

3.0 Quartier Centre-ville

[Modification n° 117, 8 mai 2013]

3.1 Emplacement

Le présent chapitre vise la zone connue sous le nom de quartier Centre-ville, délimitée au nord par les rues Gloucester et Lisgar, à l'est par le canal Rideau, au sud par l'autoroute Queensway et à l'ouest par l'avenue Bronson, comme l'indique l'annexe H1.

3.2 Objet et structure du plan secondaire

Le présent chapitre a comme objectif de fournir un plan secondaire (ci-après désigné « le plan ») d'ordre général pour orienter la croissance et l'évolution du quartier Centre-ville. Il s'appuie sur le Plan de conception communautaire du centre-ville et donne force de loi à plusieurs aspects de ce dernier.

Les sections 3.3 et 3.4 énoncent la vision et un ensemble de principes généraux qui posent les jalons du plan secondaire. La section 3.4 présente aussi les objectifs généraux de chaque principe du plan. Les politiques ayant trait à la mobilité, aux espaces publics, au patrimoine, au logement, à l'utilisation du sol et à l'aménagement des terrains se trouvent aux sections 3.5 à 3.9. Le plan se conclut sur les politiques destinées à orienter sa mise en œuvre.

Au moment d'élaborer et de préparer une proposition de projet d'aménagement ou de toute autre amélioration matérielle dans le quartier Centre-ville, même un projet public, les promoteurs devraient consulter toutes les sections du présent plan, en plus du Plan de conception communautaire du centre-ville et des autres politiques applicables stipulées dans le Volume 1 du Plan officiel.

3.3 Vision

Pendant le premier tiers du 21^e siècle, le quartier Centre-ville a vu sa population croître et son environnement évoluer, ce qui a réaffirmé son caractère plus fondamentalement urbain que jamais et lui a conféré une qualité de vie sans pareille. Le quartier attire des gens de tous horizons en raison de son emplacement en plein cœur de la ville, de la variété de ses entreprises et services, du fort sentiment d'appartenance à la collectivité qu'il suscite, de ses éléments patrimoniaux uniques et de son milieu bâti qui ne cesse de s'embellir. Plus que jamais, le quartier Centre-ville est la communauté polyvalente la plus diversifiée et dynamique d'Ottawa.

Le quartier Centre-ville est devenu un lieu d'une grande valeur architecturale, un exemple probant de créativité et d'esthétique conceptuelle. Les édifices patrimoniaux sont des attraits chers à la collectivité, jalousement préservés, qui sont souvent réaffectés de façon créative ou intégrés à de nouveaux projets d'aménagement. Par la même occasion, les bâtiments nouvellement érigés sont de formes et de tailles diverses, à l'image des quartiers environnants et du contexte du centre-ville. L'éclectisme qui s'en dégage enrichit l'identité du quartier et en fait un lieu qui valorise son passé tout en s'ouvrant à l'avenir.

Le fait d'accorder une plus grande place aux marcheurs et aux cyclistes a transformé les artères principales en lieux de rassemblement qui relient les différents éléments de la collectivité entre eux. Des routes où la circulation est modérée, des paysages de rue plus verts et des îlots de verdure ont aussi contribué à améliorer l'image globale du quartier Centre-ville. De plus, le caractère patrimonial des bâtiments, mais aussi celui des rues, a été préservé.

La rue Metcalfe a fait peau neuve : elle est devenue un élégant boulevard vert qui fait harmonieusement le pont entre les sphères municipale et fédérale. Le Musée canadien de la nature fait toujours la fierté du

quartier Centre-ville, où il jouit d'une visibilité accrue et attire encore plus de visiteurs. Les parterres verdoyants du Musée ont été élargis pour embellir son milieu environnant et d'innombrables activités communautaires y sont organisées tout au long de l'année. Les parcs urbains revitalisés du quartier Centre-ville et les deux nouveaux parcs sont très populaires auprès du nombre croissant de familles et d'enfants qui recherchent des lieux sécuritaires où s'amuser.

Soucieux d'acheter des produits locaux, de consommer des aliments cultivés localement et d'œuvrer dans leur localité, les résidents de plus en plus nombreux du quartier Centre-ville ont insufflé une nouvelle vie aux entreprises des rues Bank et Elgin. De même, le Village Somerset a pris de l'expansion et l'avenue Gladstone est maintenant une destination de choix pour les entreprises créatives, attirées par la transformation de garages et de bâtiments anciennement affectés à l'industrie légère en ateliers, espaces muséaux et autres vocations commerciales.

Le quartier a poursuivi son évolution en tant que collectivité réellement complète, profitant à plein de son emplacement au cœur du centre-ville. On y trouve une vaste gamme de types d'habitations, y compris des logements abordables. La majorité des résidents n'ont pas besoin d'utiliser leur véhicule pour effectuer leurs principaux déplacements : ils vont travailler à pied, à vélo ou en transport en commun. Parcs, écoles, boutiques, services et activités culturelles, tous les principaux éléments d'une vie urbaine de qualité ne sont qu'à deux pas.

3.4 Principes et objectifs

Les six principes fondamentaux qui suivent émanent de la vision souhaitée pour le quartier Centre-ville et constituent les fondements du Plan secondaire. Comme ce quartier est l'un des endroits où se sont établies les premières collectivités d'Ottawa, il recèle un précieux patrimoine. En revanche, il s'agit aussi d'un secteur de la ville qui peut être amélioré et qui devrait planifier son évolution de façon stratégique afin d'attirer encore plus de résidents et d'entreprises. Les principes s'épaulent mutuellement et sont donc tous aussi importants les uns que les autres. Ils établissent les buts généraux pour le quartier Centre-ville, desquels découleront des objectifs plus spécifiques.

3.4.1 Préserver et respecter le caractère des quartiers du centre-ville

Le caractère patrimonial du centre-ville exerce un charme indispensable : il attire les futurs résidents, les travailleurs, les férus de magasinage et les touristes. Les quartiers de faible hauteur situés principalement à l'ouest de la rue Kent et à l'est de la rue Elgin présentent tous une configuration, une forme et une qualité architecturale semblables qui doivent être préservées autant que possible.

Les projections ne prévoient pas de densification importante dans ces secteurs. Aussi les projets d'aménagement ou de modification des bâtiments actuels devraient-ils contribuer à en protéger le caractère établi.

Situé entre les rues Kent et Elgin, le « cœur » du quartier Centre-ville compte plusieurs particularités patrimoniales, dont les rues principales Bank et Elgin qui ont marqué l'histoire, ainsi que le Musée canadien de la nature. Ce secteur polyvalent et dynamique a d'ailleurs été désigné district de conservation du patrimoine. Son caractère est depuis plusieurs années plus éclectique que celui des quartiers adjacents. Dans ce secteur qui ne cesse d'évoluer pour s'adapter au rythme de sa croissance et pour stimuler la vitalité commerciale et culturelle, il est primordial de conserver les édifices patrimoniaux et ceux dignes de recevoir cette désignation.

Objectifs :

- a. Protéger les bâtiments, paysages de rue et secteurs d'intérêt patrimonial
- b. Rénover, conserver et réaffecter les bâtiments à valeur patrimoniale
- c. Préserver et consolider le caractère stable et réputé des quartiers et des rues principales

- d. Veiller à ce que l'échelle, la masse et la conception des nouveaux projets d'aménagement respectent le caractère des secteurs environnants établis où se trouvent des concentrations d'édifices patrimoniaux
- e. Préserver les styles architecturaux irremplaçables et de grande valeur

3.4.2 Accueillir davantage de résidents

L'accueil d'un plus grand nombre de résidents dans le quartier Centre-ville stimulera l'économie locale, favorisera les investissements dans le transport en commun et aidera la Ville à atteindre ses objectifs de viabilité. La construction de nouveaux immeubles où logeront ces résidents viendra remailler le tissu urbain du quartier Centre-ville, en optimisant l'utilisation du sol et en créant des paysages de rue plus attrayants.

Tous les quartiers du centre-ville laissent présager une expansion à différents degrés. La plus grande partie de la croissance sera orientée vers le nord, où des projets d'aménagement de haute densité ont déjà été réalisés, et vers le couloir de la rue Catherine. Le noyau du centre-ville accueillera aussi de nouveaux immeubles, de moyenne hauteur pour la plupart. Les quartiers stables de faible hauteur pourraient connaître une croissance intercalaire plus modeste, en raison, par exemple, de projets de réaménagement à petite échelle et de faible hauteur, de logements accessoires et de maisons converties.

Objectifs :

- a. Atteindre une densification d'au moins 10 000 nouveaux résidents
- b. Orienter la densification là où les répercussions négatives sur les quartiers stables de faible hauteur seront minimales ou nulles. Ces quartiers sont en général situés à l'est de la rue Elgin et à l'ouest de la rue Kent (et comprennent les propriétés situées au sud de la rue James jusqu'à l'ouest de la rue Bank)
- c. Adapter les services publics et municipaux aux besoins de la densification prévue
- d. Fournir des installations éducatives, récréatives, sociales et culturelles adéquates et des activités convenant à tous les résidents

3.4.3 Accueillir une population diversifiée

Le quartier Centre-ville abrite l'une des collectivités les plus diversifiées d'Ottawa du point de vue social et culturel. Situé au centre-ville, il fournit un bon accès au transport en commun et aux services en plus d'offrir plusieurs types d'habitations aux ménages de toute situation économique, des maisons unifamiliales aux studios. Au fil de son évolution et de sa croissance, le quartier Centre-ville doit continuer d'offrir un vaste choix d'habitations et comporter une grande proportion de logements abordables.

Objectifs :

- a. Veiller à ce que l'offre de nouveaux logements présente une variété de types et de tailles d'habitations, pouvant notamment convenir à des ménages avec enfants
- b. Offrir des logements adaptés aux personnes handicapées, aux personnes âgées, aux familles monoparentales et aux autres groupes ayant des besoins particuliers
- c. Maintenir une offre adéquate de logements abordables
- d. Améliorer la protection des logements locatifs actuels
- e. Fournir des installations éducatives, récréatives, sociales et culturelles adéquates et des activités convenant à tous les résidents

3.4.4. Intensifier et favoriser les activités commerciales

Les rues Bank et Elgin sont de bons exemples de rues principales prospères du quartier. Le Village Somerset est maintenant une destination de choix pour les restaurateurs. C'est pourquoi on voit s'installer de petites entreprises commerciales dans les résidences historiques au sud de la rue Somerset

et de part et d'autre de la rue Bank. Le fait d'encourager des investissements commerciaux qui respectent le caractère patrimonial du secteur comporte plusieurs avantages. Entre autres, cela permet de préserver la vitalité des deux rues principales et des rues secondaires comme Somerset et Gladstone. La réaffectation de résidences patrimoniales et d'autres édifices chers à entretenir en espaces de travail constitue un moyen d'assurer leur préservation dans le quartier. Lorsque le quartier Centre-ville est prospère, qu'il compte des commerces de détail, de petites entreprises de service et des bureaux pour professionnels, il devient un lieu propice à la croissance de la population et de l'emploi dans le secteur élargi du centre-ville d'Ottawa.

Objectifs :

- a. Attirer davantage de petites entreprises dans les secteurs polyvalents
- b. Construire sur les terrains intercalaires des rues Bank et Elgin des édifices polyvalents afin de consolider le caractère piétonnier des rues
- c. Attirer davantage de commerces de détail et de petits bureaux dans les édifices existants ou nouvellement construits sur la rue Somerset et l'avenue Gladstone
- d. Adapter à tous les résidents les installations institutionnelles, culturelles et communautaires qui viennent compléter, ou du moins qui sont compatibles avec, les utilisations environnantes
- e. Aménager des studios et des ateliers pour les travailleurs résidents

3.4.5 Améliorer les espaces publics

Le quartier Centre-ville compte des rues principales et quelques espaces verts distinctifs, tels que les parcs Dundonald et Minto. Toutefois, il faudrait rendre les rues nord-sud où la circulation est très dense mieux adaptées aux piétons et aménager davantage de parcs et d'autres espaces publics en général. Comme la population du quartier prend de l'expansion, vieillit et se diversifie, la pression s'intensifiera sur les parcs et les installations communautaires en général.

La Ville a l'intention d'améliorer les paysages de rue et autres espaces publics dans le quartier Centre-ville, dans le cadre de son plan d'investissement et de partenariats avec d'autres instances publiques. De plus, elle recherchera et encouragera les possibilités d'aménager de nouveaux espaces publics ou d'autres installations communautaires sur des terrains non bâtis d'importance.

Objectifs :

- a. Accroître l'offre générale de parcs au quartier Centre-ville
- b. Améliorer la qualité et la fonctionnalité des parcs et espaces verts actuels
- c. Aménager de nouvelles places publiques et autres lieux de rassemblement
- d. Améliorer les voies piétonnières et l'image des grandes artères
- e. Faire de la rue Metcalfe un grand boulevard municipal et la voie d'accès à la Capitale nationale
- f. Améliorer l'espace vert environnant du Musée canadien de la nature en mettant l'accent sur le parterre ouest comme point d'intérêt paysagé
- g. Protéger et préserver les arbres et autres végétaux
- h. Planter des arbres dans les espaces publics et les emprises
- i. Aménager de nouvelles installations communautaires et culturelles pour satisfaire aux besoins des résidents et compléter les infrastructures culturelles actuelles

3.4.6 Encourager la marche, le cyclisme et le transport en commun

Grâce à ses rues disposées en quadrilatères et à ses utilisations polyvalentes, le quartier Centre-ville est en général un lieu propice à la marche, en plus d'être bien desservi par les services de transport en commun. Néanmoins, sur certaines rues (comme Kent, O'Connor et Metcalfe), la priorité a été accordée à la circulation automobile, ce qui complique les déplacements des piétons et des cyclistes et gêne la mobilité dans le quartier. Une conversion graduelle permettant de transformer ces rues à sens unique en rues à double sens, de même que l'amélioration du paysage de rue, pourrait encourager les

déplacements à pied, à vélo et en transport en commun, en plus de stimuler les investissements dans les propriétés privées adjacentes et de mieux relier les réseaux cyclistes et piétonniers aux quartiers environnants et au réseau de sentiers de la Commission de la capitale nationale.

Objectifs :

- a. Réduire le nombre de ménages dépendants de l'automobile
- b. Fournir des commodités supplémentaires aux piétons et aux usagers du transport en commun sur les rues principales et d'autres artères importantes du quartier Centre-ville
- c. Prévoir des infrastructures propices aux piétons et aux cyclistes dans les grands projets de réfection routière
- d. Prolonger le réseau de sentiers pédestres et les pistes cyclables dans le quartier Centre-ville et améliorer les liaisons vers les quartiers adjacents
- e. Créer des artères plus équilibrées en vue de satisfaire aux besoins de tous les usagers
- f. Améliorer les services de transport en commun en fonction des besoins
- g. Minimiser et limiter l'impact de la circulation de transit sur les rues résidentielles
- h. Bonifier les programmes et les installations d'autopartage et de vélopartage

3.4.7 Promouvoir l'excellence en matière de conception

Le caractère historique du quartier Centre-ville témoigne de la valeur accordée à l'excellence de la conception. Au rythme de leur croissance, les collectivités devraient préserver et célébrer ces attraits exceptionnels tout en encourageant les projets d'aménagement porteurs d'une valeur patrimoniale. De même, il est primordial d'embellir les espaces publics.

Si l'excellence en matière de conception peut être le fruit de la créativité d'un architecte, d'un architecte-paysagiste, d'un ingénieur ou d'un artiste, il peut sans doute s'être inspiré du contexte et il puisera presque toujours à diverses sources : collaborateurs et évaluateurs professionnels, usagers de la construction ou de l'espace, membres de la population. Guidée par les lignes directrices et d'autres recommandations du Plan de conception communautaire du centre-ville, la Ville veillera à ce que tout projet d'aménagement et d'immobilisation soit soumis à un rigoureux examen de conception.

Objectifs :

- a. Veiller à ce que tous les nouveaux projets d'aménagement soient bien conçus et construits à l'aide de matériaux durables de haute qualité
- b. Veiller à ce que les nouveaux projets d'aménagement dans les quartiers établis respectent le caractère du secteur et s'y harmonisent
- c. Accroître régulièrement le nombre de constructions satisfaisant aux normes élevées d'efficacité énergétique, de conception écologique et de bâtiments écologiques en général (ayant obtenu la certification LEED®)
- d. Accroître régulièrement le nombre de projets dont l'excellence est reconnue par des regroupements de concepteurs professionnels
- e. Veiller à ce que la collectivité s'engage dans les processus menant à de nouveaux projets d'aménagement d'envergure et qu'elle ait la possibilité de donner son avis sur la conception de nouveaux immeubles et projets publics

3.5 Mobilité

Le quartier Centre-ville est une communauté urbaine compacte, pourvue de rues en quadrilatères et bien desservie par les services de transport en commun. À ce titre, le quartier favorise les déplacements des marcheurs, des cyclistes et des usagers du transport en commun. Toutefois, une grande portion de son réseau fait partie du réseau de voies artérielles qui vise à permettre le mouvement des véhicules entre le centre-ville d'Ottawa au nord et l'autoroute 417 au sud. Règle générale, il est concevable que la circulation automobile dans le quartier Centre-ville demeure élevée et qu'il y ait de la congestion dans

certaines secteurs, particulièrement en période de pointe. Néanmoins, ce plan a pour objectif de réduire les répercussions de la circulation sur le quartier et de créer un environnement qui incite encore plus la population à emprunter des moyens de transport autres que l'automobile. C'est pourquoi ce plan encourage la mise sur pied d'un programme de rues complètes dans le quartier Centre-ville. Les politiques de la présente section portent sur les améliorations fonctionnelles destinées à rendre le réseau plus équilibré en matière de mobilité dans le quartier. Les politiques concernant d'autres améliorations aux paysages de rue se trouvent à la section 3.6.

3.5.1 Transport en commun

3.5.1.1

La Ville maintiendra le niveau général de service de transport en commun dans le quartier Centre-ville, mais l'augmentera en fonction de la croissance démographique du secteur ou si le réseau de transport en commun de la ville ne suffit plus à la demande.

3.5.1.2

La Ville s'emploiera activement à rendre les rues du quartier Centre-ville plus propices au transport en commun. Elle portera donc une attention particulière aux voies réservées au transport en commun, aux avancées de trottoir pour autobus et aux abribus et aires d'attente situés aux arrêts d'autobus.

3.5.2 Vélo et marche

3.5.2.1

Le prolongement du réseau cyclable et la mise à niveau d'autres infrastructures de cyclisme s'inspireront du Plan sur le cyclisme d'Ottawa et du Plan de conception communautaire du centre-ville. La Ville recherchera également d'autres moyens d'améliorer les liaisons entre les voies réservées aux cyclistes sur l'avenue Laurier et le réseau de sentiers de la Commission de la capitale nationale, en passant par l'autoroute Queensway et le canal Rideau.

3.5.2.2

La Ville s'emploiera activement à prévoir davantage de stationnements pour bicyclettes dans les grands projets d'aménagement et aux principales destinations dans le quartier Centre-ville, notamment au Centre communautaire Jack-Purcell, au parc Minto, au Musée canadien de la nature et en bordure des rues Bank et Elgin. La Ville encouragera aussi la construction d'installations de vélopartage dans le quartier.

3.5.2.3

La Ville s'appuiera sur le Plan de conception communautaire du centre-ville et sur les politiques de la section 3.6.3 lorsqu'elle améliorera le réseau piétonnier. Les rues Metcalfe, Elgin, O'Connor et Somerset, qui sont des « rues prioritaires aux piétons », seront visées en priorité. La Ville réaffectera l'espace et la priorité des emprises publiques pour mieux répondre aux besoins des piétons et des cyclistes, grâce à l'élargissement des boulevards pour les border de trottoirs et de plantations, l'aménagement de pistes cyclables et d'autres mesures énoncées dans le Plan de conception communautaire.

3.5.3 Réseau routier

3.5.3.1

Conformément aux politiques de la section 7, annexe 1 du Plan officiel, la protection des emprises respectera le modèle d'aménagement actuel du quartier Centre-ville et s'appliquera au cas par cas. La toute première chose à considérer lors de la modification des emprises sera de préserver un mur de rue compatible ou une autre construction en façade. Dans les cas où un emplacement sur un lot d'angle, ou lorsqu'un bâtiment voisin est déjà en retrait, la norme de protection des emprises pourra être appliquée pour élargir la zone réservée aux piétons. Règle générale, un élargissement des emprises conforme à la protection des emprises servira à améliorer le paysage de rue et à satisfaire aux besoins des piétons ou des cyclistes et non à élargir les voies réservées aux véhicules. [Modification n°125, 17 juillet 2013]

3.5.3.2

La Ville étudiera la possibilité de convertir en rues à double sens les grandes artères à sens unique du quartier Centre-ville qui favorisent la circulation aux heures de pointe dans le secteur. Cette conversion vise à améliorer la sécurité et les déplacements des piétons, des cyclistes et des automobilistes, à multiplier les choix de trajets, à faciliter l'orientation et à créer des lieux plus propices aux nouveaux aménagements. La première rue qui sera à l'étude sera la rue Metcalfe, suivie de la rue Lyon, puis des rues O'Connor et Kent. La conversion de la rue Metcalfe sera étudiée en même temps qu'un plan d'aménagement paysager pour l'îlot du Musée canadien de la nature (voir la politique 3.6.1.2). Les études examineront les effets de la conversion sur le réseau actuel de bretelles d'accès de l'autoroute Queensway et les changements au corridor Queensway proposés par le ministère des Transports, ainsi que les priorités établies par la Commission de la capitale nationale dans son Plan directeur pour le centre-ville.

3.5.4 Stationnement**3.5.4.1**

La Ville dressera l'inventaire des espaces de stationnement publics actuels du quartier Centre-ville et fera le bilan de leur fréquentation. Elle assurera un suivi régulier des fluctuations de l'offre et de la demande des stationnements publics. Les tarifs de stationnement sur rue feront l'objet d'un examen pour assurer l'équilibre entre l'incitation aux déplacements par moyen de transport autre que l'automobile et l'accueil des visiteurs et clients qui arrivent en voiture.

3.5.4.2

La Ville assurera la présence de parcs de stationnement publics au-dessous ou au-dessus du niveau du sol dans les nouveaux aménagements privés à proximité des principales destinations.

3.6 Espaces publics

Les espaces publics du quartier Centre-ville comprennent les rues, les sentiers, les parcs et espaces verts, les installations récréatives, les écoles et d'autres établissements. L'accessibilité et la qualité des espaces publics sont essentielles à la qualité de vie de la population du quartier, qui se veut une communauté écologique où il fait bon vivre, de même qu'à la prospérité des entreprises qui y ont pignon sur rue.

Les politiques de la présente section portent sur la préservation et l'amélioration des principaux éléments des espaces publics actuels du quartier et sur l'ajout d'autres éléments. Dans une mesure tout aussi importante, le Plan de conception communautaire et les politiques qui suivent s'inscrivent dans une stratégie de mise à niveau des espaces verts actuels, de végétalisation des grandes artères du quartier et de création d'îlots de verdure de qualité dans le cadre de projets de réaménagement. De plus, les politiques de la section 3.5 insistent sur l'importance de mieux relier les voies piétonnières et cyclables du quartier et des secteurs environnants aux espaces verts et installations récréatives.

3.6.1 Parcs et espaces verts**3.6.1.1**

Dans la foulée de la stratégie « Écologiser le centre-ville » du Plan de conception communautaire, la Ville mettra en œuvre un programme continu d'amélioration des parcs du quartier Centre-ville. Le parc Jack-Purcell sera traité en priorité; les améliorations prévues sont issues d'initiatives qui viennent d'être mises en œuvre ou qui le seront sous peu.

3.6.1.2

La Ville, en collaboration avec la Commission de la capitale nationale, élaborera un plan de restauration de la voie d'accès de la rue Metcalfe et de l'îlot du Musée canadien de la nature, en vue d'améliorer de façon substantielle le paysage et l'accessibilité. Le plan visera :

- a. l'élimination du tronçon sur la rue Metcalfe entre la rue McLeod et l'avenue Argyle pour créer un espace vert unifié;
- b. le repaysagement du parc, en particulier le parterre ouest, selon des normes beaucoup plus élevées, conformément aux recommandations de l'étude menée en 2003 par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada;
- c. l'aménagement spécial du panorama à l'intersection des rues Metcalfe et McLeod pour créer un lieu de rassemblement public à l'entrée principale du Musée;
- d. la réfection de la rue Metcalfe en tant que boulevard urbain, notamment par la plantation d'arbres, un pavage distinctif, des dispositifs d'éclairage, un mobilier de rue coordonné et des mesures de ralentissement de la circulation aux principales intersections (conformément aux recommandations d'une étude sur les transports au centre-ville);
- e. des possibilités d'établir un meilleur réseau d'accès panoramique à partir de l'autoroute Queensway et de la rue Elgin vers la promenade Reine-Élisabeth.

3.6.1.3

La Ville procédera à l'acquisition et à la création de nouveaux parcs et d'autres espaces verts publics dont la configuration est détaillée à l'annexe H3 et décrite dans le Plan de conception communautaire du centre-ville. L'acquisition de ces espaces verts ou la programmation des activités qui y seront tenues nécessiteront la collaboration d'organismes publics et de propriétaires privés. En plus des parcs mentionnés à l'annexe H3, la Ville pourrait acquérir d'autres terrains pour en faire des parcs sans apporter de modification au présent plan.

Tout aménagement futur du 265, rue Catherine réalisé dans la limite de hauteur imposée par le zonage en vigueur le 23 janvier 2014 devra comprendre au moins 25 pour cent d'espace ouvert privé accessible au public. L'approbation du plan d'implantation d'un tel aménagement devra être obtenue et la collectivité devra être consultée par la Ville dans le cadre de ce processus. [modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

3.6.1.4

Afin de bonifier l'offre de parcs actuels et futurs, la Ville suivra le processus d'approbation des demandes d'aménagement pour assurer la présence d'espaces verts accessibles au public en divers lieux stratégiques dans tout le quartier Centre-ville. Ces « petits coins » peuvent être notamment des terrains réservés à la création de parcs, des espaces ouverts paysagés requis, des contributions à l'article 37, des achats directs ou une combinaison de ces possibilités. Généralement, ces endroits doivent être situés à des carrefours, bien que les projets en milieu d'îlot puissent également être envisagés. L'emplacement et la conception de « petits coins » doivent être conformes au Plan de conception communautaire du Centre-ville [modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

3.6.1.5

La Ville incitera la Commission de la capitale nationale à aménager les espaces verts le long du canal Rideau, afin d'offrir davantage de lieux de loisirs actifs et passifs aux résidents du quartier Centre-ville.

3.6.1.6

Le cas échéant, et à l'issue d'ententes officielles conclues si besoin est, la Ville veillera à ce que les espaces verts attenants aux écoles, aux églises et aux immeubles de bureaux soient situés et conçus de façon à ce que le grand public puisse en profiter. Par ailleurs, lorsqu'elle le jugera souhaitable, la Ville pourrait louer des terrains vacants, publics ou privés, pour en faire des parcs.

3.6.1.7

La Ville interdira l'exploitation des nouveaux terrains vacants comme stationnements de surface et exigera plutôt que ces terrains fassent l'objet d'un aménagement paysager adéquat pendant la période de transition entre la démolition et la nouvelle construction.

3.6.2 Services communautaires**3.6.2.1**

La Ville souhaite conserver les écoles actuelles du quartier Centre-ville exploitées à titre d'établissements d'enseignement. La Ville reconnaît que ces immeubles et les espaces verts qui les entourent sont des installations essentielles à la collectivité et travaillera avec les commissions scolaires afin d'optimiser leur exploitation à des fins récréatives, sociales et culturelles.

3.6.2.2

La Ville est favorable au regroupement d'installations récréatives et sociales dans les centres communautaires. Ces centres peuvent également abriter des cliniques médicales et dentaires, des services de soutien psychologique, d'aide juridique, de garderie, d'information et d'aide et tout autre type de service dont la prestation est plus pertinente au niveau local. Dans le but d'éviter l'inefficacité et le chevauchement des tâches, les services récréatifs et sociaux dans le quartier Centre-ville feront l'objet d'une coordination attentive.

3.6.2.3

Les centres communautaires McNabb et Jack-Purcell seront conservés et, au besoin, dotés de nouvelles installations. La Ville étudiera la possibilité de créer un troisième centre communautaire dans la section nord du quartier afin de répondre aux besoins des résidents actuels et futurs de ce secteur. La Ville recherchera aussi diverses occasions, notamment des partenariats avec des propriétaires privés et des promoteurs, d'acquérir d'autres espaces de rassemblement communautaire, des centres pour les jeunes et pour les aînés, ainsi que des espaces de loisirs en plein air comme des planchodromes et des terrains de basketball.

3.6.3 Paysages de rue**3.6.3.1**

Conformément au Plan de conception communautaire du centre-ville, la Ville améliorera le panorama des artères suivantes, dans le cadre du budget d'immobilisations de tout programme de renouvellement des rues ou de l'infrastructure applicable à ces rues :

- rue Elgin
- rue Catherine
- rue Metcalfe
- rue O'Connor
- rue Somerset
- avenue Gladstone
- rue Lyon

3.6.3.2

Dans le cas des parcs de stationnement de surface qui bordent les emprises publiques ou empiètent sur ces dernières, la Ville recourra au processus de demande d'aménagement ou pourra utiliser tous les moyens mis à sa disposition pour éliminer les empiètements et rectifier les zones tampons des parcs de stationnement et des paysages de rue qui les bordent.

3.6.3.3

Les réseaux de distribution d'électricité et de gaz naturel, de même que les réseaux de communication, de télécommunication et de toute autre nature seront prolongés au besoin afin de desservir les nouveaux projets d'aménagement dans le quartier, en consultation avec le fournisseur de services publics. Afin d'embellir l'environnement physique du noyau du centre-ville, la Ville examinera la possibilité que ces réseaux soient installés sous terre et appuiera les travaux d'enfouissement des câbles et fils aériens partout où ce sera possible, conformément à la Politique sur le câblage souterrain approuvée par le Conseil le 13 avril 2011, mise à jour périodiquement. [Modification n°125, 17 juillet 2013]

3.7 Patrimoine

Fort d'un riche patrimoine, le quartier Centre-ville est fortement prisé par les résidents, les propriétaires d'entreprise et les touristes. Ses édifices patrimoniaux, ses paysages de rue et ses quartiers sont essentiels au caractère actuel du centre-ville et devraient être protégés ainsi, même si le secteur compte de plus en plus d'édifices modernes. Les politiques qui suivent ont comme objectif de veiller à ce que les aspects les plus importants du patrimoine du quartier soient protégés, préservés et valorisés. Elles visent aussi à assurer que les projets de réaménagement proposent des bâtiments dont la conception et l'aménagement paysager sont en harmonie et en continuité avec le caractère des attraits patrimoniaux du voisinage et qu'ils sont conformes aux plans et politiques en vigueur en matière de patrimoine.

3.7.1 District de conservation du patrimoine du secteur Centre

3.7.1.1

La Ville entreprendra l'élaboration d'un plan de district de conservation du patrimoine conformément aux exigences de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. L'étude mise à jour examinera :

- la diversité des édifices situés dans l'actuel district de conservation du patrimoine du secteur Centre (DCPC), l'objectif du présent plan qui vise à s'adapter au nombre croissant de résidents et les nouvelles constructions modernes érigées à l'intérieur du DCPC; l'étude établira les lignes directrices appropriées en matière de construction intercalaire;
- des descriptions et lignes directrices plus précises s'appliquant à des bâtiments et des paysages de rue individuels [modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016];
- les lignes directrices architecturales qui s'appliquent à la construction de nouveaux édifices et à l'agrandissement de ceux déjà construits;
- les modifications apportées aux limites actuelles du DCPC qui seront jugées pertinentes à la lumière des conclusions de l'étude.

3.7.1.2

Le plan proposé pour le DCPC comprendra un examen des désignations des édifices actuels en vue d'assurer une juste classification des biens patrimoniaux. Jusqu'au moment du dépôt et de la mise en œuvre de l'étude sur le DCPC, la désignation actuelle du district demeurera en vigueur et toutes les propositions seront évaluées en conformité avec les dispositions de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

3.7.1.3

La Ville attribuera la désignation appropriée aux édifices et secteurs patrimoniaux du quartier Centre-ville qui ne sont pas désignés et qui se trouvent actuellement à l'extérieur du DCPC.

3.7.2 Intégration du patrimoine

3.7.2.1

La Ville encouragera la revalorisation et la réaffectation des édifices patrimoniaux dans le quartier Centre-ville et étudiera de nouveaux leviers d'incitation financière dans le cadre d'un plan d'améliorations communautaires pour atteindre cet objectif.

3.7.2.2

En plus d'être assujettis aux lignes directrices en matière de conception prévues dans le Plan du DCPC, le cas échéant, les nouveaux aménagements adjacents à des édifices patrimoniaux et à des paysages de rue devront respecter les lignes directrices de la section 6.5 du Plan de conception communautaire du Centre-ville [modifications nos 117 et 125, ordonnance de la CAMO n° PL130619, 30 septembre 2016]

3.8 Logement

Les prévisions indiquent une forte hausse du nombre de résidents du quartier Centre-ville au cours des prochaines décennies. C'est pourquoi un des principaux objectifs de ce plan est d'assurer un vaste éventail de types d'habitations aux résidents actuels et futurs. Les politiques suivantes, qui font suite aux politiques de la section 4.5 du Volume 1 du Plan officiel, visent cet objectif en portant plus précisément sur la question des logements abordables.

3.8.1 Logements abordables et subventionnés

3.8.1.1

La Ville considérera la construction de logements abordables et le maintien ou le remplacement de logements locatifs comme de possibles avantages communautaires au sens de l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Le Fonds pour le logement abordable au centre-ville sera créé et financé en vertu de l'article 37 et par les cotisations au Fonds de réserve des redevances d'aménagement.

3.8.1.2

La Ville travaillera avec des promoteurs privés afin d'instaurer des programmes d'accession à la propriété pour créer des logements en copropriété abordables.

3.8.1.3

Afin d'aider à régler le problème du manque de logements abordables pour un grand nombre de personnes et de familles, la Ville favorisera l'élaboration et la mise en place de mécanismes particuliers pour offrir un certain pourcentage de logements subventionnés aux personnes et aux familles à revenu faible ou moyen dans les nouveaux lotissements du quartier Centre-ville. Dans le but de favoriser la réalisation des objectifs du présent plan, la Ville pourrait également acquérir des logements existants ou regrouper des parcelles de terrains pour la construction de logements, lorsque les circonstances l'exigent.

3.8.2 Protection des immeubles locatifs

3.8.2.1

La Ville examinera les dispositions de la *Loi sur les municipalités* dans l'intention de durcir les politiques actuelles en matière de remplacement des logements locatifs, en portant une attention particulière au caractère abordable, au mode d'occupation, à la réglementation des loyers et à l'administration des logements.

3.8.2.2

Nonobstant la politique 4.5.3 du Volume 1 du Plan officiel, les édifices patrimoniaux désignés en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* et les édifices de catégorie 1 et 2 désignés en vertu de la partie V de la *Loi* ne seront pas exemptés de la politique de conversion en logements locatifs.

3.9 Utilisation du sol et aménagement des terrains

Les politiques de la présente section concernent la façon dont le sol peut être utilisé et aménagé et découlent de l'annexe H1 - Utilisation du sol et de l'annexe H2 - Hauteurs maximales des immeubles. Le quartier Centre-ville dans son ensemble est une collectivité polyvalente composée de secteurs ou de quartiers distincts, dont certains comptent plus d'utilisations que d'autres, mais chacun possède un caractère physique distinct. Ces « secteurs caractéristiques », répertoriés dans l'annexe 1 et décrits en

détail dans le Plan de conception communautaire du centre-ville, sont très importants dans l'évolution continue du quartier Centre-ville. Les secteurs caractéristiques résidentiels, composés presque entièrement d'immeubles de faible hauteur, sont les quartiers les plus réguliers et uniformes du quartier; ils sont en général attrayants et bien entretenus et ne laissent pas présager de modification majeure. Le secteur caractéristique du nord est un secteur aux aménagements de haute densité où l'on prévoit une densification résidentielle et polyvalente, majoritairement dans de hauts immeubles qui bordent et dynamisent les rues adjacentes. Le secteur caractéristique du sud, qui se distingue principalement par des utilisations commerciales axées sur l'automobile et des terrains sous-exploités, possède comme son homologue du nord le potentiel d'accueillir un nombre important des hauts immeubles qui devraient se construire dans le quartier Centre-ville selon les prévisions de croissance.

Le secteur caractéristique du centre est le plus complexe des secteurs caractéristiques. Délimité en partie par les rues Bank, Elgin et Metcalfe, le Village Somerset et le Musée canadien de la nature, il est le noyau du quartier Centre-ville et présente un éventail d'utilisations. Son charme émane de son caractère éclectique en constante évolution. Comme il compte des parcelles de terrain vacantes ou sous-exploitées, des parcs de stationnement et de vieux édifices dépourvus de valeur patrimoniale, son évolution devrait se poursuivre en vue d'accueillir des aménagements résidentiels et mixtes qui respectent et complètent les nombreux immeubles et paysages de rue historiques du secteur.

Les politiques qui suivent correspondent aux visions associées aux diverses utilisations du sol et à la forme bâtie de chaque secteur caractéristique. Elles sont liées aux cartes Utilisation du sol et Hauteurs maximales des immeubles présentées en annexe du présent plan (annexes H1 et H2).

3.9.1 Secteurs caractéristiques résidentiels

3.9.1.1

La principale désignation d'utilisation du sol des secteurs caractéristiques résidentiels est *Résidentiel*, comme l'indique l'annexe H1. Cette désignation permet les maisons isolées, jumelées et transformées, les maisons en rangée et les immeubles résidentiels de faible hauteur. Les espaces verts publics sont également autorisés dans les secteurs désignés *Résidentiel*.

3.9.1.2

Dans les secteurs caractéristiques résidentiels de l'ouest, la rue Somerset à l'est de la rue Percy et l'avenue Gladstone sont considérées comme des *Rues principales résidentielles*. En plus des types d'habitations de faible hauteur, les utilisations commerciales de proximité de petite échelle sont permises sur les propriétés donnant sur ces rues. La rue Somerset à l'ouest de Percy est déclarée *Rue principale traditionnelle*, où les utilisations commerciales ou publiques sont réservées au rez-de-chaussée des immeubles.

3.9.1.3

Tout nouvel aménagement dans un secteur caractéristique résidentiel doit s'harmoniser au modèle d'aménagement qui domine le long de la rue dans le voisinage immédiat, en ce qui concerne les retraits de cour avant et latérale et les exigences de masse. La hauteur maximale est soit de 14,5 mètres, soit de 4 étages (la moins haute des deux), à l'exception de la zone R4V à l'est de la rue Elgin où la hauteur maximale est de 11 mètres, comme le stipule l'annexe H2.

3.9.2 Secteur caractéristique du nord

3.9.2.1

La principale désignation d'utilisation du sol du secteur caractéristique du nord est *Appartement de voisinage*, comme l'indique l'annexe H1. Cette désignation permet les immeubles résidentiels et les maisons en rangée de même que les espaces verts publics. Les utilisations commerciales de proximité de petite échelle sont également permises. Les utilisations non résidentielles sont limitées au rez-de-

chaussée et au premier étage d'un immeuble et ne peuvent occuper plus de 50 % de sa superficie brute de plancher dans les secteurs dont le zonage est R4 et R5. [Modification n°125, 17 juillet 2013]

3.9.2.2

Les tronçons des rues Bank et Elgin se trouvant dans le secteur caractéristique du nord sont considérés comme des *Rues principales traditionnelles*. Les immeubles donnant sur ces rues doivent avoir des utilisations actives telles qu'un commerce au rez-de-chaussée donnant sur la rue et compter un mur de rue continu. L'utilisation commerciale est aussi permise au premier étage; autrement, les étages supérieurs sont réservés aux utilisations résidentielles ou de bureau.

3.9.2.3

La construction d'immeubles de diverses hauteurs est encouragée dans le secteur caractéristique du nord. Les hauteurs maximales, indiquées dans l'annexe H2, visent à permettre la transition vers les secteurs de moyenne et faible hauteurs situés au sud. Les projets d'aménagement dans le secteur caractéristique du nord devront respecter les lignes directrices en matière de forme bâtie du PCC du Centre-ville. Ces lignes directrices, conjuguée à d'autres lignes directrices de conception pertinentes approuvées par le Conseil, servent de cadre permettant d'assurer une architecture de meilleure qualité, de concevoir des bâtiments de manière appropriée et de créer un sentiment d'appartenance au lieu positif au centre-ville. Elles sont de nature générale et ne peuvent pas être appliquées de la même manière en toutes circonstances. Le contexte de l'emplacement peut influencer sur l'application et la portée des diverses lignes directrices. [Modifications nos 117 et 125, ordonnance de la CAMO n° PL130619, 30 septembre 2016]

3.9.3 Secteur caractéristique du sud

3.9.3.1

La principale désignation d'utilisation du sol du secteur caractéristique du sud est *Utilisation polyvalente de la rue Catherine*, comme l'indique l'annexe H1. Il s'agit d'une désignation spéciale d'utilisation polyvalente qui tient compte de la vaste diversité des utilisations jugées appropriées dans le secteur. Elle a pour but de préserver les utilisations d'emploi dans le secteur tout en encourageant les réaménagements intercalaires et de grande hauteur qui offrent une zone tampon entre l'autoroute Queensway et les quartiers établis au nord. Les utilisations permises comprennent les immeubles résidentiels, les maisons en rangée, les bureaux, les commerces de petite échelle et de grand format, les hôtels, les entrepôts de vrac, les activités de gros et autres activités commerciales qui répondent aux besoins des voyageurs, des navetteurs et des résidents du quartier Centre-ville.

3.9.3.2

Les utilisations de détail seront orientées vers la rue Catherine pour stimuler la circulation piétonnière. Le stationnement des commerces de détail sera en général situé à l'arrière des bâtiments et non à l'avant.

3.9.3.3

La construction d'immeubles de diverses hauteurs est encouragée dans le secteur caractéristique du sud. Les hauteurs maximales, indiquées dans l'annexe H2, visent à permettre la transition vers les secteurs de moyenne et faible hauteurs situés au nord. Les projets d'aménagement dans le secteur caractéristique du sud devront respecter les lignes directrices en matière de forme bâtie du PCC du Centre-ville. Ces lignes directrices, conjuguée à d'autres lignes directrices de conception pertinentes approuvées par le Conseil, servent de cadre permettant d'assurer une architecture de meilleure qualité, de concevoir des bâtiments de manière appropriée et de créer un sentiment d'appartenance au lieu positif au centre-ville. Elles sont de nature générale et ne peuvent pas être appliquées de la même manière en toutes circonstances. Le contexte de l'emplacement peut influencer sur l'application et la portée des diverses lignes directrices. [Modifications nos 117 et 125, ordonnance de la CAMO n° PL130619, 30 septembre 2016]

3.9.4 Secteur caractéristique du centre

3.9.4.1

Conformément à la nature éclectique du secteur caractéristique du centre, celui-ci comprend plusieurs désignations d'utilisation du sol, comme l'indique l'annexe H1, y compris les désignations suivantes :

- a. *Rue principale traditionnelle* – Cette désignation s'applique aux propriétés donnant sur la rue Bank, la rue Elgin et un segment de la rue Somerset, et prévoit des utilisations actives telles qu'un commerce au rez-de-chaussée des immeubles donnant sur la rue et exige la présence d'un mur de rue continu. L'utilisation commerciale est aussi permise au premier étage; autrement, les étages supérieurs sont réservés aux utilisations résidentielles ou de bureau. Le stationnement est situé à l'arrière de l'édifice ou aménagé au-dessous du niveau du sol.
- b. *Rue principale résidentielle* – Cette désignation s'applique aux propriétés donnant sur la rue Somerset, entre les rues O'Connor et Elgin, où les utilisations commerciales dans les résidences patrimoniales et au sous-sol des immeubles résidentiels et de bureaux sont permises et même encouragées. Malgré la présence d'utilisations commerciales, la rue Somerset devrait conserver un caractère généralement résidentiel; les immeubles doivent observer un recul par rapport aux emprises et aux cours avant paysagées (ou aux terrasses de restaurant), à l'exception de l'intersection des rues Bank et Elgin.
- c. *Utilisation résidentielle polyvalente* – Cette désignation s'applique aux portions du secteur caractéristique du centre historiquement occupé par des maisons et d'autres formes de logements de faible hauteur qui ont été en partie converties en utilisations commerciales et en propriétés adjacentes du voisinage où de telles conversions sont appropriées. Les utilisations non résidentielles doivent être limitées aux utilisations commerciales de petite échelle comme les services personnels, les cabinets médicaux, les bureaux et les petites institutions, notamment les garderies. Les utilisations comme les restaurants, les magasins de vente au détail et les magasins d'alimentation au détail, convenant surtout sur une rue principale traditionnelle ou secondaire, ne seront pas autorisées, sauf dans les édifices d'intérêt, comme il est décrit dans la politique 3.9.5.5. Les utilisations non résidentielles autorisées doivent être limitées aux deux premiers étages et au sous-sol, et ne doivent pas occuper plus de 50 pour cent de la surface de plancher hors oeuvre brute du bâtiment, à l'exception des bâtiments existants contenant légalement des utilisations non résidentielles établies à la date de l'adoption de la Modification 117 au Plan officiel. L'agrandissement d'utilisations non résidentielles légalement exploitées est assujéti aux limites appropriées. La désignation d'utilisation résidentielle polyvalente permet également la présence d'habitations isolées et jumelées, d'habitations en rangée et d'immeubles d'appartements ne contenant pas d'utilisations non résidentielles. [Mmodifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

3.9.4.2

Le secteur caractéristique du centre comprend aussi des propriétés désignées résidentielles, où les utilisations permises sont réservées aux maisons isolées, jumelées et converties, aux maisons en rangée et aux immeubles résidentiels de faible hauteur.

3.9.4.3

La construction d'une variété de bâtiments de moyenne et de faible hauteurs est encouragée dans le secteur caractéristique du centre. L'annexe H2 indique les hauteurs maximales à respecter. Règle générale, les édifices comptant au plus 9 étages sont permis. Lorsqu'on prévoit la construction d'un édifice de plus de 6 étages à côté d'une propriété dont la hauteur maximale est de 4 étages ou à côté d'une ressource ou d'un paysage de rue de grande valeur patrimoniale, l'on étagera les hauteurs ou augmentera les reculs prévus pour permettre une transition appropriée. Les édifices sont limités à cinq étages le long de la rue Elgin.

3.9.4.4

Les projets d'aménagement dans le secteur caractéristique du centre devront respecter les lignes directrices en matière de forme bâtie du PCC du Centre-ville. Ces lignes directrices sont de nature générale et ne peuvent pas être appliquées de la même manière en toutes circonstances. Le contexte de l'emplacement ou la création d'un aménagement public (p. ex. : un « petit coin ») peut influencer sur l'application et la portée des diverses lignes directrices. Si une tour est construite dans le secteur caractéristique du centre, les dispositions décrites aux sections 3.9.3.3 et 3.9.4.3 ci-dessus s'appliquent. [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

3.9.4.5

Nonobstant les hauteurs de bâtiment maximales énoncées à l'annexe H2, les terrains légalement décrits comme étant les lots 12 et 13 (rue O'Connor Ouest) et une partie du lot 43 (rue Gilmour Nord) sur le plan enregistré 15558 doivent être assujettis à une hauteur de bâtiment maximale de six étages. En outre, nonobstant le paragraphe 3.9.4.2, la construction d'un immeuble résidentiel de hauteur moyenne doit être autorisée sur la partie désignée résidentielle de ces terrains, c'est-à-dire la partie du lot 43 sur le plan enregistré 15558. [Modification n^o 248, 14 octobre 2020]

3.9.4.6

Nonobstant l'article 3.9.4.3, la hauteur de bâtiment maximale permise sur la propriété du 100, avenue Argyle est de dix (10) étages, conformément à l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à condition que le promoteur s'engage dans une entente conclue avec la Ville à fournir, au moment de réaliser l'aménagement, au moins un avantage pour la communauté. [Modification n^o 252, 11 mai 2021]

3.9.5 Politiques générales

3.9.5.1

Le quartier Centre-ville abrite une variété d'utilisations publiques et institutionnelles, notamment des écoles, des parcs, des musées, des installations de services publics, des installations municipales, des ressources communautaires et de soins de santé, ainsi que des lieux de culte. L'annexe H1 répertorie les secteurs publics et institutionnels où se trouvent de telles utilisations, lesquelles demeureront permises.

3.9.5.2

L'annexe H1 indique l'emplacement des espaces verts actuels et proposés. Les parcs et autres espaces verts publics seront également permis dans tous les autres secteurs d'utilisation du sol du quartier Centre-ville. Une variété d'installations communautaires, culturelles et récréatives seront permises dans les parcs et les espaces verts.

3.9.5.3

Le Règlement de zonage établit les hauteurs de bâtiment maximales prévues à l'annexe H2. Ces hauteurs maximales visent à assurer la compatibilité entre les bâtiments actuels et les nouveaux projets d'aménagement, et entre les secteurs où se trouvent des bâtiments de différentes hauteurs. Ces dispositions, associées à d'autres dispositions de zonage pertinentes permettent de s'assurer que les nouveaux aménagements offrent une transition de forme bâtie appropriée vers les secteurs adjacents où la hauteur des immeubles est inférieure. [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

3.9.5.3A

Le 267, rue O'Connor est un emplacement important situé à un endroit stratégique le long de cette rue, parmi d'autres emplacements où sont construits des bâtiments de caractères et de hauteurs variés, dans une zone à désignation résidentielle polyvalente du secteur caractéristique du centre. Compte tenu de sa localisation, du contexte, de la superficie et des conditions d'aménagement actuelles, avec un immeuble non résidentiel à utilisation unique, une grande aire de stationnement et une façade sur trois rues publiques, le réaménagement de l'emplacement est encouragé. Cet aménagement devrait contribuer de manière importante à la mise en valeur du secteur caractéristique du centre et de la rue O'Connor, et

améliorer grandement le domaine public du secteur. On devrait y encourager la création d'un espace ouvert, l'un des objectifs clés du plan secondaire de cette partie du centre-ville. La nature et la forme de l'aménagement, qui devra être cohérent avec les possibilités qu'offre l'emplacement, seront déterminées dans le cadre d'un processus de modification de zonage propre au lieu et dépendront du processus d'examen conceptuel spécialisé établi par le Comité d'examen du design urbain de la Ville. Par conséquent, afin de disposer de la souplesse nécessaire pour déterminer le type d'aménagement approprié et tenir compte du contexte varié de l'emplacement où sont construits des bâtiments de styles et de hauteurs variés, la hauteur de bâtiment définitive fixée lors de la modification de zonage propre au lieu pourra dépasser la hauteur limite de neuf étages prévue à l'annexe H2, tout en prévoyant une hauteur et une volumétrie qui permettent de créer une relation positive avec la rue et d'assurer une compatibilité avec les propriétés environnantes, du moment qu'un espace ouvert privé accessible au public est prévu. Toute proposition de hauteur de bâtiment autorisée dans le cadre des politiques relatives aux bâtiments d'intérêt du présent plan secondaire devra respecter ces politiques. [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

Nonobstant la section 3.9.4.1(c), les petits commerces de détail, les cafés et les restaurants seront autorisés aux deux premiers étages et au sous-sol. [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

3.9.5.4

Lorsque le Règlement de zonage prévoit des hauteurs d'immeubles inférieures à celles indiquées à l'annexe H2, toute augmentation de hauteur ou de densité jugée convenable par la Ville à l'issue d'un processus de rezonage sera assujettie à l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario*, conformément aux lignes directrices de l'article 37 approuvées par le Conseil et à la politique 8 de la section 5.2.1 du Plan officiel. [Modification n^o125, 17 juillet 2013]

3.9.5.5

En tant que quartier polyvalent du noyau urbain de la capitale nationale, le secteur Centre-ville peut convenir pour des aménagements qui, par leur conception et leur utilisation publique, constituent de véritables points d'intérêt municipal ou national. Les bâtiments désignés « Grands bâtiments d'intérêt » confèrent une importance et un caractère exceptionnel au domaine public et à l'identité globale du quartier Centre-ville. Ils conjuguent architecture emblématique, conception extraordinaire du lieu et fonction municipale ou nationale exceptionnelle pour créer un lieu particulier dont les visiteurs peuvent découvrir les qualités. Le bâtiment et son aménagement paysager doivent être autant appréciés pour leur beauté que pour leur utilité. Même si les bâtiments d'intérêt doivent respecter la forme et le caractère des environs, ils peuvent déroger des paramètres en matière de forme bâtie en vigueur au centre-ville, mais ils ne créent toutefois pas de précédent pour les autres aménagements. Pour se démarquer, ils se doivent d'être particuliers. [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

Nonobstant les politiques sur la forme bâtie du présent document, y compris les limites de hauteur de bâtiment prévues à l'annexe H2, lorsque des bâtiments de grande et moyenne hauteur sont autorisés dans les secteurs caractéristiques nord, centre et sud, la Ville peut autoriser les bâtiments d'intérêt qui ne respectent pas les politiques sur la forme bâtie et les limites de hauteur, mais uniquement dans des circonstances très particulières, comme décrit plus bas. [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]. Ainsi, les bâtiments d'intérêt :

- a. ne seront permis que sur de grands lots d'angle dont la façade de terrain donne sur trois rues, sauf dans le secteur caractéristique du sud, où la façade de terrain peut donner sur deux rues;
- b. ne seront pas permis dans les secteurs désignés *Résidentiel*, *Rue principale traditionnelle* ou *Rue principale résidentielle*;

- c. dans les secteurs désignés *Utilisation résidentielle polyvalente*, ne seront permis que sur les propriétés donnant sur les rues O'Connor, Metcalfe et Kent et seulement si le projet d'aménagement, comme tout élément de parc ou d'espace vert public, se limite à ces rues;
- d. offriront et permettront, sur l'emplacement, un espace vert d'importance, dont la propriété et l'accès sont publics, ou une utilisation institutionnelle publique d'importance, telle qu'une installation culturelle ou communautaire. Dans le cas où l'utilisation proposée n'est pas de nature institutionnelle, l'espace vert comprendra une aire contiguë qui couvre au moins environ 40 % de l'emplacement en question et dont la façade de terrain donne sur au moins deux rues;
- e. ne causeront pas une ombre additionnelle sur un espace vert public existant qui soit plus grande que celle qui serait créée par le rapport base-éloignement;
- f. seront conformes aux politiques sur la forme bâtie du présent document qui s'appliquent aux grands bâtiments (3.9.2.3 et 3.9.3.3) lorsque le point d'intérêt comprend un grand immeuble à utilisations résidentielles intégré dans la conception d'un bâtiment d'intérêt et uniquement en ce qui concerne ces utilisations; [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]
- g. n'exigeront pas la démolition d'un édifice désigné patrimonial et respecteront la valeur de patrimoine culturel d'un lieu et de son milieu environnant par la préservation de ses ressources patrimoniales d'importance;
- h. feront montre de vision et présenteront une conception durable et éconergétique;
- i. seront soumis à un appel d'offres compétitif auprès d'architectes, auquel la Ville prendra part en tant que membre du comité de sélection ou, à la discrétion de la Ville, seront soumis au processus d'examen conceptuel spécialisé établi par le Comité d'examen du design urbain de la Ville, processus visant à réaliser un examen détaillé par les pairs des bâtiments d'intérêt, conformément à la politique 3.11.2.1; [Modification n^o 125, 17 juillet 2013] [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]
- j. seront soumis aux dispositions de l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, conformément aux lignes directrices de l'article 37 approuvées par le Conseil pour déterminer la hausse de valeur, et conformément à la politique 3.9.5.4, compte tenu de l'espace ouvert public ou de l'institution au moment de déterminer l'avantage communautaire prévu par l'article 37; [Modification n^o 125, 17 juillet 2013] [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]
- k. respecteront intégralement les exigences en matière d'intégrité visuelle et de primauté symbolique énoncées dans les lignes directrices concernant les édifices du Parlement et d'autres symboles nationaux relativement aux restrictions de hauteur des bâtiments; [Modification n^o 125, 17 juillet 2013] [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]
- l. n'excéderont pas une hauteur de 27 étages. [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

Cette disposition n'est pas destinée à permettre la construction de grands bâtiments ne respectant pas l'échelle des environs, sans que soient réalisés un examen et une analyse des répercussions et des conséquences. Le contexte particulier de l'emplacement du projet sera pris en compte dans cet examen et au moment de déterminer la volumétrie et la hauteur des bâtiments, ou le lien entre les caractéristiques du projet et la rue. [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

Avant tout examen d'un projet de construction d'un bâtiment d'intérêt au centre-ville, une demande officielle et rigoureuse doit être présentée, et un processus d'examen comprenant une consultation publique doit être élaboré; ils seront examinés par le comité permanent concerné du Conseil, que ce dernier devra adopter. [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

3.9.5.6

Afin de conserver le caractère attrayant et piétonnier des rues, l'on tâchera de limiter les effets du stationnement en bordure des voies dans le quartier Centre-ville. Dans les secteurs désignés Résidentiel ou Utilisation résidentielle polyvalente, le stationnement sur la cour avant des maisons existantes et des immeubles résidentiels sera déconseillé et ne devra pas, règle générale, se prolonger au-delà d'une entrée déjà aménagée sur la cour avant. Le stationnement affecté à tout nouvel immeuble dans ces secteurs sera situé à l'arrière de l'immeuble. Dans toutes les autres zones d'utilisation, le stationnement affecté aux immeubles résidentiels, aux immeubles de bureaux et aux immeubles polyvalents sera en général situé à l'arrière de ces immeubles ou aménagé au-dessous du niveau du sol.

3.9.5.7

En plus de respecter les politiques en matière de forme bâtie énoncées dans cette section, tous les nouveaux projets d'aménagement dans le quartier Centre-ville respecteront les lignes directrices des sections 6.2 à 6.4 du Plan de conception communautaire du centre-ville.

3.10 Interprétation

3.10.1

Ce chapitre énonce les principes généraux qui détermineront l'orientation future du quartier Centre-ville. L'annexe H1 - Utilisation du sol dans le quartier Centre-ville illustre certains éléments du plan et ne doit pas être considérée comme un document définitif. Par exemple, les limites entre différentes catégories d'utilisation du sol sont de nature générale et ne visent pas à circonscrire de façon exacte les limites d'une zone.

3.10.2

Les chapitres 1 à 3 et les annexes H1 à H3 constituent le Plan secondaire pour le quartier Centre-ville. L'annexe 1 est fournie à titre informatif seulement et ne fait pas partie du Plan secondaire.

3.10.3

En cas d'incohérence entre les politiques du présent plan et celles du Volume 1 du Plan officiel, les politiques du présent plan font autorité.

3.11 Mise en œuvre

Les lignes directrices sur l'aménagement futur du quartier Centre-ville sont définies dans les présentes politiques, dont la réussite repose sur une bonne mise en œuvre. La section qui suit se veut une réaffirmation et une augmentation des politiques de mise en œuvre énoncées dans le Volume 1 du Plan officiel; elle décrit les principaux outils et mesures que la Ville compte employer pour atteindre les objectifs et politiques du plan.

3.11.1 Généralités

3.11.1.1.

Le Plan secondaire sera mis en œuvre à l'aide de quelques-uns ou de l'ensemble des moyens proposés ci-dessous, prévus par la *Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario* et présentés dans le Volume 1 du Plan officiel :

- a. approbation de chaque projet de lotissement ou de copropriété et des exceptions à la réglementation relative aux parties de lot;
- b. adoption de règlements de zonage;
- c. recours aux dispositions concernant la majoration de la densité et de la hauteur en vertu de l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario*;
- d. recours à la réglementation des plans d'implantation;
- e. exécution des lettres d'engagement ou inscription d'un accord de plan d'implantation;
- f. inscription du symbole d'aménagement différé;

- g. affectation de terrains à la création de parcs ou règlement financier relatif aux terrains à vocation de parcs;
- h. recours aux pouvoirs et aux mesures incitatives que prévoit le Plan d'améliorations communautaires;
- i. consultation des accords d'aménagement inscrits au titre foncier.

3.11.1.2

La mise en œuvre de certaines politiques pourrait exiger la collaboration d'autres autorités publiques, y compris le gouvernement de l'Ontario et la Commission de la capitale nationale. Dans les cas exigeant l'accord ou la participation d'au moins deux autres compétences pour mettre en œuvre des éléments du plan, la Ville d'Ottawa entamera des discussions avec ces compétences afin d'en arriver à une entente sur la marche à suivre.

3.11.2 Examen de la conception

3.11.2.1

La majeure partie du quartier Centre-ville est située à l'intérieur du secteur de conception contrôlée indiquée à l'annexe L du Plan officiel. En vertu de la section 5.2.6 du Plan officiel, tous les nouveaux projets d'aménagement proposés à l'intérieur de ce secteur seront soumis à l'examen du Comité de révision de la conception urbaine d'Ottawa, de même qu'au processus et aux exceptions que le Comité doit observer.

3.11.2.2.

Le secteur du centre-ville appartenant au district de conservation du patrimoine du Centre-ville doit continuer d'être réglementé par les dispositions de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* et des demandes relatives au patrimoine seront requises. [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]

3.11.3 Prochaines initiatives

3.11.3.1

Comme l'indiquent les politiques du présent plan, la Ville élaborera ou mettra en œuvre les recommandations des études suivantes et d'autres initiatives visant à appliquer les politiques sur les éléments publics, l'utilisation du sol et l'aménagement des terrains énoncées dans le plan :

- a. Modifications au Règlement de zonage compatibles avec les politiques du plan en matière d'utilisation du sol et de forme bâtie;
- b. Étude sur la conversion de rues à sens unique en rues à double sens pour la rue Metcalfe, suivie d'études semblables pour les rues Lyon, O'Connor et Kent;
- c. Projet d'intersections sécuritaires;
- d. Plan de restauration du point d'accès à la rue Metcalfe et à l'îlot du Musée canadien de la nature (en collaboration avec la Commission de la capitale nationale);
- e. Inventaire des parcs de stationnement public, étude sur leur fréquentation et stratégie afférente;
- f. Plan d'amélioration du parc Jack-Purcell;
- g. Examen et mise à jour de l'étude sur le District de conservation du patrimoine du centre-ville;
- h. Étude sur le district de conservation du patrimoine du Triangle d'or; [Modifications n^{os} 117 et 125, ordonnance de la CAMO n^o PL130619, 30 septembre 2016]
- i. Plan d'acquisition des espaces verts.

3.11.4 Participation des citoyens

3.11.4.1

La Ville reconnaît le rôle de tous les citoyens et groupes de citoyens dans la mise en œuvre de plusieurs aspects du plan et sollicite leur participation continue au processus de planification. La Ville soutient en particulier les efforts menés par la Centretown Citizens' (Ottawa) Corporation pour offrir des logements abordables dans la communauté.

