

20 – Le Plan secondaire de la rue Wellington Ouest

Section 1 : Introduction

Le Plan secondaire de la rue Wellington Ouest vise à orienter à long terme la planification, la conception et l'aménagement du couloir de la rue principale Wellington Ouest en général, mais aussi des quatre secteurs précis qui le composent, notamment en élaborant des directives en matière d'utilisation du sol, de forme bâtie, de réfection des trottoirs, des esplanades urbaines et des zones paysagées protégées grâce à l'élargissement de l'emprise ou à des servitudes piétonnières et de conservation du patrimoine. Ce plan secondaire constitue un cadre pour l'évolution qui se déroulera dans le secteur afin de réaliser la vision souhaitée par la collectivité, en respectant les objectifs du Plan officiel pour l'aménagement du territoire. Ce plan secondaire se veut la politique-cadre du Conseil pour les interventions municipales, en particulier dans l'examen des propositions d'aménagement, des modifications du zonage, des demandes adressées au Comité de dérogation et dans la réalisation des travaux publics. Ce plan secondaire doit être lu de concert avec le Plan de conception communautaire (PCC) de la rue Wellington Ouest, qui permet d'interpréter et de mettre en œuvre les politiques de ce plan secondaire.

La zone d'aménagement comprend les terrains portant la désignation de rue principale et de carrefour dans le Plan officiel. La majorité du Plan est consacrée aux moyens de réaliser les objectifs de la rue principale sur la rue Wellington Ouest. Ce plan secondaire comprend aussi un secteur voisin, cerné par la rue Wellington, par l'avenue Holland, par l'avenue Parkdale et par la rue Spencer, au centre de la zone de l'étude. Ces voies publiques font partie de la désignation de carrefour; elles sont toutefois fortement influencées par la proximité du couloir de rue principale. La zone de l'étude est représentée dans l'annexe A (Plan de désignation).

Section 2 : Désignation des terrains et politiques sur la conception

Le lecteur trouvera ci-après la politique-cadre pour la zone d'aménagement. La section 2.1 décrit la politique qui s'applique à l'ensemble de la zone d'aménagement. Les sections 2.2 à 2.5 portent sur les secteurs précis de l'application de la politique et définissent dans les détails la politique-cadre à cet égard. Il s'agit des secteurs de la rue Wellington Ouest, du parc Parkdale, du parc McCormick et du parc de la place Somerset, qui sont représentés dans l'encadré de l'annexe A (Plan de désignation) de ce plan secondaire.



2.1 Politiques générales relatives à la rue principale

- 1) Sans égard aux politiques du Plan officiel, les terrains désignés pour la rue principale et le carrefour dans la zone d'aménagement sont représentés dans l'annexe A (Plan de désignation) de ce plan secondaire.

Forme bâtie

- 2) La hauteur maximum de tous les nouveaux bâtiments de la rue principale désignée sera de six étages ou de 20 mètres, sauf dans les cas précisés dans certaines politiques sectorielles ci-après. Dans ces cas, la Ville pourra envisager d'apporter une modification au Règlement de zonage relativement à ces propriétés afin de porter la hauteur maximum des bâtiments à neuf étages, conformément à la politique 15 de la section 11.6 du volume 1 du Plan officiel sur les avantages communautaires et dans les cas où un accord conclu avec la Ville apporte un ou plusieurs avantages communautaires et qu'on les fait connaître au moment de déposer la demande d'aménagement.
- 3) Dans la zone d'aménagement, les nouveaux bâtiments de plus de quatre étages doivent prévoir une articulation architecturale et des détails pour constituer un socle de deux à trois étages, afin d'assurer la compatibilité avec les bâtiments existants de faible hauteur et construits à l'échelle humaine et de cadrer avec la vision de la forme bâtie pour ces secteurs.
- 4) Pour que les bâtiments construits ou rénovés s'intègrent dans le tissu urbain existant de la rue et en respectent le caractère de village urbain, les promoteurs devront démontrer les moyens grâce auxquels les principaux éléments d'échelle et de détail des bâtiments traditionnels de un à trois étages et des lots étroits de la rue principale ont été intégrés dans la conception des bâtiments.

Trottoirs et places publiques

- 5) Afin que les piétons se sentent à l'aise et en sécurité sur toute la longueur de la rue principale, la Ville envisagera que soient fournis plus d'espace de trottoir et de places à leur intention, soit en :
 - a) augmentant le retrait des bâtiments au niveau du sol lorsqu'une nouvelle proposition visant la réglementation du plan d'implantation est présentée;
 - b) élargissant les trottoirs dans l'emprise lorsque la Direction générale des travaux publics et de l'environnement modifie la géométrie routière.

Stationnement partagé

- 6) Ce plan secondaire encourage et favorise le stationnement partagé dans la zone d'aménagement, afin d'optimiser les terrains sous-utilisés. On pourra ainsi assurer des places de stationnement adéquates et pratiques pour les différents utilisateurs de la zone pendant toute la journée.

2.2 Secteur de la rue Wellington Ouest

Dans le secteur Wellington Ouest, la priorité sera de créer un environnement piétonnier de grande qualité à échelle humaine, un paysage de rue plus vert et convivial et des entrées de rue aménagées de manière à renforcer l'image du secteur à titre de carrefour dynamique tant pour la communauté locale que pour l'ensemble de la population d'Ottawa.

Forme bâtie

- 7) Seul un quartier de faible hauteur pourra être réalisé le long de la limite nord du 345, avenue Carleton, aménagement qui, par sa volumétrie et les détails architecturaux de sa façade, s'harmonisera avec les habitations avoisinantes de la rue Garrison et de l'avenue Carleton et les mettra en valeur, afin d'assurer une transition cohérente entre le caractère et les utilisations de la rue principale et les utilisations résidentielles voisines.
- 8) La Ville peut envisager de modifier le zonage des propriétés du 345, avenue Carleton et du 369, promenade Island Park afin d'accroître la hauteur maximum des bâtiments conformément à la politique 15 de la section 11.6 du volume 1 du Plan officiel sur les avantages communautaires et dans les cas où un accord conclu avec la Ville apporte un ou plusieurs avantages communautaires et qu'on les fait connaître au moment de déposer la demande d'aménagement.

Trottoirs et places publiques

- 9) Le réaménagement du coin sud-ouest du 345, avenue Carleton doit permettre d'établir un nouvel espace public appartenant à des intérêts privés (EPAIP), par exemple une esplanade urbaine, afin d'aménager un lieu où l'on pourra se reposer et se rassembler dans le secteur ouest du couloir.

Allées publiques

- 10) Les allées appartenant à la Ville situées à l'arrière des biens-fonds donnant sur la rue principale (parallèles à la rue Wellington Ouest) entre l'avenue Western et l'avenue Huron resteront ouvertes et ne seront pas cédées, afin de veiller à ce que l'accès crucial aux biens-fonds de la rue principale soit maintenu et de faciliter le

stationnement, l'entretien et les livraisons tant pour les aménagements existants que futurs.

2.3 Politiques relatives au secteur du parc Parkdale

Le secteur du parc Parkdale deviendra le centre de l'activité communautaire et commerciale du secteur Wellington Ouest. Par conséquent, les carrefours formés par le secteur des intersections des avenues Holland et Parkdale avec la rue Wellington Ouest constitueront un secteur prioritaire de conception, en mettant l'accent sur les aménagements et les bâtiments souhaitables et efficaces, sur le caractère distinctif et sur l'amélioration du confort et de la sécurité des piétons.

Désignation de la rue principale

Forme bâtie

- 11) Pour encourager le réaménagement des biens-fonds sous-utilisés en bordure ou à proximité de la rue Wellington Ouest à l'angle des avenues Parkdale et Holland, le Règlement de zonage fixera à quatre (4) étages la hauteur minimale de bâtiment de manière à garantir un niveau minimal de densification dans ce secteur clé de la communauté.
- 12) La Ville pourra éventuellement modifier le zonage des propriétés donnant sur les angles de l'avenue Parkdale et Holland à l'intersection de la rue Wellington Ouest afin d'accroître la hauteur maximum des bâtiments conformément à la politique 15 de la section 11.6 du volume 1 du Plan officiel sur les avantages communautaires et dans les cas où un accord conclu avec la Ville apporte un ou plusieurs avantages communautaires et qu'on les fait connaître au moment de déposer la demande d'aménagement.
- 13) Les aménagements intercalaires et les réaménagements seront encouragés sur les biens-fonds donnant sur le côté sud du parc et du marché Parkdale et devront présenter une façade dynamique et prolonger les utilisations axées sur les piétons au niveau du sol depuis la rue Wellington Ouest afin de renforcer le cadre urbain autour du parc.

Trottoirs et places publiques

- 14) Les intersections des avenues Parkdale et Holland avec la rue Wellington Ouest formeront des carrefours d'activité clés, ce qui signifie que le réaménagement qui aura lieu à ces intersections devra prévoir des espaces publics axés sur les piétons — petites places publiques, trottoirs élargis et terrasses — et intégrer ces éléments dans la conception proposée afin d'animer le secteur et d'y attirer et retenir les gens.

Aménagement des points d'accès et signalisation

- 15) Des caractéristiques architecturales et d'autres repères visuels seront incorporés dans la conception des nouveaux aménagements qui marquent les entrées de rue aménagées aux avenues Parkdale et Holland au sein la collectivité de la rue Wellington Ouest.

Désignation de carrefour

Utilisation du sol

- 16) La surface de rez-de-chaussée des utilisations commerciales proposées dans le cadre des nouveaux aménagements intercalaires doit être comparable à celle des rez-de-chaussée des secteurs de rue principale environnants, afin de favoriser les exploitations commerciales de petite échelle et de freiner l'implantation de magasins à grande surface.
- 17) Sans égard aux dispositions ci-dessus, la superficie du rez-de-chaussée des aménagements commerciaux ne doit pas être limitée au 233, rue Armstrong et au 3, avenue Hamilton.

Forme bâtie

- 18) La hauteur maximale de tous les nouveaux bâtiments construits sur les avenues Hinton et Hamilton, entre les rues Wellington et Armstrong, est de six (6) étages ou 20 mètres.
- 19) Nonobstant la section 2.3, politique 18), les propriétés situées aux 16 et 20, avenue Hamilton Nord peuvent être occupées par des bâtiments d'une hauteur maximale de huit étages ou 27,5 mètres.
- 20) La hauteur de bâtiment dans le secteur délimité par les avenues Holland et Parkdale et les rues Armstrong et Spencer doit être au maximum de huit (8) étages ou 27 mètres, afin de présenter une transition entre les bâtiments plus élevés situés près de la rue Scott et ceux de la rue Wellington Ouest, qui est une rue principale.
- 21) Nonobstant les dispositions ci-dessus de la section 2.3, politique 20, la propriété située au 233, rue Armstrong et au 3, avenue Hamilton peut être aménagée selon un rapport plancher-sol qui équivaut de façon générale à un bâtiment de huit étages sans toutefois être contrainte à respecter une limite de hauteur de bâtiment de huit (8) étages (27 mètres).
- 22) Nonobstant qu'une portion du bâtiment situé au 7, avenue Hinton, est protégée par la désignation aux termes de la partie IV de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario, et sans égard à la politique 18) de la section 2.3, concernant la hauteur maximale du

bâtiment, l'entière propriété délimitée par la rue Spencer, l'avenue Hinton, la rue Armstrong et l'avenue Hamilton conservera son droit de pouvoir aménager une section qui équivaut au rapport superficie-sol (RSS) d'un bâtiment de huit (8) étages, comme le décrit la Politique 3.5.4, A8 et A10 du Plan de conception communautaire de la rue Wellington Ouest. De plus, en vertu de cette politique, un transfert de densité du 7, avenue Hinton, calculé à cet endroit, permet une hauteur de bâtiment supplémentaire au 7, avenue Hinton, et/ou au 281, rue Armstrong, jusqu'à ce que les droits du RSS au 7, avenue Hinton, soient épuisés sur l'une ou l'autre des propriétés.

- 23) Les bâtiments situés dans les îlots mentionnés dans la politique 22) de la section 2.3 présenteront un socle, un corps et une toiture intégrés de manière à offrir un contexte bâti attrayant et à l'échelle des piétons, et à permettre un rapport approprié entre leur hauteur et la largeur de la rue.

Stationnement

- 24) Ce plan secondaire encourage et favorise le stationnement partagé sur les terrains de stationnement en surface existants dans le carrefour désigné, conformément à l'annexe A (Plan de désignation), afin d'optimiser les terrains sous-utilisés avant de les réaménager. On pourra ainsi veiller à offrir des places de stationnement adéquates et pratiques pour les différents aménagements du secteur pendant toute la journée.

2.4 Secteur du parc McCormick

Le secteur du parc McCormick demeurera la partie la plus « verte » de la rue Wellington Ouest et un noyau d'installations et de services communautaires. Il est concentré autour du parc McCormick qui a une vocation communautaire, des grandes cours avant du Grace Manor, du Bethany Hope Centre et de la paroisse Queen of the Most Holy Rosary (soit respectivement le 1156, le 1140 et le 1153, rue Wellington Ouest) — qui constitue une grappe unique de bâtiments patrimoniaux de l'ancien Hintonburg — et d'un ensemble d'installations et de services publics.

Forme bâtie

- 25) Les aménagements intercalaires et/ou le réaménagement sont souhaités dans les lots traversants donnant sur la rue Grant, entre l'avenue Parkdale et la rue McCormick, dans le but de créer une transition harmonieuse entre les caractéristiques et utilisations de la rue principale et les aménagements résidentiels de faible hauteur dans les environs; ces aménagements intercalaires devraient être de faible hauteur du côté sud de la rue Grant. La masse et les détails des façades

des bâtiments devraient s'harmoniser avec ceux des utilisations résidentielles du côté nord de la rue.

- 26) Les éléments architecturaux de la façade (fenêtres, portes, porches, balcons, etc.) des nouveaux bâtiments donnant sur le parc McCormick doivent contribuer à créer un cadre urbain qui suscite une sensation de havre, de lieu privilégié pour les gens et de sécurité pour les piétons et les utilisateurs du parc.
- 27) Sans égard à la politique 2) de la section 2.1, on pourra autoriser des bâtiments dont la hauteur est supérieure à la limite maximale autorisée de six étages ou 20 mètres sur les terrains occupés par le manoir Grace (1156, rue Wellington Ouest) et portant la désignation de zone d'institutions. Ces modalités s'appliquent si l'on projette une densification qui pourrait obliger à augmenter la hauteur des bâtiments afin de mettre en valeur les aménagements institutionnels et d'aménager ces implantations selon la densité autorisée par le Règlement de zonage. Par conséquent, la forme bâtie proposée doit demeurer conforme à la vision et aux principes énoncés pour le secteur dans le PCC de la rue Wellington, dans les politiques du présent Plan secondaire et dans les politiques pertinentes du volume 1 du Plan officiel. L'augmentation de la hauteur des bâtiments ne doit pas avoir pour effet d'accroître la densité maximum autorisée sur le site par le Règlement de zonage.

Espaces ouverts dans les cours avant

- 28) Le présent plan tient compte de l'importance qu'ont la protection et l'embellissement des caractéristiques vertes du paysage de rue créé par les cours avant du Grace Manor et du Bethany Hope Centre (1134 et 1140, rue Wellington Ouest) et de la St. George's Home (1153, rue Wellington Ouest). La protection et l'embellissement de l'espace vert, y compris les mesures visant à permettre au public d'accéder à ces terrains privés et de les utiliser, seront considérés comme des avantages communautaires, en vertu de la politique 15 de la section 11.6 du volume 1 du Plan officiel sur les avantages communautaires.
- 29) Le caractère unique de ce tronçon vert de la rue Wellington Ouest repose sur la continuité de ces cours avant, qui ont le potentiel d'être reliées au parc McCormick, ce qui contribuerait à renforcer et à élargir cette caractéristique de la rue.
- 30) Le public bénéficiera au maximum de ces espaces verts si leur utilité et leur aspect sont rehaussés, par exemple en faisant en sorte que ces terrains puissent être utilisés par le public grâce à une collaboration des propriétaires fonciers, de la collectivité et de la Ville et/ou à l'acquisition de ces terrains par la Ville.

2.5 Secteur du parc de la place Somerset

Le secteur du parc de la place Somerset est appelé à devenir un noyau d'activité communautaire, notamment parce qu'il comporte déjà un parc public, constitue le point d'entrée est de la communauté, est situé à proximité de la station Bayview de l'O-Train et comprend plusieurs biens-fonds sous-utilisés offrant des possibilités intéressantes de réaménagement. Les promoteurs proposant de nouveaux aménagements seront encouragés à y incorporer des utilisations, des bâtiments et des espaces dynamiques qui généreront de l'activité et mettront à profit l'accès au transport en commun.

Forme bâtie

- 31) Le réaménagement des biens-fonds donnant sur les intersections de l'avenue Bayswater et des rues Wellington Ouest et Somerset devra mettre l'accent sur la conception architecturale d'une entrée de rue aménagée tenant compte du fait que l'emplacement offre un point de vue unique depuis plusieurs directions. La Ville peut envisager de modifier le zonage pour accroître la hauteur maximum des bâtiments conformément à la politique 15 de la section 11.6 du volume 1 du Plan officiel sur les avantages communautaires et dans les cas où un accord conclu avec la Ville apporte un ou plusieurs avantages communautaires et qu'on les fait connaître au moment de déposer la demande d'aménagement.
- 32) Les aménagements intercalaires sur les lots traversants dans les îlots délimités par les rues Wellington Ouest et Armstrong et les avenues Bayswater et Merton, doivent recréer le paysage urbain traditionnel, soit des espaces verts traversant le centre des îlots et des bâtiments sur le périmètre de l'îlot près de la rue. Cela aurait pour effet de créer un espace tampon entre les formes, caractéristiques et utilisations que l'on trouve sur les biens-fonds le long de la rue principale par opposition à celles du quartier présent au nord.
- 33) À la date des travaux de réaménagement, on doit encourager l'aménagement d'un sentier accessible publiquement au 999, rue Wellington Ouest afin d'assurer une liaison piétonnière à destination et au départ des quadrilatères du quartier situé au nord de la rue Armstrong.
- 34) Sous réserve de la mise à disposition d'un ou plusieurs avantages communautaires désignés dans le Plan et offerts dans le cadre d'un accord conclu avec la Ville, les biens-fonds situés aux 26, 36 et 40, rue Armstrong et aux 961, 967, 969, 973 et 979, rue Wellington Ouest peuvent atteindre une hauteur maximale de huit à douze (12) étages. Ces avantages communautaires seront fournis au moment de l'aménagement.

Parcs publics, domaine public appartenant à des intérêts privés ou zone paysagée végétalisée et verte accessible au public

35) La place Somerset doit être protégée indéfiniment à titre d'utilisation de parc public pour la collectivité afin d'établir un équilibre entre la densification et les besoins en matière de qualité de la vie.

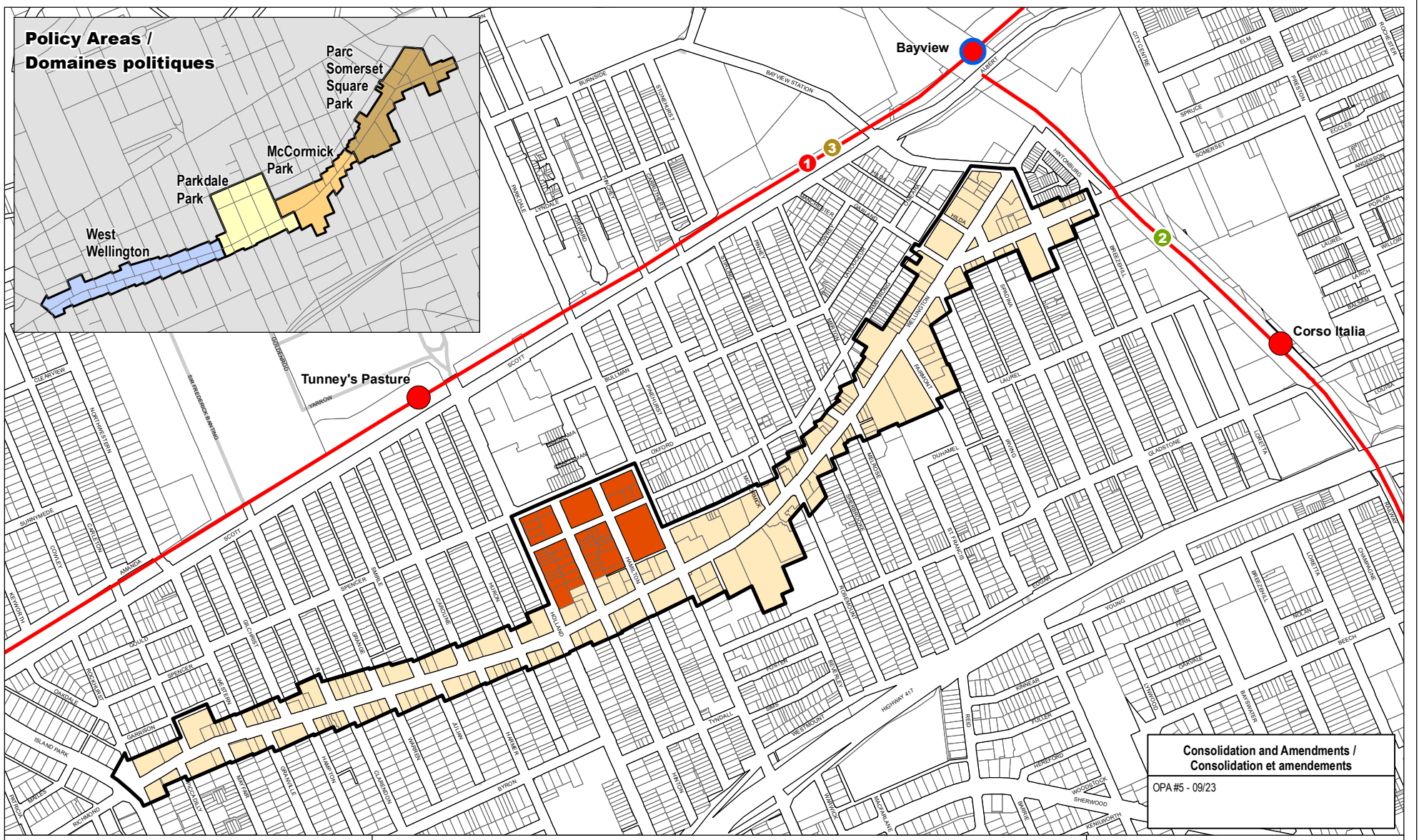
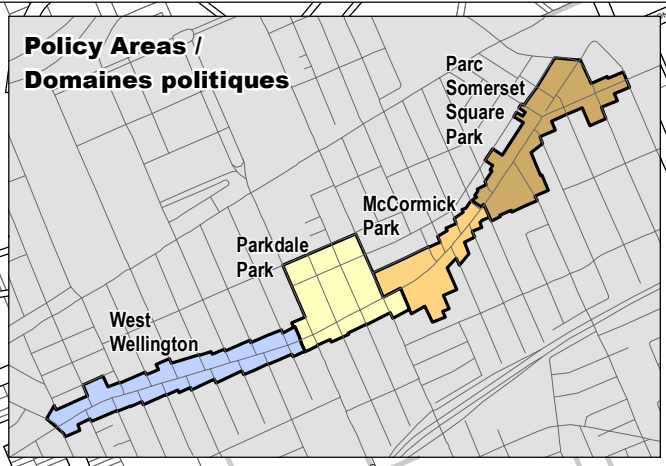
Zone paysagée protégée grâce à des servitudes piétonnières

36) Si le terrain de l'église St. Francis D'Assisi (1062, rue Wellington Ouest) est aménagé, la zone paysagée végétalisée et verte existante en face de l'église doit être préservée et aménagée sous la forme d'un parc public ou d'un domaine public appartenant à des intérêts privés, ou encore d'une zone paysagée protégée grâce à des servitudes piétonnières, pour s'assurer que l'on continuera de s'en servir et qu'il s'agira toujours d'un domaine de valeur dans le couloir de rues principales.

Annexe

Annexe A – Plan de désignation

**Policy Areas /
Domaines politiques**



**Consolidation and Amendments /
Consolidation et amendements**
OPA #5 - 09/23






Wellington Street West

SECONDARY PLAN - VOLUME 2
Schedule A - Designation Plan

Rue Wellington ouest

PLAN SECONDAIRE - VOLUME 2
Annexe A - Plan de désignation



-  Wellington Street West Secondary Plan / Plan secondaire - Rue Wellington Ouest
-  Hub / Carrefour
-  Mainstreet / Rue principale
-  O-Train
-  Transfer Station / Station de correspondance



Scale / Echelle 1:10,000