

11.0 Plan secondaire de la rue Wellington Ouest

[Modification n° 93, 25 mai 2011]

- 11.1 Introduction
- 11.2 Secteur visé
- 11.3 Politiques relatives à l'utilisation du sol et à la conception
 - 11.3.1 Politiques générales relatives à la rue principale
 - 11.3.2 Politiques relatives au secteur Wellington Ouest
 - 11.3.3 Politiques relatives au secteur du parc Parkdale
 - 11.3.4 Politiques relatives au secteur du parc McCormick
 - 11.3.5 Politiques relatives au secteur de la place Somerset

11.1 INTRODUCTION

Le Plan secondaire de la rue Wellington Ouest vise à orienter à long terme 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, d'aménagement de places et d'espaces verts et de conservation du patrimoine. Le Plan secondaire établit les paramètres de l'évolution que connaîtra ce secteur pour concrétiser la vision qu'en a la communauté tout en satisfaisant aux objectifs d'aménagement du Plan officiel de la Ville. Les orientations stratégiques du Plan secondaire appuient les grands objectifs du Plan de conception communautaire (PCC) de la rue Wellington Ouest. Son contenu doit être lu et interprété comme étant l'orientation stratégique établie par le Conseil municipal en vue de guider les initiatives municipales – particulièrement en ce qui concerne l'examen des demandes d'aménagement et de modification du zonage présentées à la Ville et des demandes présentées au Comité de dérogation – ainsi que les travaux publics envisagés.

Le Plan secondaire définit le cadre juridique du PCC de la rue Wellington Ouest, fruit d'un effort de collaboration du personnel et de la collectivité dans le but d'énoncer une vision, des objectifs ainsi que des politiques et lignes directrices en matière d'aménagement et de conception qui permettront de créer une rue principale traditionnelle attrayante, dynamique et viable. Le PCC donne des renseignements détaillés sur l'état actuel du secteur, son contexte, les enjeux d'ordre conceptuel, la vision et l'objet de l'orientation donnée, soit sur les éléments importants pour l'interprétation et l'enrichissement du Plan secondaire et pour assurer un équilibre heureux entre la densification et la compatibilité souhaitées.

11.2 SECTEUR VISÉ

Le Plan secondaire de la rue Wellington Ouest définit la portée de la désignation « rue principale traditionnelle » et précise la façon dont les objectifs du Plan officiel en matière de rue principale seront réalisés. Il englobe également les secteurs contigus délimités par la rue Wellington Ouest, les avenues Holland et Parkdale et la rue Spencer, qui subissent l'influence de la rue principale par leur proximité. Le secteur est décrit par les utilisations du sol définies à l'Annexe A – Utilisation du sol ci-jointe.

11.3 POLITIQUES RELATIVES À L'UTILISATION DU SOL ET À LA CONCEPTION

La présente section énonce les orientations stratégiques se rapportant au couloir de la rue principale Wellington Ouest en général, ainsi qu'aux quatre secteurs clés de la rue principale, tels que décrits à l'Annexe B – Secteurs de politiques spécifiques.

11.3.1 POLITIQUES GÉNÉRALES RELATIVES À LA RUE PRINCIPALE

Dispositions générales

1. Nonobstant les dispositions du Plan officiel, les utilisations du sol permises dans les secteurs désignés « rue principale traditionnelle » et « centre d'utilisations polyvalentes » dans le secteur de la rue Wellington Ouest sont définies à l'Annexe A – Utilisation du sol du présent plan.

Forme bâtie

2. La hauteur maximale de bâtiment de toute nouvelle construction le long de la rue principale traditionnelle sera de six (6) étages ou de 20 mètres, sauf indication contraire dans les politiques relatives à des secteurs spécifiques (ci-dessous). La Ville peut envisager d'apporter une modification au Règlement de zonage pour ces biens-fonds afin de porter la hauteur maximale de bâtiment permise à neuf (9) étages, conformément à l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, si le promoteur s'engage dans une entente conclue avec la Ville à fournir, au moment de réaliser l'aménagement, des avantages pour la communauté, notamment ceux qui sont énoncés dans le Plan de conception communautaire.
3. Les nouveaux bâtiments d'une hauteur supérieure à quatre (4) étages dans les désignations de rue principale traditionnelle et de centre d'utilisations polyvalentes doivent présenter une articulation et des détails architecturaux destinés à créer un socle de deux (2) à trois (3) étages dans le but de s'insérer harmonieusement parmi les bâtiments bas et à échelle humaine existants et d'être compatibles avec la vision en matière de forme bâtie dans 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 que leur conception est, de par les principaux éléments d'échelle et de détail, conforme à celle des bâtiments de un (1) à trois (3) étages et aux lots étroits que l'on retrouve dans le couloir de la rue Wellington Ouest.

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 (i) augmentant le retrait des bâtiments au niveau du sol lorsqu'une nouvelle proposition visant la réglementation du plan d'implantation est présentée, soit (ii) en élargissant les trottoirs dans l'emprise lorsque Travaux publics modifient la géométrie routière.

Stationnement partagé

6. Le stationnement partagé le long de la rue principale traditionnelle et dans les secteurs désignés des centres polyvalents est encouragé et permis par le présent plan. Cette mesure permettra d'assurer une meilleure utilisation de terrains sous-utilisés et de fournir le stationnement opportun et adéquat pour les différentes activités dans le secteur, et ce, à toute heure du jour.

POLITIQUES PROPRES À UN SECTEUR DONNÉ

Les secteurs visés par une politique particulière figurent à l'Annexe B – Zones de politique ponctuelle du présent plan.

11.3.2 Politiques relatives au secteur 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

1. Seul un aménagement résidentiel intercalaire 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.

2. Au 345, avenue Carleton, au 1451, rue Wellington et au 369, promenade Island Park une modification au Règlement de zonage sera envisagée par la Ville en vue d'augmenter la hauteur maximale de bâtiment, conformément à l'article 37 de la Loi sur l'aménagement du territoire, si le promoteur s'engage dans une entente conclue avec la Ville à fournir, au moment de réaliser l'aménagement, au moins un des avantages pour la communauté énoncés dans le Plan de conception communautaire

Trottoirs et places publiques

3. Le réaménagement de l'angle sud-ouest du 345, avenue Carleton devra comporter un nouvel espace vert accessible au public, tel qu'une place, afin de créer un lieu de repos et de rencontre à l'extrémité ouest du couloir de la rue principale.

Aménagement des points d'accès

4. Le réaménagement du 1451, rue Wellington Ouest devra voir à l'intégration de la façade ouest d'un nouveau bâtiment dans l'espace vert public appartenant à la Ville à l'angle nord-ouest de la promenade Island Park et de la rue Wellington Ouest, au pied de l'avenue Rockhurst, où sera créée une place animée destinée à devenir un lieu de repos et de rencontre pour les gens à l'entrée ouest du couloir.

Allées publiques

5. 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.

11.3.3 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. Pour ce faire, les carrefours formés par les intersections des avenues Holland et Parkdale avec la rue Wellington Ouest ainsi que le secteur d'utilisations polyvalentes du parc et du marché Parkdale seront repensés et réaménagés de manière à présenter des utilisations plus désirables et efficaces du sol ainsi qu'un caractère distinct plus convivial et sécuritaire pour les piétons.

Secteur de la rue principale traditionnelle

Forme bâtie

1. 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.
2. La Ville pourrait envisager de modifier le Règlement de zonage afin d'augmenter la hauteur maximale de bâtiment permise en bordure de la rue Wellington Ouest à l'angle des avenues Parkdale et Holland, conformément aux dispositions de l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, si le promoteur s'engage dans une entente conclue avec la Ville à fournir, au moment de réaliser l'aménagement, au moins un des avantages pour la communauté énoncés dans le Plan de conception communautaire.
3. 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.

4. Nonobstant le paragraphe 11.3.3.2 ci-dessus concernant la hauteur maximale de bâtiment, une hauteur maximale de neuf (9) étages ou 30 mètres sera autorisée sur la propriété située au 1156, rue Wellington (aire de stationnement à l'angle sud-est et allée donnant sur la rue Wellington entre l'avenue Parkdale et le manoir Grace). [Décision de la CAMO n° PL110686, 24 octobre 2012]

Trottoirs et places publiques

5. 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. [Décision de la CAMO n° PL110686, 24 octobre 2012]

Aménagement des points d'accès et signalisation

6. 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. [Décision de la CAMO n° PL110686, 24 octobre 2012]

Secteur du centre polyvalent

Utilisation du sol

7. 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. [Décision de la CAMO n° PL110686, 16 mars 2015]
8. Nonobstant le paragraphe 11.3.3.7, la surface de rez-de-chaussée des utilisations commerciales ne doit pas être limitée au 233, rue Armstrong et au 3, avenue Hamilton. [Décision de la CAMO n° PL110686, 16 mars 2015]

Forme bâtie

9. 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. [Décision de la CAMO n° PL110686, 16 mars 2015]
10. Nonobstant le paragraphe 11.3.3.9, un bâtiment d'une hauteur maximale de huit (8) étages, ou 27,5 mètres, peut être aménagé sur les propriétés situées aux 16 et 20, avenue Hamilton Nord. [Modification n° 230, 14 août 2019]
11. 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, une rue principale traditionnelle. [Décision de la CAMO n° PL110686, 16 mars 2015] [Modification n° 230, 14 août 2019]
12. Nonobstant le paragraphe 11.3.3.11, 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 (8) étages sans toutefois être contrainte à respecter une limite de hauteur de bâtiment de huit (8) étages (27 m). [Décision de la CAMO n° PL110686, 16 mars 2015] [Modification n° 230, 14 août 2019]
13. 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 nonobstant le paragraphe 11.3.3.9 ci-dessus 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 plancher-sol (RPS) 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 RPS au 7, avenue Hinton, soient pleinement utilisés sur l'une ou l'autre des propriétés. [Décision de la CAMO n° PL110686, 16 mars 2015] [Modification n° 230, 14 août 2019]

14. Les bâtiments situés dans ces îlots 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. [Décision de la CAMO n° PL110686, 16 mars 2015] [Modification n° 230, 14 août 2019]

Stationnement

15. Ce plan encourage et autorise et le stationnement partagé sur les aires de stationnement existantes du secteur du centre polyvalent, conformément à l'annexe A, afin de mieux exploiter les terrains sous-utilisés, avant leur réaménagement. Il sera ainsi possible d'offrir des aires de stationnement adéquates et pratiques pour les diverses utilisations du secteur, tout au long de la journée. [Décision de la CAMO n° PL110686, 24 octobre 2012 et 16 mars 2015] [Modification n° 230, 14 août 2019]

11.3.4 Politiques relatives au 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 – une grappe unique de bâtiments patrimoniaux de l'ancien Hintonburg – et d'un éventail d'installations et de services publics.

Forme bâtie

1. 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 utilisations résidentielles 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.
2. Un aménagement intercalaire à l'angle des rues Rosemount et Wellington Ouest (1134, rue Wellington Ouest) est souhaité. Cet aménagement devrait être conçu afin de présenter (i) une interface sympathique de haute qualité et de grande créativité, en harmonie avec les bâtiments à valeur patrimoniale qui se trouvent à proximité le long de la rue principale et (ii) un point de vue unique depuis plusieurs directions, ce qui contribuera à optimiser les occasions particulières qu'offre cet emplacement remarquable.
3. 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.
4. Nonobstant la politique 11.3.1.2, des bâtiments d'une hauteur supérieure à la limite maximale autorisée de six (6) étages ou 20 m sur les terrains occupés par le manoir Grace et désignés Zone d'institutions peuvent être construits si le propriétaire envisage une densification pouvant nécessiter une augmentation de la hauteur de bâtiment pour mettre en valeur l'utilisation institutionnelle et aménager cet emplacement 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 du Volume 1 du Plan officiel. Par ailleurs, l'augmentation de hauteur de bâtiment ne doit

pas entraîner une augmentation de la densité maximale autorisée à cet endroit par le Règlement de zonage. [Décision de la CAMO n° PL110686, 24 octobre 2012]

5. Nonobstant la politique 11.3.1.2 relative à la hauteur maximale de bâtiment, la propriété située au 1140, rue Wellington pourra atteindre une hauteur maximale de 13 étages ou 43 mètres derrière le Bethany Hope Centre à désignation patrimoniale. [Décision de la CAMO n° PL110686, 24 octobre 2012]

Espaces ouverts dans les cours avant

6. 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 l'article 37. [Décision de la CAMO n° PL110686, 24 octobre 2012]
7. 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 reliés au parc McCormick, ce qui contribuerait à renforcer et à élargir cette caractéristique de la rue. [Décision de la CAMO n° PL110686, 24 octobre 2012]
8. 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. [Décision de la CAMO n° PL110686, 24 octobre 2012]

11.3.5 Politiques relatives au secteur de la place Somerset

Le secteur de la place Somerset est appelé à devenir un noyau d'activité communautaire, notamment parce qu'il comporte déjà un espace vert public, constitue le point d'entrée est de la communauté, est situé à proximité d'une future station de train léger et contient 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

1. 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 pourrait envisager de modifier le Règlement de zonage afin d'augmenter la hauteur de bâtiment permise aux termes de l'article 37 de la Loi sur l'aménagement du territoire si le promoteur s'engage, au moyen d'une entente avec la Ville, à fournir, au moment de réaliser l'aménagement, au moins un des avantages pour la communauté énoncés dans le Plan de conception communautaire.
2. 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 résidentiel présent au nord.
3. L'aménagement du lot vacant situé au 999, rue Wellington Ouest devrait inclure un sentier public le reliant aux îlots du quartier au nord de la rue Armstrong.
4. Nonobstant l'article 11.3.1, il est permis de construire un édifice d'une hauteur maximale de neuf (9) étages sur la propriété située au 979, rue Wellington, en application de l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* si le promoteur s'engage dans une entente conclue avec la Ville à fournir, au moment de réaliser l'aménagement, des avantages pour la communauté, notamment ceux qui sont énoncés dans le Plan de conception communautaire. [Modification #204, 25 avril 2018]

Espace libre public

5. 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.

Espaces libres dans les retraits de cour avant

6. L'espace vert qui existe actuellement à l'avant de l'église St. Francis D'Assisi (1062, rue Wellington Ouest) doit être préservé et protégé en vue du maintien et de l'amélioration de son utilisation à titre d'espace précieux et accessible au public dans le couloir de la rue principale.