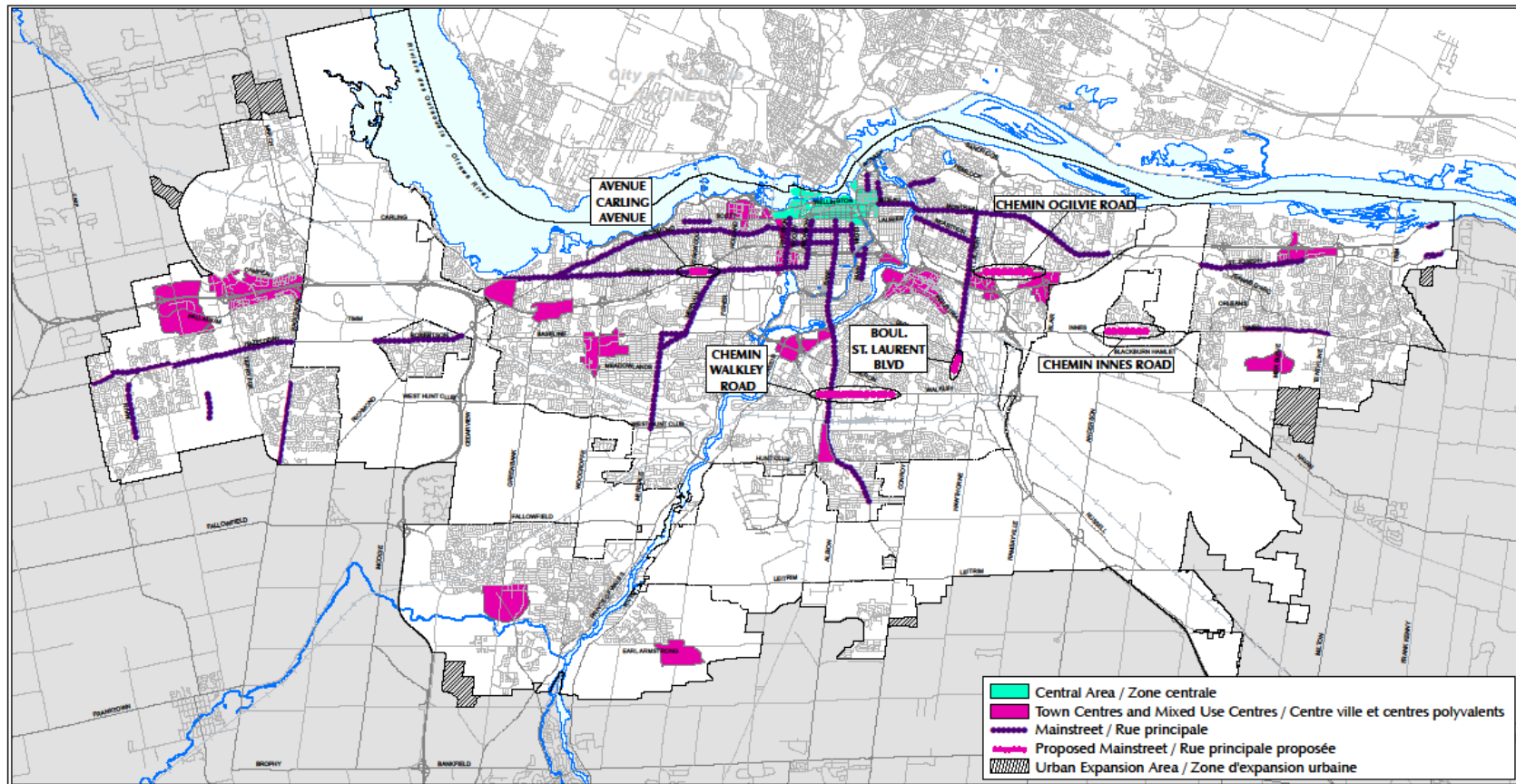
Quels sont les secteurs cibles de densification dans le Plan officiel?

Les secteurs cibles de densification du Plan officiel (art. 2.2.2, politique 4) se concentrent autour des éléments suivants :

- secteur central
- rues principales
- centres polyvalents
- centres-villes

Cependant, un certain degré de densification peut avoir lieu dans n'importe quel quartier de la ville.

Secteurs cibles de densification



Quelle est l'ampleur de la densification?



Une cible de densité n'est pas la même chose qu'une cible de densification

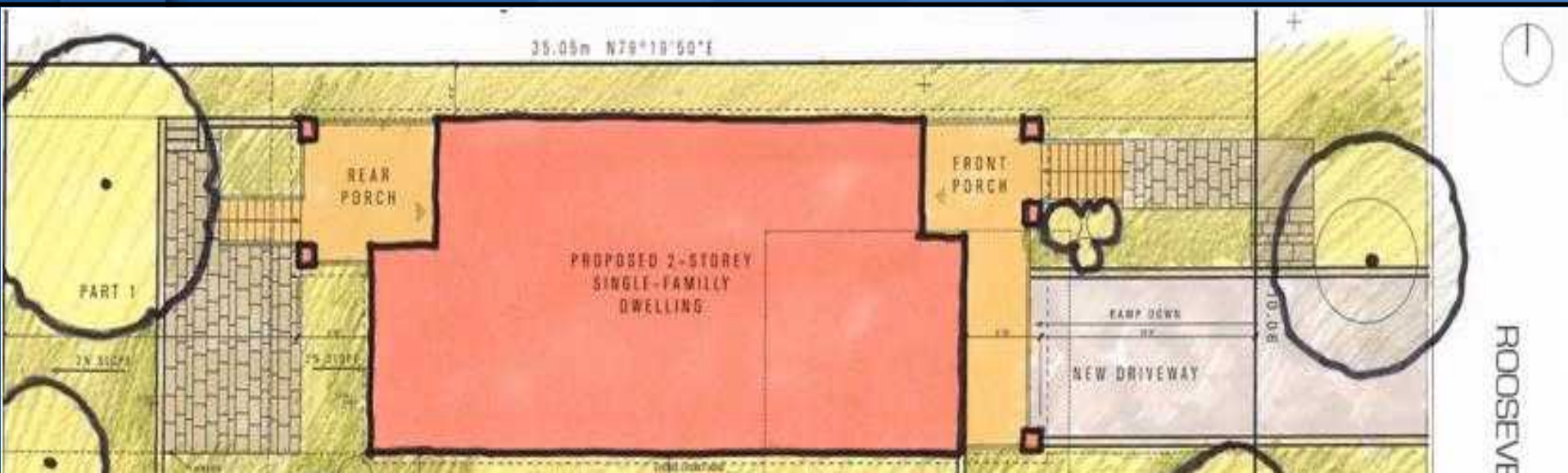
- Les cibles de densité (nombre minimal de personnes et d'emplois par hectare) s'appliquent aux nouveaux aménagements dans des secteurs précis;
- Les cibles de densité par secteur sont indiquées dans la Figure 2.3 du Plan officiel :

Designation	2012 Density	Min. Density Requirement
Central Area	450	500
Mixed Use Centres		
Tunney's-Quad	187	250
Lees	140	250
Bayview-Preston	106	200
Blair – 174	97	200
Baseline-Woodroffe	83	200
Hurdman	49	200
Confederation Heights	116	200
Billings Bridge	159	160
Tremblay	53	250
St. Laurent	64	250
Cyrville	35	200

Des questions?



AMÉNAGEMENTS RÉSIDENTIELS INTERCALAIRES DE FAIBLE HAUTEUR



Cette section porte sur les aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur

- maisons individuelles non attenantes,
- maisons jumelées,
- maisons en rangée



Qu'est-ce qu'un aménagement intercalaire?

Aux fins de cette section, voici ce qu'on entend par aménagement intercalaire :

- diviser un terrain pour construire une nouvelle maison;
- combler un espace entre des maisons avec une nouvelle maison;
- construire une deuxième maison derrière ou à côté d'une maison existante;
- démolir une maison et la remplacer par une ou plusieurs maisons.

Cela peut se traduire par **une densification** (par ex. lorsqu'une maison est remplacée par deux maisons), ou non (lorsqu'une maison est remplacée par une autre)

- Cette séance s'arrête à : l'approbation d'une proposition ou une demande d'aménagement



Un aménagement intercalaire à petite échelle peut être approuvé de trois façons :

- permis de construction
- comité de dérogation
- plan d'implantation
- ou une combinaison des trois



Permis de construction

- Si une maison proposée est entièrement conforme aux dispositions du **règlement de zonage**, le constructeur ou le promoteur peut présenter une demande de permis de construction.

Un règlement de zonage, c'est :

- un ensemble de règlements qui contrôle l'aménagement dans un secteur géographique précis.



Le règlement de zonage gouverne :

les retraits de cour latérale



la hauteur



les retraits de cour avant



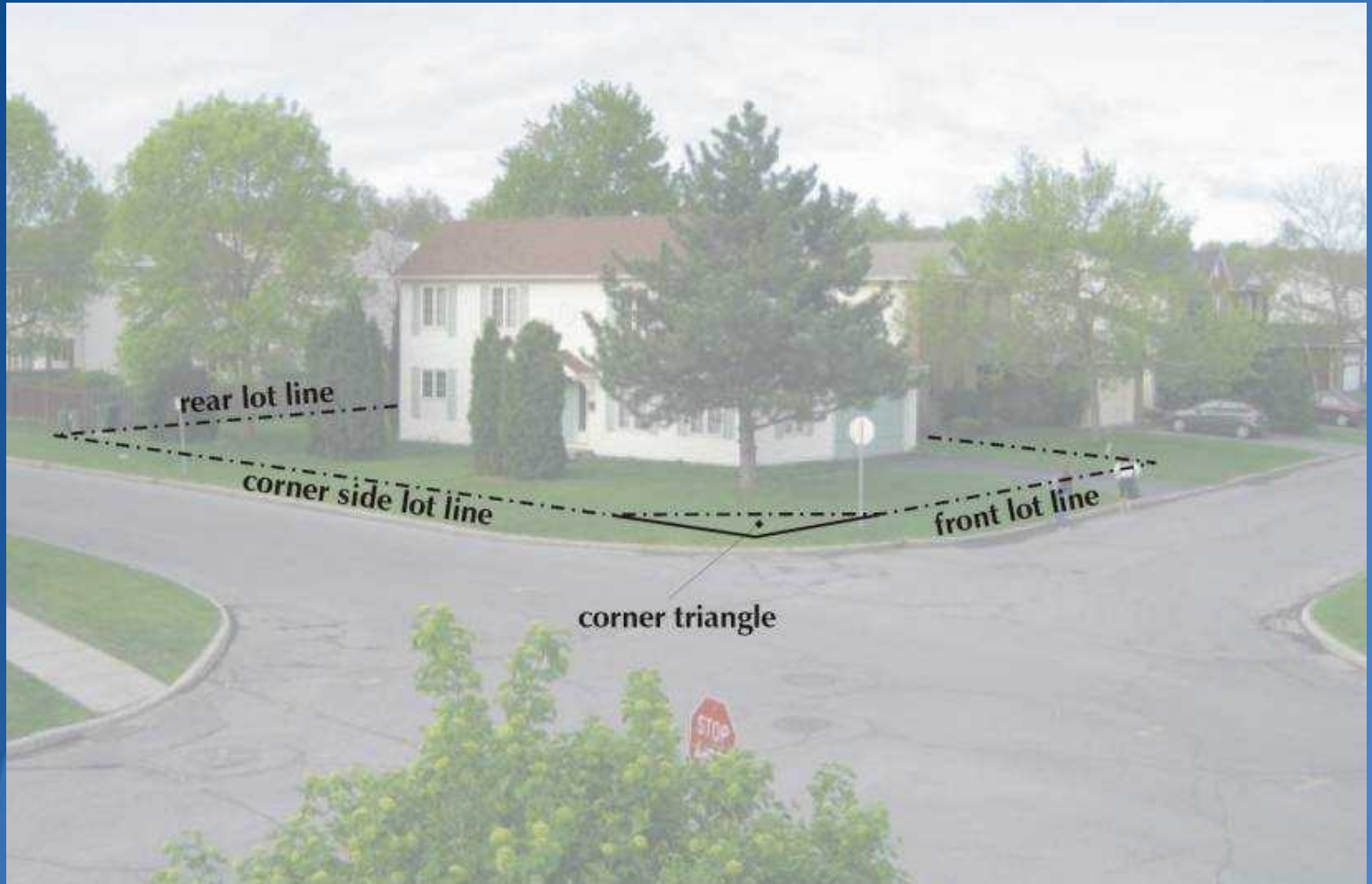
le stationnement

Le règlement de zonage gouverne :

- l'utilisation des terrains
- l'emplacement des immeubles et des structures
- la hauteur des immeubles
- la densité du lot
- la largeur et la superficie du lot
- les retraits de la ligne de lot
- les exigences en matière de stationnement



Zone résidentielle R1W



Le règlement de zonage ne gouverne pas :



Le règlement de zonage ne gouverne pas :

- l'emplacement de la porte d'entrée principale
- l'emplacement des fenêtres
- le type de végétation
- le style
- les couleurs
- les matériaux
- le mode d'occupation



Si les maisons individuelles non attenantes et les maisons jumelées proposées sont conformes à toutes les dispositions du Règlement de zonage, une demande de permis de construire peut être faite directement aux Services du Code du bâtiment.

L'examen du permis de construction comporte trois étapes :

- l'examen de la conformité au Code du bâtiment (examineur des plans du Code du bâtiment)
- l'examen de la conformité au zonage (examineur des plans de zonage)
- l'examen du nivellement (technologue)

L'examen du permis de construction ne porte pas sur :

- les éléments non liés au zonage (par ex. couleur, style, matériaux)
- quoi que ce soit dans l'emprise (terres publiques)
- tout ce qui touche aux arbres
- l'examen d'autres permis associés

Lorsqu'une personne demande un permis de construction, quel est le processus de consultation publique?

- Aucune obligation de consulter le conseiller de quartier, les voisins ou l'association communautaire
- Aucune obligation d'afficher un avis public

Et si vous souhaitez voir des plans de ce qui va être construit?

- Vous pouvez demander « l'accès aux dossiers des permis de construction »
- Des frais s'appliquent

Si une personne demande un permis de construction, le Service de l'urbanisme examine-t-il la demande?

- Non. L'approbation du Service de l'urbanisme n'est pas nécessaire.

Comment les Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les aménagements résidentiels intercalaires sont-elles appliquées si une personne demande un permis de construction?

- Les Lignes directrices d'esthétique ne sont pas des « mesures législatives applicables », et le personnel des Services du Code du bâtiment n'en tiendra pas compte.

Comité de dérogation

- **Dérogation mineure** - si le projet d'aménagement n'est pas conforme aux dispositions de zonage
- **Autorisation (morcellement)** – création d'un nouveau lot pour un aménagement ou un titre foncier distinct
- **En quoi consiste le processus?**
- **Rôle du Service de l'urbanisme?**
- **Rôle du public?**



Comité de dérogation, processus

Tribunal administratif quasi judiciaire, indépendant et nommé par le Conseil municipal.

Types de demandes :

- Dérogation mineure
- Autorisation (morcellement, bail à long terme, servitude, etc.)
- Permission de modifier ou d'élargir une utilisation légale non conforme



Comité de dérogation, processus

Avis de demande d'aménagement

- Propriétaires de terrains adjacents (dans un rayon de 60 m)
- Conseiller de quartier
- Groupes communautaires enregistrés
- Agences techniques (services publics, office de protection de la nature, etc.)
- Divers services municipaux
- Affiche sur le site (pendant au moins 14 jours)

Audience

- Ouverte au public; n'importe qui peut traiter d'un point à l'ordre du jour (5 min)



**COMMITTEE OF ADJUSTMENT
NOTICE OF PUBLIC HEARING**



**COMITÉ DE DÉROGATION
AVIS D'AUDIENCE PUBLIQUE**

File Nos. D08-01-13/B-00308 & B-00309

To consider Applications for Consent to subdivide the property into two separate parcels of land and construct a three-storey "front to back" semi-detached dwelling, with roof top terrace

Re: 17, (17A & 17B) Ladouceur Street

will be heard on Wednesday, October 2, 2013, starting at 1:00 p.m., Ben Franklin Place, The Chamber, Main Floor, 101 Centrepointhe Drive, Ottawa

Additional information is available by calling 613-580-2436 or by visiting the Office of the Committee, between 8:00 a.m. and 4:00 p.m. Monday to Friday at 101 Centrepointhe Drive, Ottawa, ON K2G 5K7.

To obtain a copy of the written notice, please submit your request in writing.

**Dossier n^{os} D08-01-13/B-00308 et
B-00309**

Afin d'étudier des demandes d'autorisation visant à lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes et à construire une maison jumelée « avant à arrière » de trois étages pourvue d'une terrasse sur le toit

Au : 17, (17A et 17B), rue Ladouceur

Audience : le mercredi 2 octobre 2013, à 13 h, à la salle du Conseil, rez-de-chaussée, Place Ben-Franklin, 101, promenade Centrepointhe, Ottawa

Vous pouvez obtenir des renseignements supplémentaires en composant le 613-580-2436 ou en vous rendant au bureau du Comité situé au 101, promenade Centrepointhe, Ottawa (Ontario) K2G 5K7, du lundi au vendredi, entre 8 h 00 et 16 h.

Pour obtenir une copie de l'avis veuillez présenter une demande par écrit.

Comité de dérogation, rôles

Service de l'urbanisme

- Le Service de l'urbanisme est un organisme appelé à commenter les demandes.
- Il participe aux audiences.
- Il demande les conditions d'approbation (morcellement).



Comité de dérogation, rôles

Service de l'urbanisme : *Conditions d'approbation (morcellement)*

- *Le propriétaire a un an pour satisfaire aux conditions*

Exemples standard d'examen technique/du Service de l'urbanisme :

- Frais relatifs aux terrains à vocation de parc
- Nivellement et drainage
- Services distincts
- Autres exemples : Servitudes de services publics, plan enregistré (arpentage)



Comité de dérogation, rôles

Public

- Le public est appelé à commenter les demandes.
- Avis public fourni aux propriétés situées dans un rayon de 60 mètres et affiche mise sur la propriété en question (14 jours).
- Le public transmet ses préoccupations ou commentaires au groupe d'experts.
- Les décisions peuvent être portées en appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.



Comité de dérogation, rôles

Public : Comment participer au processus?

- Communication avec le demandeur (consultation préalable du public)
- Comment peut-on voir les documents de soumission?
- Quels commentaires peut-on faire et comment les formuler?
- Pas besoin d'être un urbaniste pour présenter des arguments d'urbanisme valides!
- Préoccupations ou objections éclairées



Comité de dérogation, rôles

Public : Présentation au Comité de dérogation (5 min)

Arguments valables

- Questions associées au zonage
- Lignes directrices d'esthétique et politique du Plan officiel (outil évaluatif)
- Caractère et compatibilité
- Répercussions associées à la dérogation demandée

Arguments non valables

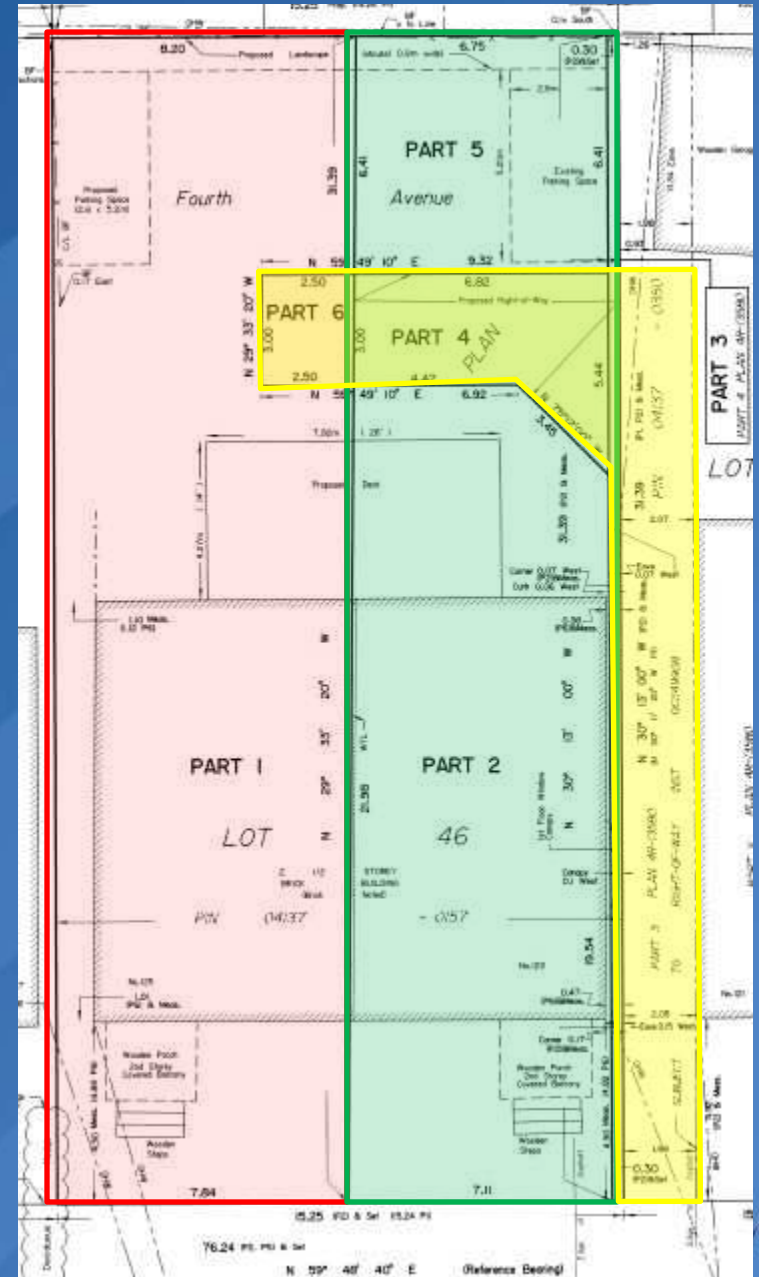
- Valeurs de la propriété, protection des perspectives, condition de l'habitation
- Commentaires subjectifs (conception moderne c. conception traditionnelle)
- Création d'un précédent, mode d'occupation



Comité de dérogation

Morcellement

- Diviser la propriété pour un titre foncier distinct (habitation jumelée)
- Entrée de cour partagée et servitudes d'emprise



Comité de dérogation

Morcellement

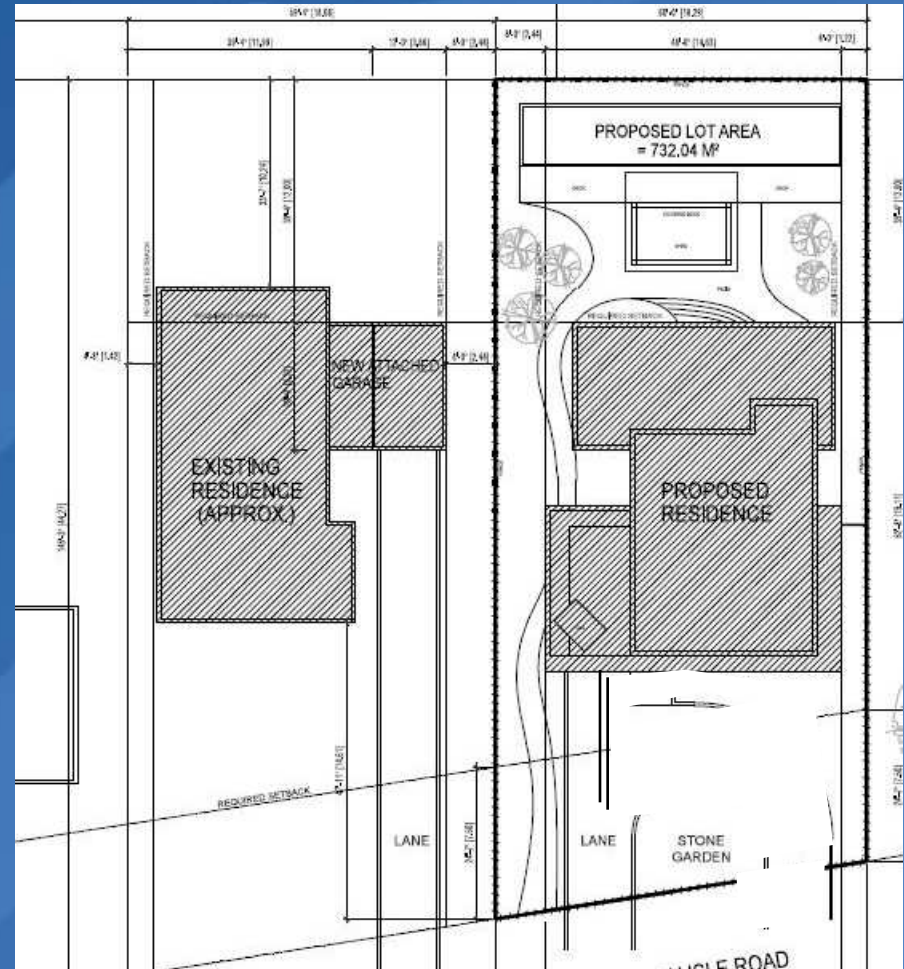


Comité de dérogation, processus

Dérogation mineure

Quatre tests :

1. Esprit général et objet du Plan officiel
2. Esprit général et objet du Règlement de zonage
3. Est-elle souhaitable pour l'aménagement et l'utilisation appropriés du sol?
4. Est-elle mineure?





Avant
Après

L'aménagement intercalaire par l'entremise de la réglementation du plan d'implantation

« La réglementation du plan d'implantation est le processus qui sert à contrôler ou à réglementer divers aspects des lieux d'un aménagement, tels que l'emplacement des immeubles, l'aménagement paysager, le drainage, le stationnement, les élévations (conception) et l'accès des piétons et des véhicules. »

Aménagement intercalaire à petite échelle par l'entremise de la réglementation du plan d'implantation

- Maison en rangée
- Complexe immobilier
- Immeuble d'appartements de faible hauteur
- Maison en rangée superposée

Nota : Certains projets pourraient également nécessiter une dérogation mineure ou modification de zonage

Plan d'implantation, processus

Avec ou sans consultation publique

La consultation publique est nécessaire **seulement** dans le cas des propositions suivantes :

- une nouvelle construction indépendante de 250 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre brute ou plus; ou
- un ajout attenant à un bâtiment existant dont la taille est de 50 pour cent ou plus supérieure à la taille du bâtiment existant; ou
- des modifications de l'utilisation qui entraînent la nécessité d'aménager ou de fournir plus de 10 places de stationnement; ou
- l'aménagement de nouvelles installations avec service au volant.



Applicant's proposal

The City of Ottawa has received a Site Plan Control application to develop 6 low-rise apartment buildings, 6 stacked townhouse buildings and 1 new commercial building.

"Roadway modifications may be required."



Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une proposition visant la réglementation du plan d'implantation pour la construction de 6 immeubles d'habitation de faible hauteur, de 6 bâtiments d'habitations en rangée superposées et d'un immeuble commercial.

"Des modifications à la chaussée pourraient être requises."

Let us know what you think.

Mélanie Gervais

☎ 613-580-2424 extension 24025

✉ Melanie.Gervais@ottawa.ca

Visit: Ottawa.ca/devapps
for more information on this application

Qu'en pensez-vous? Dites-le nous.

Mélanie Gervais

☎ 613-580-2424 extension 24025

✉ Melanie.Gervais@ottawa.ca

Visitez : Ottawa.ca/demdam
pour plus de renseignements sur cette demande

Plan d'implantation, rôles

Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance

- Consultation préalable à la soumission de la demande (obligatoire)
- Demandes soumises à une consultation publique téléversées en ligne (ottawa.ca/devapps) et faisant l'objet d'un avis affiché sur les lieux
- Période de circulation prévue pour les commentaires
 - Conseiller de quartier
 - Groupes communautaires enregistrés
 - Organismes techniques
 - Services internes
- Règlement des problèmes
- Décision

Plan d'implantation, rôles

Public : Comment participer au processus?

- Communiquer avec l'urbaniste de la Ville (responsable du dossier)
- Communication publique avec le demandeur (consultation préalable)
- Communiquer avec le conseiller de quartier
- Communiquer avec l'association communautaire ou groupe communautaire enregistré
- Affiches sur les lieux
 - Lien vers les documents de soumission (ottawa.ca/devapps)
 - Coordonnées du responsable du dossier



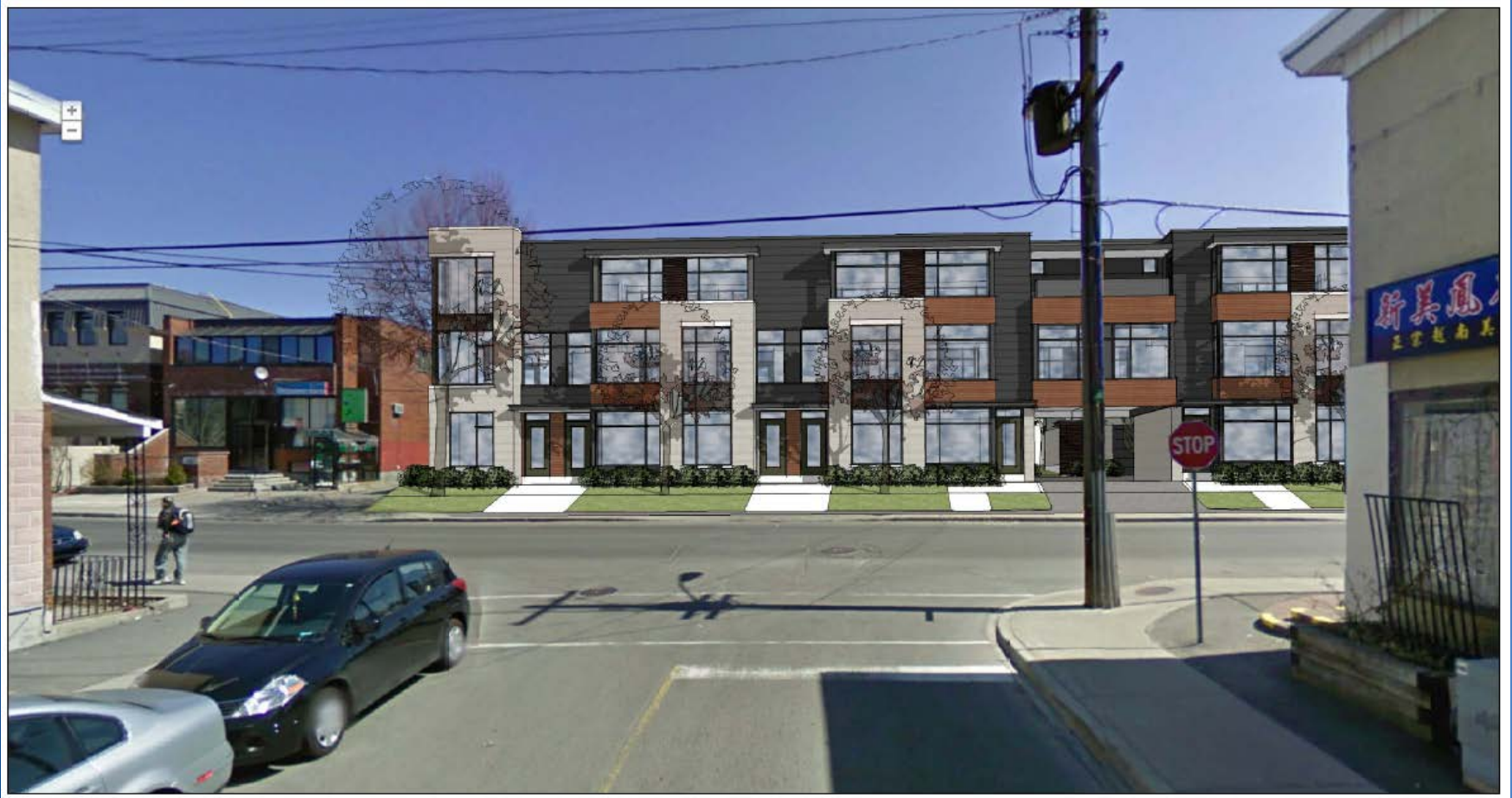
Plan d'implantation, terrain intercalaire

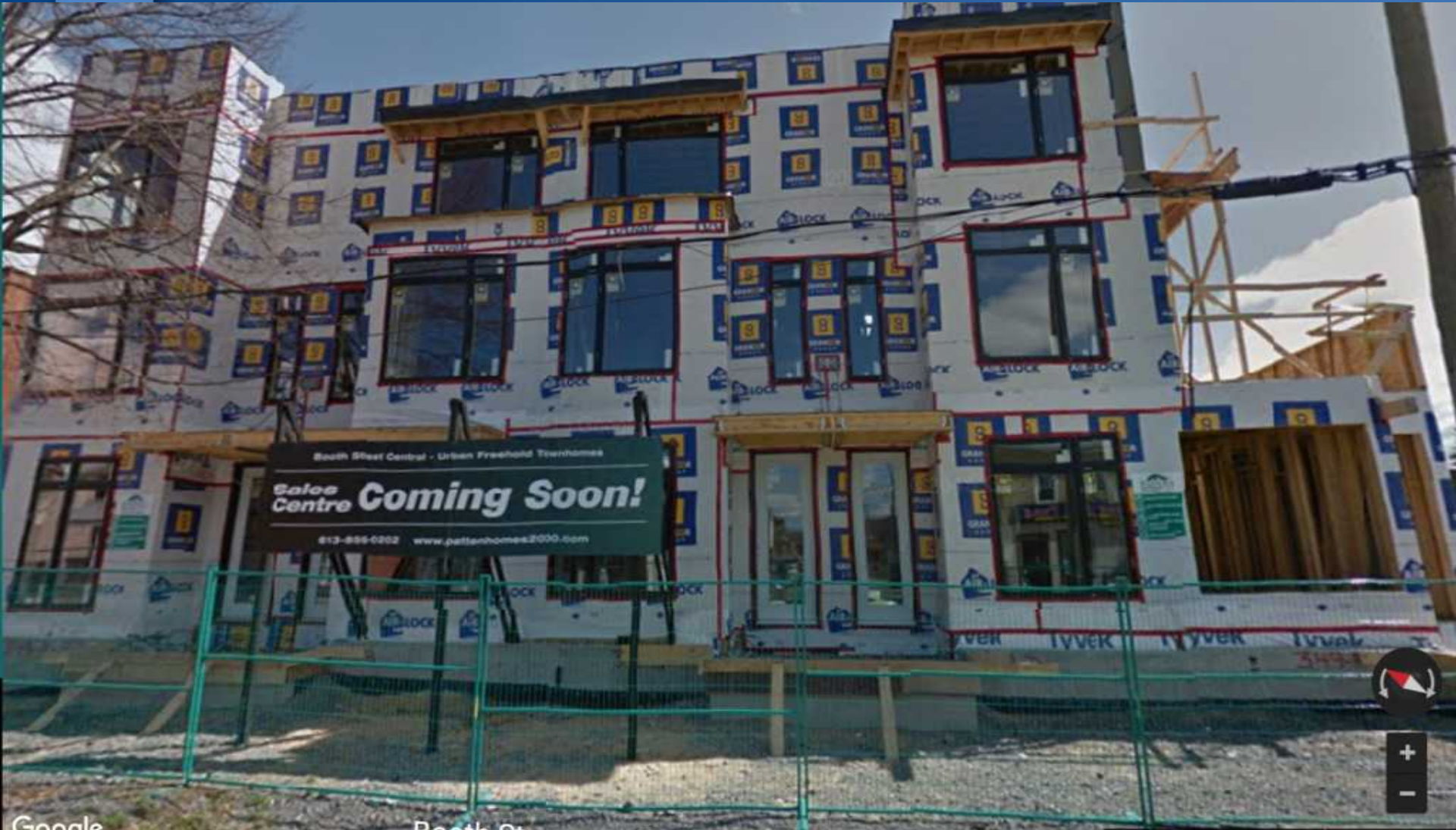
Avant



Plan d'implantation, terrain intercalaire

Après





South West Central - Urban Freehold Townhomes
Sales Centre Coming Soon!
613-855-0202 www.pattenhomes2000.com

Google

South St

Informations dont il faut tenir compte

- Les agents de renseignements sur l'aménagement peuvent aider à clarifier les informations de zonage et vous expliquer les projets d'aménagement qui pourraient vous intéresser.
- Envisagez de documenter les conditions préalables à la construction de votre propriété (par exemple, prenez des photos et des mesures, faites des levés).
- Pensez à faire mettre par écrit les promesses verbales.
- C'est plus facile de corriger les problèmes avant qu'ils ne deviennent trop graves, alors si vous remarquez quelque chose de bizarre, voyez-y dès le début.
- Permettre l'accès à votre propriété facilite le bon voisinage, mais ce n'est pas obligatoire.

Des questions?



**Aménagements résidentiels
intercalaires à grande échelle
et immeubles de grande
hauteur**



Objectif de cette section :

- Aménagement de plus grande densité – copropriétés ou aménagement à usage polyvalent – L'aménagement que l'on retrouve dans les secteurs cibles de densification et à l'extérieur de ces secteurs.
- Études de cas portant sur l'aménagement de plus grande densité.
- Pour répondre à la question :
Comment pouvez-vous permettre un immeuble de grande hauteur dans ce quartier?



Déclaration de principes provinciale

- Densification

Politiques du Plan officiel

- Le défi à relever et la gestion de la croissance
 - La population d'Ottawa augmentera jusqu'à 30 % d'ici 2031 – 145 000 nouvelles habitations.
 - 90 % de la croissance aura lieu dans les zones urbaines, indiquées dans le plan.
 - Une forme d'aménagement compacte desservie par des installations de transport en commun et des installations pour piétons et cyclistes de qualité.
 - Soins accordés à la conception – Deux composantes du Plan officiel – **Densification et conception.**

Le rôle de la conception

« De façon générale, un aménagement compatible est un aménagement qui, sans supposer nécessairement la construction de bâtiments identiques ou semblables à ceux qui se trouvent déjà dans le voisinage, améliore néanmoins une collectivité établie et coexiste avec l'aménagement existant sans avoir d'effets négatifs indus sur les propriétés avoisinantes. »



Politiques du Plan officiel

Objectifs de conception (politique 2.5.1.)

- Favoriser le sentiment d'appartenance à la communauté - Créer et maintenir des lieux ayant leur propre identité.
- Définir des espaces publics et privés de qualité.
- Créer des lieux sécuritaires et accessibles, où il est facile de se déplacer.
- Respecter le caractère des secteurs existants.
- Tenir compte de l'adaptabilité et de la diversité - les lieux évoluent – choix.
- Comprendre et respecter les caractéristiques et les processus naturels.
- Maximiser l'efficacité énergétique – réduire la consommation de ressources.

Conception urbaine et compatibilité (Politique 4.11)

- Circulation
- Accès des véhicules
- Exigences de stationnement
- Aires d'agrément extérieures
- Aires de chargement
- Éclairage
- Bruit et qualité de l'air
- Ensoleillement
- Microclimat



Profil et compatibilité des immeubles (Politique 4.11)

- Immeubles de faible hauteur, de hauteur moyenne et de grande hauteur
- Les immeubles de grande hauteur ne sont autorisés que dans certains secteurs
 - Secteur central
 - Centres polyvalents – centres-villes
 - Secteurs d'emploi
 - Rues principales
 - Zones caractérisées par des immeubles de grande hauteur qui ont un accès direct à une route artérielle
 - Dans un rayon de 600 mètres d'une station de transport en commun rapide
 - Dans les cas où un plan de conception communautaire le permet
 - Dans les secteurs où le zonage le permet déjà
 - Dans les secteurs où une transition est appropriée

Profil et compatibilité des immeubles (Politique 4.11)

- Masse ou hauteur de l'aménagement proposé
- Comment la proposition améliore les vues existantes ou en crée de nouvelles
- L'effet de la conception sur l'horizon
- La qualité de l'architecture et de la conception urbaine
- Comment la proposition améliore le domaine public

Transition (Politique 4.11)

- Changements graduels dans la hauteur des immeubles
- Regroupement - constructions basses - podium
- Caractère - taille - rythme - couleurs - finis
- Conception architecturale - corniches - plans angulaires
- Marges de recul des bâtiments

Plans secondaires

- Ces plans prévoient une orientation ciblée pour la hauteur et la densification d'un secteur géographique.

Comité d'examen du design urbain

- Fournit une orientation au personnel sur l'application des critères de conception pour assurer la compatibilité.



Lignes directrices de conception

- Lignes directrices de conception pour les immeubles de grande hauteur
- Lignes directrices sur les aménagements axés sur le transport en commun
- Lignes directrices sur les rues principales traditionnelles et les zones d'artères principales
- Aider à assurer la compatibilité d'un aménagement proposé



Étude de cas I

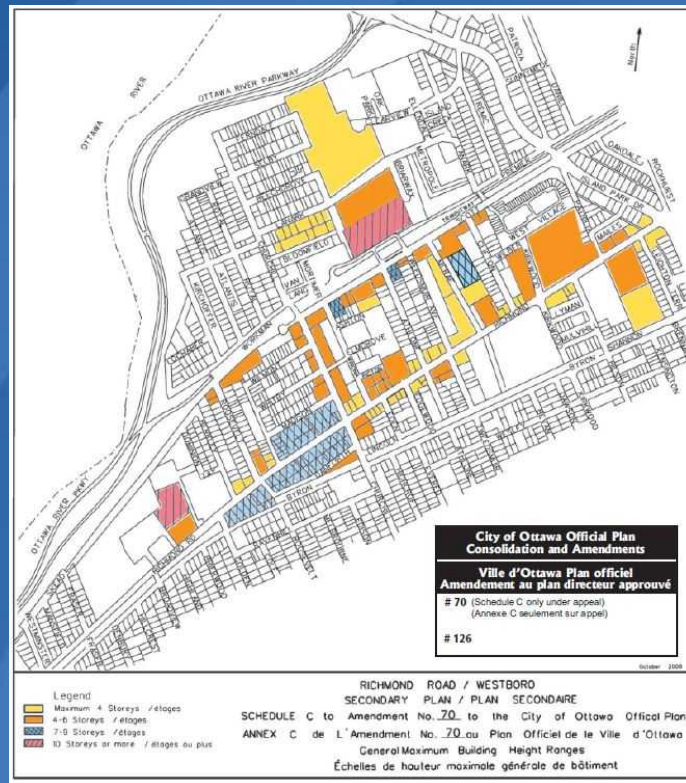
Station Westboro

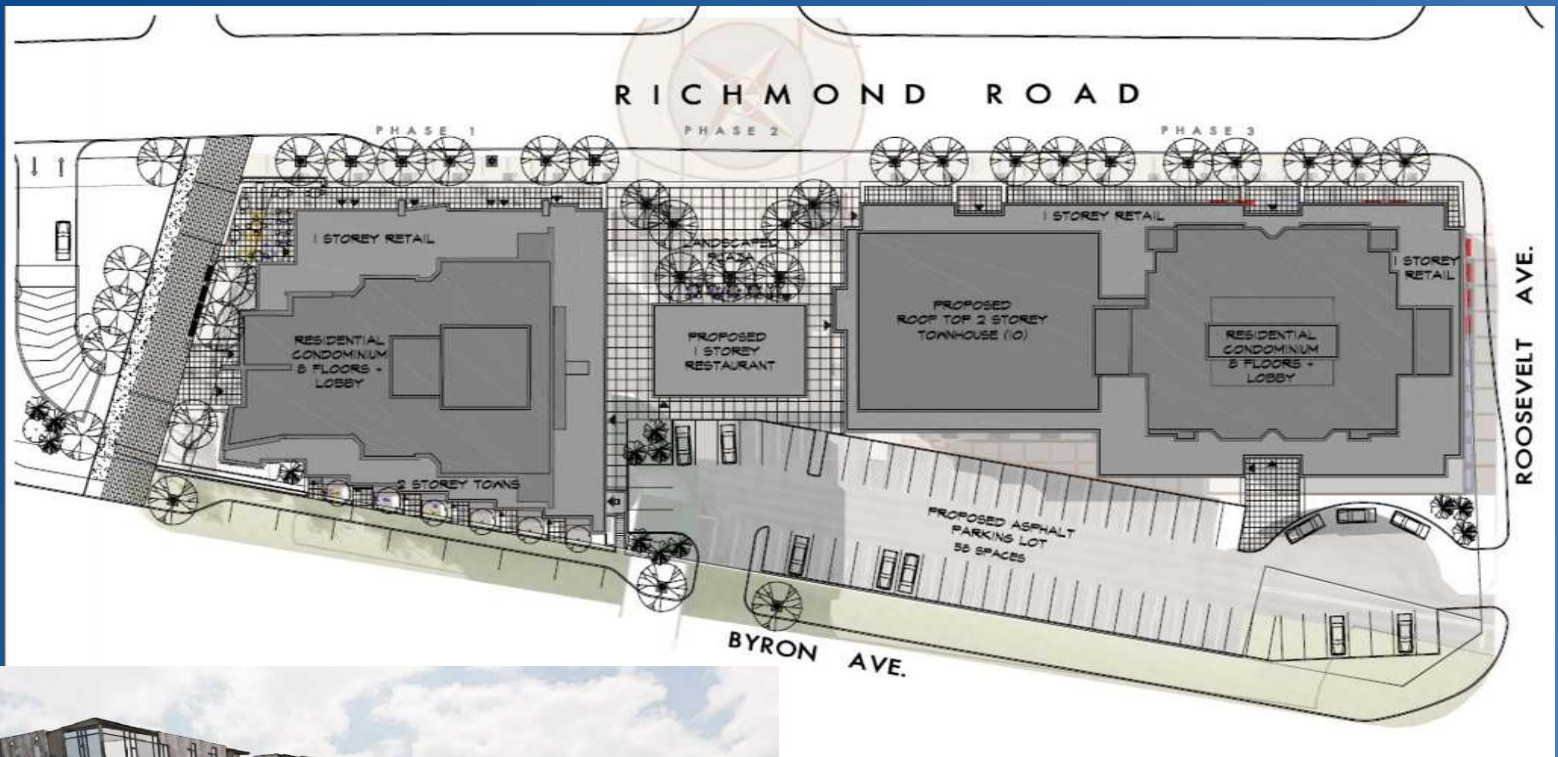


Politiques du Plan officiel et Plan secondaire du chemin Richmond

— Politique 1.3.3

Le Plan secondaire favorise en général des immeubles allant de quatre à six étages. Des immeubles plus élevés seront envisagés dans l'une ou l'autre des cinq circonstances suivantes :





Concepts
antérieurs



Évolution du concept



Concept final



- Animation au niveau du sol
- Aires publiques bien éclairées





- Traitement de la façade et aménagement paysager





- Accès piétonnier facile et sécuritaire
- Changement de hauteur graduel – y compris les marges de recul



Étude de cas II

505, rue Preston



CLARIDGE_ICON



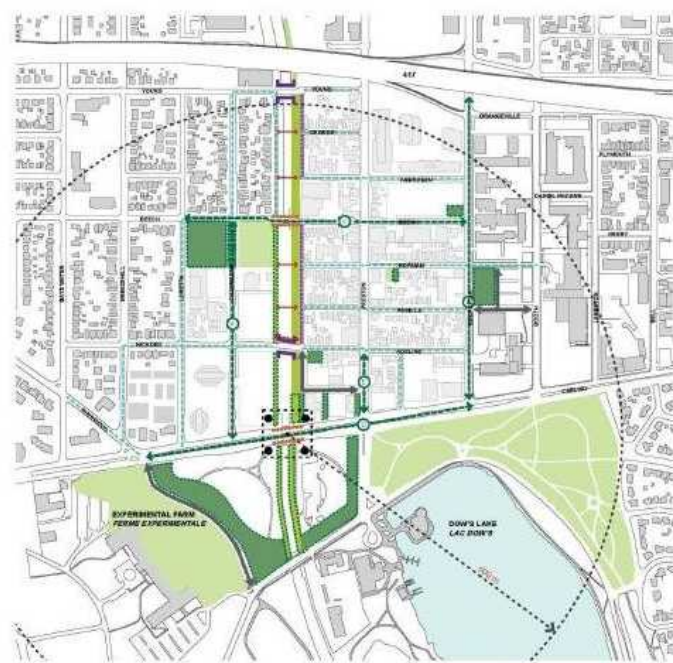
Preston-Carling District
Secteur Preston-Carling

Height
Hauteur

- Preston South Main Street
Axe principale Preston et Beach
- Low Profile
Faible hauteur
- Medium Profile
Moyenne hauteur
- High Profile
Haute hauteur
- Existing
Existant
- Potential Location
Site potentiel
- Landmark Building
Bâtiment d'intérêt
- Site for Nationally Significant Building
Site proposé à la construction d'un bâtiment d'importance nationale
- O-Transit Station
Station de T-Train ou de train léger

Draft / Version provisoire
URBAN STRATEGIES INC.

Rapport sur les orientations stratégiques - fonction prévue
Avantages publics prévus à l'article 37



Preston-Carling District
Secteur Preston-Carling

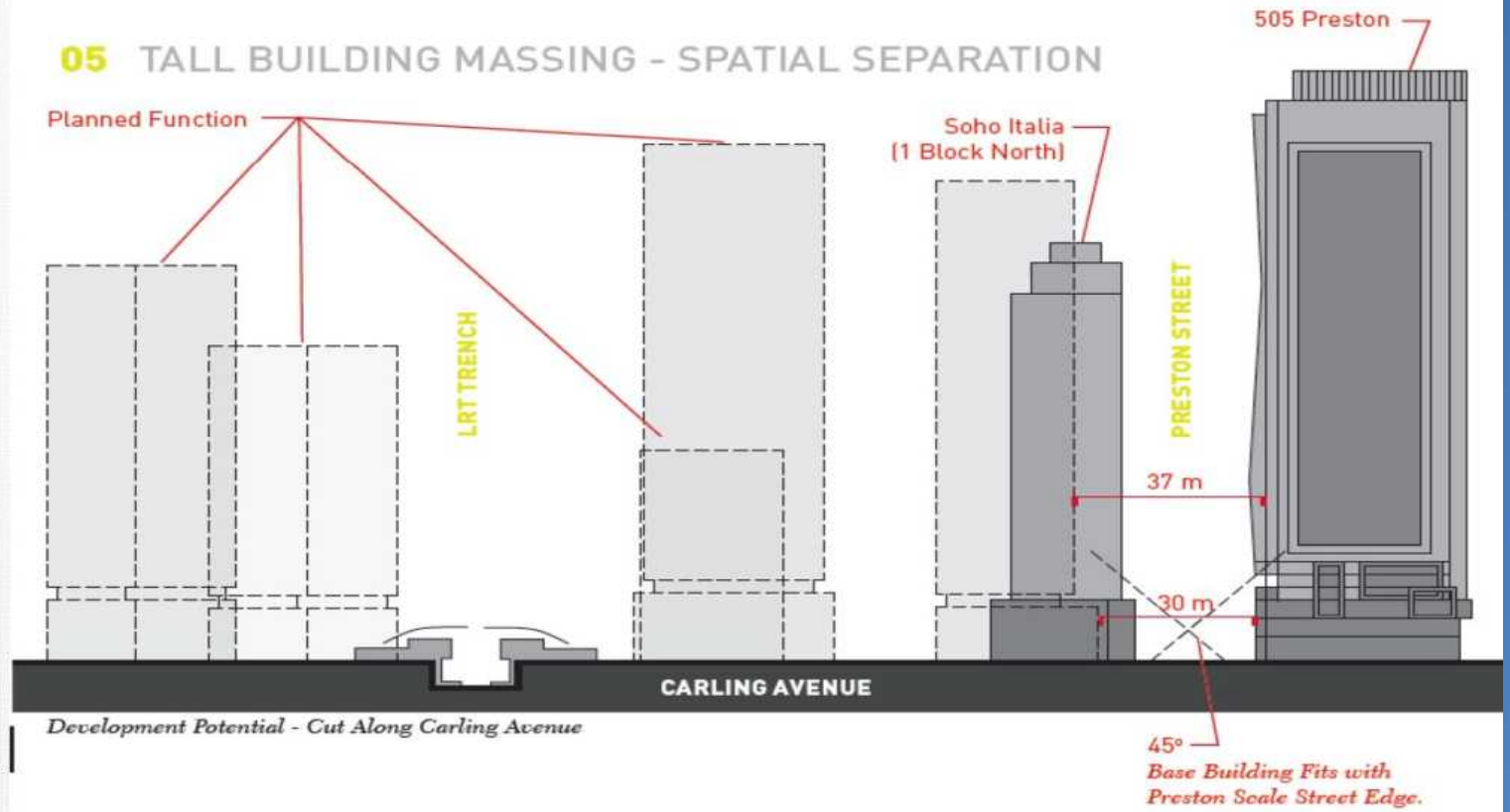
Public Realm
Domaine public

- Streetscape Improvement
Amélioration du paysage de rue
- Station Area Streetscape Improvement
Amélioration du paysage de rue autour de la station
- Station Area Streetscape Priority
Zone prioritaire d'amélioration du paysage de la station
- Champagne St - Rue Champagne
- Rochester St - Rue Rochester
- Wood St - Rue Wood
- Carling Ave - Avenue Carling
- Enhanced Gatesway
Amélioration de la passerelle de la rue Gatesway
- O-Transit Station
Station de T-Train ou de métro léger
- Existing Open Space
Espace libre existant
- Proposed Open Space
Espace libre proposé
- Existing Green Way
Coulée de verdure existante
- Proposed Green Way
Coulée de verdure proposée
- Proposed Blue Street
Rue bleue proposée
- New Avenue
Nouvelle avenue
- Multi-Purpose Street
Rue polyvalente
- Full Mobility Bridge
Passerelle à mobilité complète
- New Pedestrian Bridge
Nouvelle passerelle pour piétons
- Bridge Sidewalk Expansion
Élargissement du trottoir de la passerelle ou amélioration made sur les piétons

Draft / Version provisoire
URBAN STRATEGIES INC.

HEIGHT & TOWER DESIGN

05 TALL BUILDING MASSING - SPATIAL SEPARATION



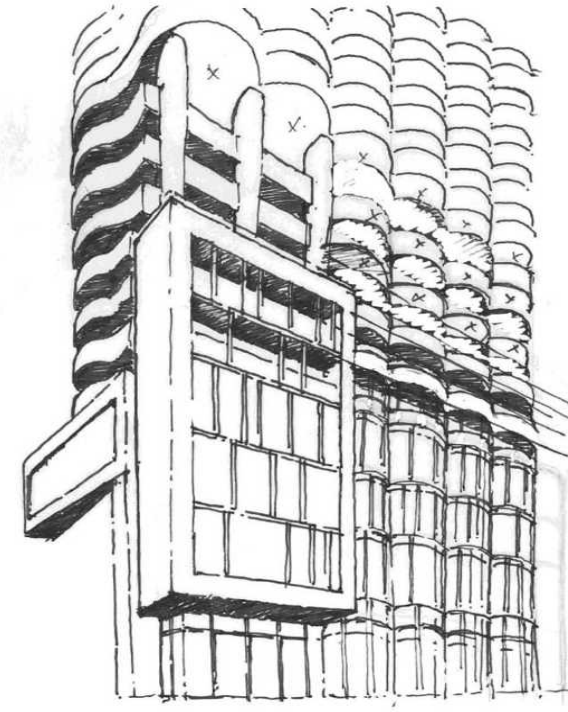
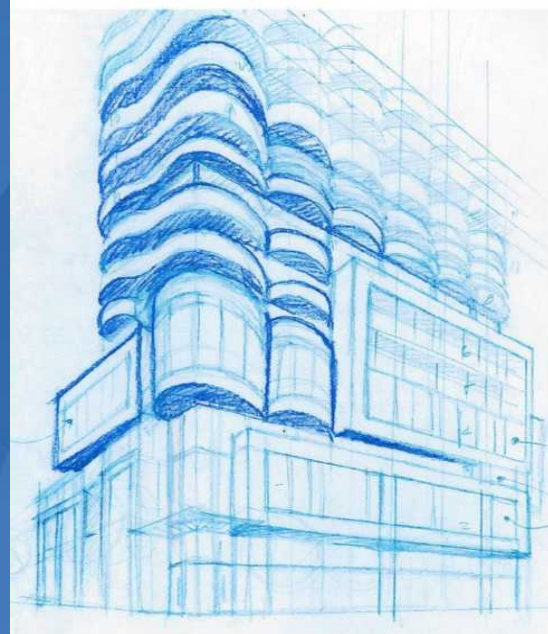
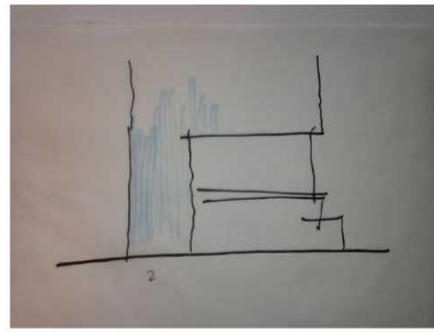
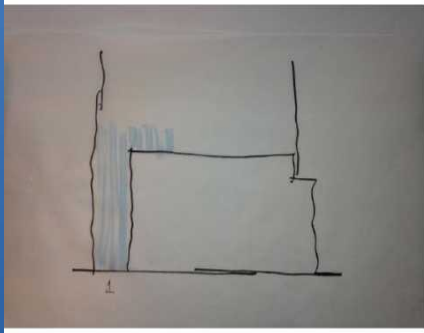
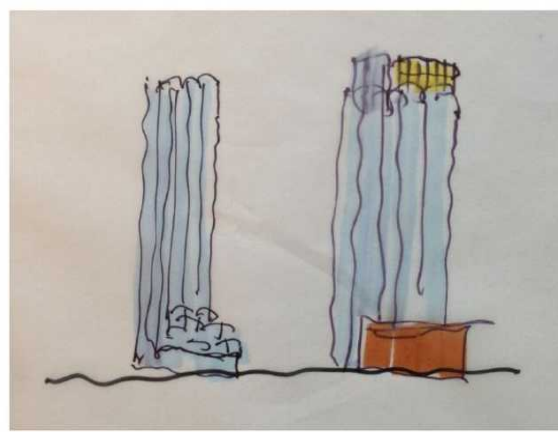
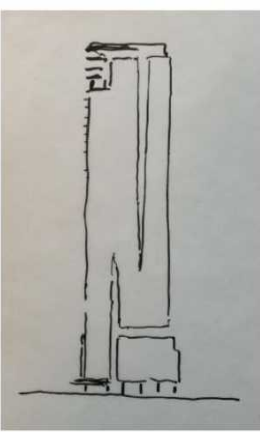
Fonction prévue



Propositions antérieures



Examen des immeubles de grande hauteur

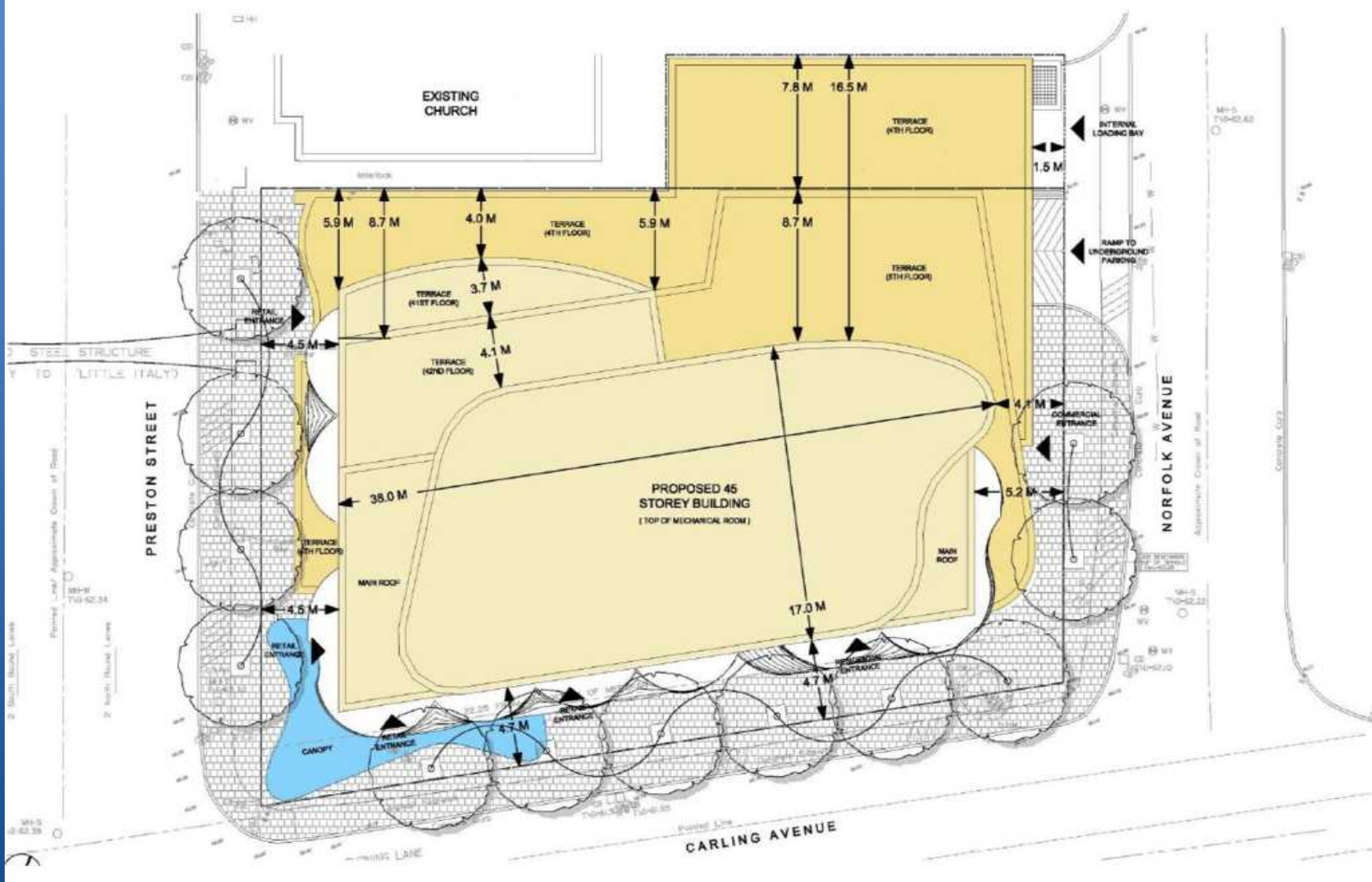


Prise en compte d'autres vues perspectives





Domaine public – Niveau du sol
505, rue Preston



Plan d'implantation et plan
d'aménagement paysager
505, rue Preston

Éléments dont il faut tenir compte dans les aménagements de plus grande densité

- Le Plan officiel encourage la densification.
- Le nouvel aménagement peut être compatible sans être identique ou similaire à l'aménagement existant.
- On peut atténuer la hauteur à l'aide d'outils d'urbanisme :
 - changement progressif de la hauteur des immeubles;
 - regroupement;
 - conception architecturale;
 - marges de recul des bâtiments;
 - aménagement paysager et changement d'élévation.
- La conception est un facteur qui influe grandement sur la compatibilité d'une proposition.

Des questions?



Messages clés

- *La Loi sur l'urbanisme* et la Déclaration de principes provinciale exigent des villes qu'elles croissent grâce à la densification.
- La plus grande partie de la densification se produira dans les secteurs visés, mais elle se produira aussi dans une moindre mesure dans toute la ville.
- La construction à l'intérieur de la zone urbaine coûte moins cher à la Ville et aux contribuables.



MERCI

