

VERSION PROVISOIRE

Le Plan du district de conservation du patrimoine (DCP) du marché By

MAI 2023

DOCUMENT PRÉPARÉ PAR : SALLY COUTTS HERITAGE CONSULTING INC.

AU NOM DE : LA DIRECTION DE LA PLANIFICATION DU PATRIMOINE DE LA VILLE
D'OTTAWA

Table des matières

Partie A : Tour d’horizon du DCP	3
1.0 Contexte	3
1.1 Objectif et format du Plan du district de conservation du patrimoine	4
1.2 Pour lire le plan	5
1.3 Foire aux questions	6
2.0 Politique-cadre	7
2.1 Politiques et lois du gouvernement provincial et politiques et règlements municipaux	7
2.2 Intégration avec d’autres documents municipaux	9
3.0 Plan du district de conservation du patrimoine du marché By	9
3.1 Description des districts et des périmètres	10
3.2 Énoncé des objectifs	10
3.3 Déclaration de la valeur de patrimoine culturel	13
3.4 Description des caractéristiques patrimoniales.....	17
Liste des caractéristiques.....	18
3.5 Biens-fonds contributifs et non contributifs.....	23
Partie B : Politiques et lignes de conduite pour la gestion du changement	24
4.0 Synthèse des politiques et des lignes de conduite	24
4.1 Politiques générales	25
4.2 Politiques sur les secteurs spéciaux.....	27
5.0 Démolition et relocalisation.....	29
6.0 Bâtiments existants : conservation et réparation.....	31
6.2 Matériaux.....	33
6.3 Fenêtres et portes.....	35
6.4 Caractéristiques des façades avant, dont les porches, les portiques et balcons et les chaussées cochères.....	36
6.5 Détails et caractéristiques architecturaux	38
6.6 Bâtiments commerciaux et polyvalents : façades	39
6.7 Étages supérieurs	40
7.0 Travaux de transformation	41
7.1 Travaux de transformation des propriétés existantes.....	42
7.1.1 Équipement des services publics	43
7.1.2 Cheminées.....	44

7.1.3	Nouvelles lucarnes	44
7.1.4	Fenêtres et portes.....	45
7.1.5	Porches, balcons, auvents et chaussées cochères.....	46
7.1.6	Façades commerciales	47
7.2	Travaux de transformation des biens-fonds non contributifs.....	48
8.0	Annexes (biens-fonds contributifs et biens-fonds non contributifs).....	50
8.1	Annexes de plain-pied.....	52
8.2	Annexes construites sur les toits	52
9.0	Construction neuve	53
9.1	Construction neuve : Intégration des biens-fonds contributifs.....	56
9.2	Bâtiments de faible hauteur et de moyenne hauteur dans le DCP (nom de la section à préciser)	58
10.0	Paysage naturel, paysage urbain et domaine public	61
10.1	Le Plan du domaine public du marché By.....	61
10.2	Cours avant et paysagement du domaine privé	62
10.3	Les cours avant.....	63
10.4	Enseignes	64
10.5	Terrasses	65
10.6	Autres considérations relatives au domaine public.....	66
10.7	Murales	67
10.8	Éclairage	67
10.9	Panoramas et paysages panoramiques	68
Partie C : Mise en œuvre et processus de délivrance des permis patrimoniaux.....		69
11.0	Transformation n’obligeant pas à se faire délivrer le permis patrimonial	69
11.1	Processus régissant les permis patrimoniaux	70
11.2	Examen du Plan du DCP	70
Partie D		70
Glossaire.....		70
Appendices.....		73
Appendice X : Liste des biens-fonds contributifs, non contributifs et contextuels.		73
Appendice X : Étude de Julian S. Smith sur le district de conservation du patrimoine, appendice A, section 1.....		73

Appendice X : « Huit principes directeurs en matière de conservation des biens du patrimoine bâti en Ontario ».....	73
Appendice X : Construction neuve et propriétés intercalaires depuis la création du district de conservation du patrimoine du marché By.	73
Appendice X : Répliques sur la promenade Sussex.....	73

Liste des figures

[à préciser]

Partie A : Tour d’horizon du DCP

1.0 Contexte

Le district de conservation du patrimoine (DCP) est un moyen grâce auquel la *Loi sur le patrimoine de l’Ontario* promeut la conservation des ressources du patrimoine culturel. Les DCP font partie intégrante du patrimoine culturel d’Ottawa et permettent de comprendre et d’apprécier l’identité culturelle de la Ville. Grâce à la désignation du district, le Conseil municipal peut gérer et guider l’aménagement projeté des districts, en adoptant un plan de district doté de politiques et de lignes de conduite pour le secteur visé.

Le DCP du marché By a été désigné en 1991 dans la foulée de la motion adoptée par le Conseil municipal pour recommander d’étudier deux secteurs (soit le marché By et la Basse-Ville Ouest, pour savoir s’il est justifié de leur attribuer la désignation de district de conservation du patrimoine. En 1990, la Ville a fait appel à Julian Smith & Associates pour mener l’Étude sur le DCP du marché By. Julian Smith & Associates a tenu en 1990 la première assemblée publique sur l’étude du DCP du marché By. Cette étude a donné lieu à une vaste participation du public, à l’évaluation individuelle de tous les édifices de l’aire de l’étude du district et à des recommandations destinées au Conseil municipal. L’étude finale était constituée de l’histoire du contexte, de l’analyse architecturale et des lignes de conduite pour la gestion du changement. Le Règlement 60-91, qui désigne ce district, continue de produire tous ses effets. (CARTE DU DISTRICT À REPRODUIRE ICI)

Le personnel de la Planification du patrimoine de la Ville, les architectes, les promoteurs et le public se sont inspirés des lignes de conduite approuvées par le Conseil municipal pour gérer l'évolution du DCP du marché By depuis que le Conseil municipal a approuvé ces lignes de conduite dans les années 1990. Certains projets, réalisés dans les années intermédiaires, démontrent clairement l'efficacité de ces lignes de conduite dans la préservation du caractère patrimonial exceptionnel du district. Toutefois, les menaces qui pèsent sur le marché By pourraient en changer considérablement la nature, même si le caractère physique du district est toujours préservé. Font partie de ces menaces, l'érosion des vocations alimentaires du marché, la perte des étals exploités par les agriculteurs pour vendre les fruits et les légumes produits localement, ainsi que le foisonnement des boîtes de nuit et des restaurants. En outre, les impératifs de l'aménagement et la hausse de la valeur des immeubles pourraient pénaliser le caractère du secteur à l'heure où les promoteurs tâchent d'optimiser leurs actifs.

[Exemple d'aménagement intercalaire réussi dans le marché By : image]

Au moment de la désignation du DCP du marché By, il n'était pas nécessaire de prévoir, en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, un plan du district de conservation du patrimoine; toutefois, les changements apportés en 2005 à cette loi prévoyaient l'adoption de plans dans les districts déjà désignés. La Ville a lancé un projet afin d'établir les plans du marché By et de la Basse-Ville Ouest pour créer les plans du district de conservation du patrimoine après 2005 dans le cadre d'une activité pluriannuelle destinée à remplacer tous les plans datant d'avant 2005 par de nouveaux plans répondant aux exigences de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

1.1 Objectif et format du Plan du district de conservation du patrimoine

L'objectif du Plan du district de conservation du patrimoine du marché By consiste à orienter la gestion, l'entretien et la protection de la valeur, sur le plan du patrimoine culturel, du district au sens défini dans la Déclaration de valeur ou de caractère sur le plan du patrimoine culturel et des caractéristiques patrimoniales dont il est question dans la section 3 ci-après.

Le Plan du DCP est le principal document destiné à favoriser la conservation du caractère du DCP du marché By. Il guidera les différents intervenants, dont les propriétaires d'habitations, les résidents, les hommes et les femmes d'affaires, les locataires, les architectes, les concepteurs et les urbanistes, ainsi que les élus et le personnel de la Ville qui doivent prendre des décisions sur l'évolution du district, en

veillant à ce que le caractère du DCP soit préservé et à ce que les travaux d'aménagement se déroulent, dans les cas appropriés.

Ce plan cadre avec les modifications apportées à la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* promulguée en janvier 2023 et destinées à accroître la transparence et l'efficacité dans les décisions municipales, tout en continuant de protéger les propriétés patrimoniales que valorisent les collectivités.

1.2 Pour lire le plan

[« Pour lire le plan » : illustration à reproduire ici]

Le format

Le plan ci-après s'applique au DCP du marché By. Il décrit la valeur du district sur le plan du patrimoine culturel, ses caractéristiques patrimoniales et son importance, en plus de faire état des politiques et des lignes de conduite permettant de réaliser la déclaration des objectifs du Plan.

Le Plan comprend quatre parties.

La partie A donne un aperçu de la politique-cadre qui étaye le DCP et décrit dans leurs grandes lignes la valeur de patrimoine culturel et l'énoncé des objectifs du Plan.

La partie B porte sur les politiques et les lignes de conduite pour la conservation et la transformation des ressources existantes, du domaine public et des infrastructures neuves.

La partie C donne un aperçu des modalités selon lesquelles le Plan est appelé à être mis en œuvre dans le cadre du processus de délivrance des permis patrimoniaux, en plus de prévoir les cas dans lesquels le permis patrimonial est obligatoire.

La partie D comprend un glossaire et les appendices 1 à X reproduisent les listes de biens-fonds par catégorie : les « biens-fonds contributifs », les « biens-fonds non contributifs » ou les « biens-fonds contextuels ».

Les propriétaires qui envisagent d'apporter des changements dans ces districts doivent se familiariser avec la teneur du Plan en prévision de leur projet potentiel et doivent communiquer avec le personnel de la Planification du patrimoine dès le début du processus. Même si ce plan se veut un document complet, il faut prendre attentivement connaissance de la partie B, qui comprend les lignes de conduite et les politiques techniques qui s'appliquent à tous les projets, d'après la catégorie des biens-fonds (contributifs, non contributifs ou contextuels), le type de travaux réalisés (portant sur un

élément existant par rapport à un projet de transformation ou de construction neuve) et la question de savoir s'il y a des considérations se rapportant au domaine public. Différentes sections du Plan pourraient s'appliquer au même projet.

1.3 Foire aux questions

Qu'entend-on par « district de conservation du patrimoine »?

Il s'agit des secteurs qui ont une importance particulière dans une collectivité et qui réunissent une concentration d'édifices historiques, de caractéristiques paysagères et de paysages urbains racontant l'histoire du lieu. Cette notion permet aux municipalités de préserver les qualités particulières recensées dans chaque district.

Qu'entend-on par « plan du district de conservation du patrimoine »?

La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* (2022) oblige les municipalités à préparer un plan du district de conservation du patrimoine lorsqu'elles désignent des districts de conservation du patrimoine et prévoit des dispositions pour la préparation des plans des districts désignés avant 2005. Les plans de district de conservation du patrimoine décrivent la valeur de patrimoine culturel des districts et donnent aux propriétaires, aux architectes et aux promoteurs immobiliers des lignes de conduite pour s'assurer que les changements apportés dans les districts en préservent la valeur de patrimoine culturel au sens défini dans ces plans.

Quelles sont, pour les propriétaires, les obligations à respecter dans la propriété d'un bien-fonds dans un district de conservation du patrimoine?

La désignation du district vise à permettre de s'assurer que les travaux de transformation et de construction neuve respectent les caractéristiques patrimoniales et le caractère spécial du district. Dans les districts de conservation du patrimoine, les propriétaires de biens-fonds, qu'il s'agisse de maisons unifamiliales ou de grands établissements commerciaux, peuvent s'adresser au personnel de la Planification du patrimoine pour demander des conseils sur les changements à apporter à leurs biens-fonds et peuvent avoir droit à des subventions patrimoniales ou à d'autres programmes d'incitation financière. Ils doivent en outre se faire délivrer le permis patrimonial pour les travaux de transformation, sans toutefois être obligés de restaurer leur propriété ou de permettre au public d'y avoir accès.

La propriété d'un bien-fonds dans un district de conservation du patrimoine n'oblige pas le propriétaire à mener des travaux de transformation au-delà des normes d'entretien

nécessaires pour les édifices patrimoniaux; les propriétaires ne sont pas non plus obligés de restaurer leurs biens-fonds dans le style d'une période antérieure.

Dans ce document, tous les termes en caractères bleus sont définis. Le lecteur trouvera la définition de ces termes dans l'appendice A.

2.0 Politique-cadre

Le Plan du DCP du marché By sera réglementé par les lois et les politiques fédérales, provinciales et municipales. Il s'agit entre autres des « Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada », de la Déclaration de principes provinciale de 2020, de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, des « Huit principes directeurs », du Plan officiel de la Ville d'Ottawa, du *Règlement de zonage* de la Ville et des autres règlements municipaux.

2.1 Politiques et lois du gouvernement provincial et politiques et règlements municipaux

Loi sur le patrimoine de l'Ontario

La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* (la Loi) réglemente la protection des ressources du patrimoine culturel dans cette province. On dit que les biens-fonds qui sont officiellement protégés en vertu des dispositions de la Loi sont « désignés ».

Conformément à l'article 41.1 (2) de la partie V de la Loi, les municipalités peuvent édicter des règlements ayant pour effet d'adopter un plan de district de conservation du patrimoine pour tous les districts désignés avant 2005. En application de l'article 41.1 (5), le Plan doit comprendre :

- a) un énoncé des objectifs à réaliser par la désignation du district comme district de conservation du patrimoine;
- b) une déclaration qui explique la valeur ou le caractère du district sur le plan du patrimoine culturel;
- c) une description des attributs patrimoniaux du district et des biens qui y sont situés;
- d) des énoncés de principes, des lignes directrices et des modalités qui permettent de réaliser les objectifs fixés et de gérer le changement dans le district;
- e) une description des transformations ou catégories de transformations mineures que le propriétaire d'un bien situé dans le district peut effectuer, sans obtenir de permis aux termes de l'article 42, sur toute partie du bien, à l'exception de l'intérieur d'un bâtiment ou d'une construction qui s'y trouve. 2005, chap. 6, art. 31.

Déclaration de principes provinciale

Publiée en vertu de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, la Déclaration de principes provinciale (DPP) définit la politique-cadre sur les questions d'intérêt provincial se rapportant à la planification et à l'aménagement du territoire. En vertu de la *Loi sur l'urbanisme*, les décisions adoptées par les municipalités et le gouvernement provincial dans la planification de l'aménagement du territoire doivent cadrer avec la DPP.

La section 2.6 de la DPP donne des directives précises pour la protection du patrimoine bâti. La section 2.6.1 précise que les ressources patrimoniales bâties importantes et les paysages du patrimoine culturel « sont conservés ». L'article 2.6.3 de la politique prévoit que les offices d'aménagement n'autorisent pas l'aménagement et la modification de sites sur des terres attenantes à des biens patrimoniaux protégés, sauf lorsque l'évaluation de l'aménagement proposé démontre que les caractéristiques patrimoniales des biens seront conservées. Cette évaluation peut prendre la forme d'une évaluation des répercussions sur le patrimoine (EIP).

Nouveau Plan officiel de la Ville

Le Conseil municipal a approuvé, en octobre 2021, son nouveau Plan officiel, qui a été revu, modifié puis approuvé en novembre 2022 par le ministère des Affaires municipales et du Logement. Dans sa version approuvée, le nouveau Plan officiel est la politique-cadre que doivent appliquer les intervenants dans la gestion des ressources du patrimoine culturel; il produit tous ses effets dès que le Conseil municipal l'approuve. La section 4.5 du Plan officiel (« Le patrimoine culture et l'archéologie ») comprend des politiques destinées à permettre à la Ville de réaliser l'objectif qui consiste à protéger les ressources du patrimoine culturel. Cette section donne au Conseil municipal le pouvoir de désigner et de gérer les districts de conservation du patrimoine.

Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada

En 2008, le Conseil municipal a adopté les « Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada » de Parcs Canada. Ces normes et lignes directrices constituent, pour la conservation, un ensemble de principes et de lignes de conduite à consulter afin de prendre des décisions judicieuses quand il s'agit de faire des interventions dans des lieux patrimoniaux. Les Normes et lignes directrices font appel à une approche fondée sur les valeurs dans la conservation et insistent sur l'importance de connaître chaque lieu patrimonial avant de mener des interventions portant par exemple sur la restauration, le réaménagement et la réutilisation adaptative. De concert avec les politiques et les lignes de conduite du Plan, ces normes et lignes

directrices s'appliquent à toutes les interventions qui se déroulent sur les propriétés situées dans le périmètre des DCP.

Le lecteur peut consulter l'intégralité des Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada en cliquant sur ce lien :

<https://www.historicplaces.ca/fr/pages/standards-normes.aspx>.

Huit principes directeurs en matière de conservation des biens du patrimoine bâti

Ce document, préparé par le ministère du Tourisme, de la Culture et du Sport de l'Ontario, s'inspire des chartes patrimoniales internationales qui ont été mises au point dans le dernier siècle. Ces principes définissent la structure-cadre permettant de prendre les décisions dans la conservation du patrimoine bâti et doivent s'appliquer à la conservation des biens-fonds contributifs du district. Il faut les consulter, avec les « Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada » évoqués ci-dessus dans la réalisation des projets de conservation. Veuillez consulter l'appendice 1.X.

2.2 Intégration avec d'autres documents municipaux

[illustration à reproduire ici]

Voici d'autres documents municipaux qui étayent les buts et les objectifs du Plan :

- le *Règlement de zonage* (2008-250);
- le *Règlement de la Ville d'Ottawa sur les normes d'entretien des biens* (2013-416);
- le *Règlement sur la protection des arbres* (2020-340);
- le *Règlement régissant les enseignes permanentes sur des propriétés privées* (2016-326);
- le Plan du domaine public du marché By (janvier 2021);
- le *Règlement de la Ville d'Ottawa régissant les terrasses sur emprise sur les voies publiques* et les Lignes de conduite sur l'esthétique urbaine pour les terrasses commerciales (2023).

Les contradictions entre le Plan du DCP et d'autres règlements municipaux

L'article 41.2 (2) de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* prévoit que :

Les dispositions incompatibles d'un plan de district de conservation du patrimoine l'emportent sur les dispositions incompatibles d'un règlement municipal qui touche le district désigné. Toutefois, ce règlement conserve son plein effet à tous autres égards.

3.0 Plan du district de conservation du patrimoine du marché By

[carte du district]

3.1 Description des districts et des périmètres

En 1991, la Ville a attribué au marché By la désignation de district de conservation du patrimoine en adoptant le Règlement 60-91. Le périmètre de ce district s'étend généralement entre la rue St. Patrick et le côté sud de la rue George et entre la promenade Sussex et la rue Dalhousie et comprend la partie de la rue York qui s'étend à l'est jusqu'au milieu du quadrilatère compris entre la rue Dalhousie et la rue Cumberland. L'édifice du marché By est situé au cœur du DCP, et les rues avoisinantes constituent le cœur commercial du secteur. Cette partie d'Ottawa a été à l'origine aménagée sous l'appellation Bytown et a servi de tremplin pour la construction du canal Rideau. La zone comprise dans le DCP était intimement liée au secteur essentiellement résidentiel compris dans le périmètre du DCP de la Basse-Ville Ouest au nord.

3.2 Énoncé des objectifs

L'objectif premier du Plan du district de conservation consiste à protéger et à préserver la valeur de patrimoine culturel du district, exprimée dans sa déclaration de sa valeur de patrimoine culturel et de ses caractéristiques patrimoniales.

Les objectifs ci-après font état des buts de la conservation du patrimoine pour le district de conservation du patrimoine du marché By. Même si les sections ci-après sont numérotées, la séquence chiffrée n'établit pas de priorité parmi les objectifs. Voici en quoi consistent les objectifs du district de conservation du patrimoine du marché By.

Communauté

1. Encourager la sensibilisation communautaire et appuyer la conservation des valeurs et des caractéristiques patrimoniales du district pour en faire connaître l'histoire et pour en promouvoir le caractère particulier.
2. Conserver, protéger et préserver l'édifice du marché By et les étals du marché, cernés par de petites façades commerciales donnant sur la Place du marché By, pour favoriser les vocations alimentaires traditionnelles du marché dans le DCP.
3. Promouvoir la collaboration dans les questions de conservation entre la Ville et les autres organismes responsables des ressources du patrimoine culturel, dont la Fiducie du patrimoine ontarien, Infrastructure Ontario, le gouvernement fédéral et la Commission de la capitale nationale.
4. Préserver et rehausser l'importance sociale et communautaire du DCP comme secteur distinct dans le territoire de la Ville en lui donnant une identité locale fondée sur son caractère physique distinct et sur son rôle de quartier identifiable de la Ville qui est depuis longtemps le siège d'établissements culturels, institutionnels et sociaux.

5. Reconnaître et mettre à l'honneur et en lumière l'histoire ou les récits sous-représentés liés à la valeur de patrimoine culturel du DCP du marché By grâce à des efforts commémoratifs et interprétatifs, de concert avec la collectivité.

Conservation

6. Assurer la préservation et la conservation des valeurs sur le plan du patrimoine culturel et des caractéristiques patrimoniales du district et de ses édifices, selon les modalités exprimées dans la Déclaration de valeur ou de caractère sur le plan du patrimoine culturel et dans la Description des caractéristiques.
7. Promouvoir la continuité de l'entretien, de la conservation et de la préservation des biens-fonds patrimoniaux en encadrant de saines pratiques de conservation à l'intention des propriétaires de biens-fonds et des intervenants.
8. Promouvoir les approches à adopter pour les réparations, les transformations et les bâtiments neufs afin d'apporter des changements réfléchis, reconnaissables et, le cas échéant, réversibles aux propriétés situées dans ce district.
9. Étayer, promouvoir et encourager les pratiques, les techniques et les approches de construction destinées à améliorer les économies d'énergie et à pérenniser les infrastructures, par exemple celles qui sont exposées dans la Norme pour l'aménagement d'immeubles très performants de la Ville, de manière à tenir compte de la valeur sur le plan du patrimoine culturel et des caractéristiques du DCP.
10. Préserver et conserver les édifices, les structures et les espaces publics qui contribuent à la valeur sur le plan du patrimoine culturel et à la physionomie du district.
11. Respecter les vocations existantes et encourager la réutilisation adaptative de ces vocations dans les édifices existants en respectant la valeur sur le plan du patrimoine culturel des différents édifices et de l'ensemble du district.
12. Étayer et conserver l'ambiance particulière du marché By selon les modalités exposées dans la Déclaration de valeur ou de caractère sur le plan du patrimoine culturel, en mettant en œuvre ce plan, ainsi que les politiques sur les secteurs spéciaux du Plan officiel de la Ville.

Travaux de transformation, construction neuve et travaux d'aménagement

13. Encourager le réaménagement des lots inoccupés ou sous-aménagés, en particulier ceux qui sont utilisés pour le stationnement en surface, afin de promouvoir les objectifs de la densification de la Ville, tout en veillant à ce que la construction neuve et les travaux d'aménagement soient compatibles avec la valeur de patrimoine culturel du district et tiennent compte de leur histoire, de leur caractère et de leurs habitudes d'aménagement.

14. Veiller à ce que, sur les lots inoccupés ou sous-aménagés, surtout dans les grandes parcelles, dans les cas où il y a des biens-fonds **contributifs**, les travaux de construction neuve et d'aménagement respectent le caractère de ces biens-fonds, grâce à la préservation et à la conception respectant le caractère patrimonial des nouvelles structures.
15. Préserver et améliorer le caractère commercial distinctif de la promenade Sussex, de la rue York, de la rue Dalhousie, de la rue Murray entre la rue Dalhousie et l'avenue Parent et des rues cernant l'édifice du marché By sur trois côtés (rue George, Place du marché By et rue William) en faisant appel à des matériaux et à des détails architecturaux harmonieux et en gardant la hauteur uniforme du mur urbain dans les travaux de construction neuve.
16. Préserver et améliorer le riche caractère polyvalent du DCP, grâce à des matériaux et à des détails architecturaux harmonieux pour les travaux de construction neuve, notamment dans les rues dans lesquelles les habitations ont été aménagées en locaux commerciaux.

Domaine public

17. Préserver les panoramas définis dans le district selon les modalités indiquées dans la section 10.8 et dans le cadre de la mise en œuvre des lignes de conduite correspondantes reproduites dans ce plan.
18. Encourager et promouvoir un sentiment pérenne d'appartenance à la communauté et les vocations se rapportant aux rassemblements publics et à l'activité citoyenne grâce à l'aménagement de rues complètes, d'infrastructures piétonnières et de liaisons piétonnières comme celles qui sont détaillées dans le plan du domaine public du marché By.
19. Conserver et améliorer l'importance sociale et communautaire du DCP comme quartier doté d'une identité locale distincte d'après son caractère physique distinct et son rôle de quartier identifiable de la Ville, qui a longtemps été le siège d'établissements culturels, institutionnels et sociaux.
20. Étayer les vocations existantes et encourager la réutilisation adaptative des vocations dans les édifices existants en respectant la valeur sur le plan du patrimoine culturel des différents bâtiments et de l'ensemble du district.
21. Étayer et encourager des solutions réfléchies et respectueuses, permettant de respecter les normes de l'accessibilité dans les propriétés et dans le domaine public du district de conservation du patrimoine.
22. Se concerter avec les intervenants, le personnel de la Ville et les propriétaires d'entreprises pour mettre au point une approche conceptuelle dans l'aménagement des terrasses du district afin d'éviter un encombrement visuel importun.

3.3 Déclaration de la valeur de patrimoine culturel

L'alinéa 41.1 5 (b) de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* prévoit que le plan du district de conservation du patrimoine doit comprendre une « déclaration de la valeur de patrimoine culturel » (DVPC). Cette déclaration et la liste complémentaire des caractéristiques patrimoniales constituent le point de départ des plans de district de conservation du patrimoine. L'étude originelle sur le district de conservation du patrimoine du marché By, reproduite dans l'appendice C, constitue un relevé chronologique complet du marché By. Nous nous en sommes inspirés pour mettre au point la DVCP ci-après.

Le district de conservation du patrimoine du marché By, qui fait partie de la Ville d'Ottawa, est aménagé sur le territoire non cédé de la Nation Anishinabe Algonquine. Les peuples de cette nation vivent sur ce territoire depuis des millénaires. Leur culture et leur présence enrichissent et continuent d'enrichir ce territoire.

Les communautés autochtones exercent depuis des milliers d'années une présence continue à pointe Kìwekì (l'ancienne pointe Nepean). À l'heure actuelle (en 2023), la pointe Kìwekì, située au nord du DCP, est réaménagée par la Commission de la capitale nationale. Le Programme d'interprétation du parc rendra hommage à la Nation Anishinabe Algonquine et à sa relation avec la rivière des Outaouais.

La valeur sur le plan du patrimoine culturel du district de conservation du patrimoine du marché By réside dans son rôle de centre commercial au cœur de la Basse-Ville. Le secteur a été aménagé en 1827 par le colonel By pour les militaires britanniques afin de servir de tremplin pour l'aménagement du canal Rideau. À partir de l'achèvement du canal Rideau en 1832 jusque dans les années 1880, le secteur a été le cœur commercial d'Ottawa et est le siège du marché public depuis les années 1830.

Le plan d'implantation des rues du marché By, qui s'inspire d'un quadrillage rectiligne, a été établi dans un marécage récemment drainé par les Royal Engineers dans les années 1820; il est caractéristique des plans urbains préparés par les Britanniques partout dans le monde. Ce quadrillage type est interrompu par la rue George et par la rue York, qui ont toutes deux des emprises routières exceptionnellement larges, ainsi que par les petites rues, soit la rue de la Place du marché By et la rue William, qui les relient et qui constituent la Place du marché. Le Bywash, fossé ouvert qui reliait à l'origine le canal et la rivière Rideau, lisère la rue George, la rue York et la rue King Edward; il est aménagé au milieu de ces rues, ce qui explique les emprises routières très larges de ces rues à l'heure actuelle. Même si le Bywash a été recouvert dans les années 1870, son tracé est toujours en évidence dans le paysage. L'actuel édifice du marché By est situé au sud du premier édifice du marché, et le tracé des rues du voisinage témoigne des liens historiques qui les unissent entre eux et au Bywash. (Figure X; carte à reproduire ici)

Dans le premier régime foncier du marché By, on ne pouvait que louer les terrains dans le cadre d'une Ordonnance britannique, et la plupart des premiers bâtiments n'ont pas été construits pour durer. À partir des années 1840 jusque dans les années 1860, les parcelles de terrain à vendre ont été cédées; or, les travaux d'aménagement du secteur se sont déroulés petit à petit.

La construction du premier édifice du marché By, en 1840-1842, le premier bâtiment de la Ville, et l'aménagement de la rue York comme marché en plein air ont fait du secteur le cœur commercial de Bytown. Des entrepôts, de petites entreprises manufacturières, des dépôts de fourrure et des magasins ont vite commencé à surgir non loin de l'édifice du marché, ce qui est venu conforter encore le cœur commercial du secteur. Dans les années 1860, on a construit un nouvel édifice du marché, dans lequel se trouve aujourd'hui le garage de stationnement qui appartient à la Ville; on a enchaîné avec un autre édifice du marché en 18xx sur le site de l'actuel édifice du marché By; cet autre édifice a été achevé en 1927. L'édifice du marché et les rues qui l'encadrent sont toujours le cœur du marché By et un haut lieu de la Ville. (Figure X, photo historique du marché)

Le DCP du marché By est un riche paysage vernaculaire, dont les édifices et les lieux témoignent de l'évolution continue de l'activité économique, sociale et culturelle du secteur. Il n'y a pas de style architectural dominant; on relève plutôt des exemples de styles et de types de bâtiments de différentes époques, qui concourent à la richesse du secteur. De nombreux édifices témoignent de l'évolution du secteur dans le temps; des modifications ont été apportées pour l'adapter aux nouveaux locataires ou aux nouvelles entreprises.

Le marché By est le site de biens-fonds désigné individuellement en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, par le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine et par la Commission des lieux et monuments historiques du Canada et qui témoignent de la longue histoire du marché. Il s'agit des édifices suivants :

Loi sur le patrimoine de l'Ontario, partie IV

Édifice Connaught, 55, avenue Mackenzie

Hôtel Martineau, 47-61, rue Murray

89-91, rue Murray

Institut canadien-français, 18, rue York

Hôtel Saint-Louis, 41, rue York

Édifice du marché By, 50, rue York

Édifice Boridge, 54-60, rue York

Hôtel Shouldice, 62-66, rue York

Hôtel Grand Central, 63-69, rue William

BEEFVP

35, rue George
419-423, promenade Sussex
445-447, promenade Sussex
457-459, promenade Sussex
461-465, promenade Sussex
Institut Jeanne-d'Arc, 4XX-493, promenade Sussex
17-19, rue York

[Commission des lieux et monuments historiques du Canada](#)
Ancien Musée géologique du Canada, 541, promenade Sussex

Pendant des années, de nombreux habitants du district travaillaient là où ils habitaient, souvent dans des ateliers à l'arrière de leur habitation ou dans d'autres petits établissements. Les boutiquiers habitaient à l'étage au-dessus de leur magasin, et nombreux étaient ceux qui se rendaient à pied dans les établissements de travail de la localité, dont les cours de remisage ferroviaires, l'Imprimerie du gouvernement et de petites entreprises. Certains traversaient le canal Rideau pour exercer des fonctions de travailleur de bureau sur la Colline du Parlement. La proportion de la population qui travaillait localement est restée forte pendant longtemps au XX^e siècle.

La valeur sur le plan du patrimoine culturel du marché By est aussi associée à son rôle de carrefour et de lieu d'habitation de nombreuses communautés différentes et de nombreux nouveaux arrivants au Canada. La localisation centrale du marché By et les logements relativement bon marché en ont fait une zone attrayante non seulement pour des vagues successives d'immigrants au XIX^e siècle et au début du XX^e siècle, mais aussi pour les migrants internes venus du Québec et de l'Ontario pour trouver des emplois. Ces vagues successives de migrants canadiens français, Irlandais et juifs ont toutes laissé leur empreinte sur le marché By et sur la Basse-Ville voisine sous la forme d'écoles, de lieux de culte, de clubs sociaux et d'établissements culturels. Des zones du marché By comme la Place du marché By et le côté est de la rue William ont été définies par certains groupes ethniques, dans ce cas les boutiquiers juifs. La tension entre les groupes ethniques donnait souvent lieu à des actes de violence, par exemple les guerres des « Shiners » qui éclataient périodiquement, entre 1835 et 1845, entre les Irlandais et les Canadiens français. La communauté juive locale a été victime d'antisémitisme pendant des années, et les boutiques et commerces appartenant à des juifs étaient souvent la cible d'actions antisémites.

Le marché By est important pour les agriculteurs de la localité et leurs fournisseurs depuis le milieu du XIX^e siècle. Établi à l'origine à l'époque où Ottawa était le centre des services pour la communauté agricole locale, ce marché local exerçait une fonction essentielle pour le succès économique de la collectivité agricole des environs. On y apportait les produits des exploitations agricoles et des jardins du marché pour les vendre, et les agriculteurs y achetaient des produits pour leur ferme. Certaines entreprises comme Ritchie Feed & Seed Inc. existaient toujours à l'époque où le district

de conservation du patrimoine a été créé, en 1990. L'édifice du marché, le marché en plein air et les étals ont toujours fait partie du marché By et continuent de concourir à sa valeur sur le plan du patrimoine culturel. (Figure X, étals du marché)

Le marché By a été un lieu de transition et de violence au XIX^e siècle. Tous les printemps, les bûcherons rentraient de la forêt, où ils avaient travaillé tout l'hiver, pour rester en ville, souvent dans des pensions de famille et dans de petits hôtels. Les nombreux bâtiments qui abritaient ces petits hôtels (souvent au nombre de quatre ou cinq dans le même bâtiment) existent encore aujourd'hui. En raison de cette population de passage, la zone était aussi le siège de nombreux bars et de nombreuses tavernes. Construit en 1886, le Château Lafayette, au 42, rue York, est un exemple du type de taverne courant dans le secteur. (Figure X, photo historique, Château Lafayette)

Les gens qui habitaient dans le secteur qui constitue aujourd'hui le DCP du marché By et le DCP de la Basse-Ville se déplaçaient librement entre les deux parties du quartier pour se rendre à l'église, à l'école et au travail. Toujours bilingue, ce secteur était connu pour ses institutions culturelles francophones, dont le cinéma et le théâtre de langue française et l'Institut canadien-français. Le quartier regroupait des écoles publiques françaises et anglaises, qui ont été d'importantes constituantes de la collectivité pendant des dizaines d'années. Hormis l'école publique York Street, située à l'est de l'avenue King Edward, il ne reste plus d'école ni dans le DCP du marché By, ni dans le DCP de la Basse-Ville Ouest. Les écoles ont été victimes du renouveau urbain et de l'expropriation des terrains pour l'aménagement de l'édifice Lester B. Pearson et l'accès au pont Macdonald-Cartier, ce qui explique en définitive qu'il y ait eu moins d'enfants pour fréquenter l'école. Cet exode a été exacerbé par la ruée vers les quartiers de banlieue, surtout Orléans. (Photo de l'Institut canadien-français, 18-20, rue York)

Le DCP du marché By a aussi joué, pendant de nombreuses années, un rôle dans la vie culturelle d'Ottawa, comme siège des spectacles de musique. Le Café Le Hibou, restaurant de la localité, était un établissement populaire pour la musique folk dans les années 1960, et de nombreux artistes qui ont conquis une notoriété internationale, dont Bruce Cockburn, Joni Mitchell et Buffy Ste-Marie, se sont produits sur la scène de ce café-restaurant. Situé non loin de la promenade Sussex et de la rue York, il a fermé ses portes en 1975. D'autres bars du secteur continuent d'offrir des spectacles de musique et pérennisent le rôle qu'a joué le Café Le Hibou comme scène de spectacles.

Le marché By a aussi accueilli une nombreuse population de femmes célibataires. Nombre de ces femmes, souvent très jeunes, se sont installées à Ottawa pour offrir des services de maison, puisqu'il n'y avait guère de perspectives pour elles dans la zone rurale du Québec. C'est parce qu'on s'inquiétait pour leur bien-être qu'en 1917, sœur Marie Thomas d'Aquin a fondé l'Institut Jeanne-d'Arc, qui a finalement occupé cinq bâtiments commerciaux contigus sur la promenade Sussex et qui a eu vocation d'école et de maison de chambres.

La valeur du patrimoine culturel du marché By est aussi associée à la Commission de la capitale nationale (CCN) et à son rôle dans le développement de la capitale, ainsi

qu'aux premiers apports dans le mouvement de la conservation du patrimoine, en particulier le Mille historique de la promenade Sussex et les cours-jardins de cette promenade. À partir des années 1860 jusqu'aux premières décennies du XX^e siècle, les deux côtés de la promenade Sussex ont été liserés par d'imposantes structures commerciales entre la rue Rideau et la rue St. Patrick. En 1912, l'église anglicane St. John's à l'angle nord-ouest de la promenade Sussex et de la rue Rideau a été rasée par les flammes et le gouvernement fédéral l'a expropriée de ses terrains, décision qui a mené à la construction de l'Édifice Connaught et à la disparition ultime des structures commerciales du côté ouest de la promenade Sussex. Durant la Seconde Guerre mondiale, on a construit des bâtiments temporaires sur les terrains inoccupés, puis aménagé des terrains de stationnement en surface; le lieu est ensuite devenu le siège de l'Ambassade américaine. Le Mille historique, imaginé par la Commission de la capitale nationale à la fin des années 1950 afin d'améliorer les bâtiments du côté est de la promenade Sussex, a été le premier grand projet patrimonial d'Ottawa. Ambitieuse entreprise qui portait sur la restauration et la reconstruction des bâtiments compris entre la rue Rideau et la rue St. Patrick, le Mille historique a donné lieu à des travaux qui se sont étendus sur de nombreuses années. À la fin des travaux, le secteur était jalonné par un certain nombre de bâtiments plus ou moins identiques, construits pour remplacer ceux qui avaient été rasés par les flammes ou qu'on ne jugeait pas opportun de conserver dans le nouvel ensemble. Le Mille historique, qui a donné lieu à de nombreux débats dans les gouvernements de l'époque et qui a été annulé par le gouvernement Pearson comme Projet du centenaire, est l'un des premiers grands projets patrimoniaux qui ont permis au public de mieux apprécier les édifices patrimoniaux et l'histoire de la région dans la capitale nationale. (Figure X / appendice)

Les cours de la promenade Sussex (cour Clarendon, cour de la rue York, cour Jeanne d'Arc, cour de la maison de fer-blanc et Cour des arts) tiennent une place importante dans le DCP du marché By comme dans le DCP de la Basse-Ville Ouest. Les trois premières cours sont situées dans le périmètre du DCP du marché By, alors que les deux dernières font partie de la Basse-Ville. À l'origine, site des étables, des cours et des ateliers des bâtiments de la promenade Sussex, elles ont été aménagées par la Commission de la capitale nationale de concert avec le projet du Mille historique dans les années 1960. Même si elles ne témoignent plus de l'ancienne physionomie de ce secteur, ces cours sont devenues des éléments définitoires du caractère emblématique du DCP du marché By.

3.4 Description des caractéristiques patrimoniales

Les caractéristiques patrimoniales sont les éléments d'un district qui en exprime la valeur de patrimoine culturel et qu'il faut préserver. Il s'agit entre autres des bâtiments, des rues et des espaces ouverts qui contribuent à la personnalité du district. Les caractéristiques patrimoniales comprennent aussi bien les traits physiques comme les matériaux de construction ou les fonctions architecturales que les modèles d'aménagement spatial dans l'ensemble comme l'implantation des rues et la topographie.

Liste des caractéristiques

Début du développement

Voici les caractéristiques qui témoignent de la valeur sur le plan du patrimoine culturel du district de conservation du marché By, premier cœur commercial de Bytown, puis de la Ville d'Ottawa :

- l'édifice central du marché By;
- la proximité du canal Rideau, dont la construction a été un catalyseur du peuplement du secteur;
- la proximité de la Colline des Casernes (Colline du Parlement) à l'époque où elle était le siège des casernes militaires et de l'église anglicane St. John's. La Colline des Casernes est devenue le siège des édifices du Parlement;
- le quadrillage rectangulaire originel des rues, aménagé par les Royal Engineers selon le modèle utilisé sous l'Empire britannique;
- les bâtiments commerciaux du XIX^e siècle, surtout ceux qui datent d'avant la Confédération;
- la riche et protéiforme variété des formes architecturales vernaculaires et de prestige, caractéristiques de l'architecture commerciale et résidentielle de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle. Cette variété illustre l'évolution de l'activité économique, sociale et culturelle dans ce secteur;
- le profil discret de ses bâtiments, qui donne accès à la lumière du jour sur les trottoirs et dans les espaces publics; cette caractéristique est restée constante.

Caractère commercial et polyvalent

Les types de bâtiments commerciaux et polyvalents prédominent dans le DCP du marché By, ce qui témoigne de sa fonction historique de quartier commercial qui a servi le secteur essentiellement résidentiel de la Basse-Ville au nord. De nombreux édifices commerciaux d'origine regroupaient d'abord des commerces de détail au rez-de-chaussée et des résidences ou des bureaux aux étages; toutefois, la population résidentielle du marché By baisse depuis des dizaines d'années, et de nombreux appartements et chambres individuelles ont disparu.

Les caractéristiques suivantes sont associées aux caractères commercial et polyvalent du marché By :

- l'édifice du marché By (1927), qui joue le rôle de point de mire du cœur commercial du DCP;
- les étals des marchés saisonniers, traditionnellement implantés non loin de l'édifice du marché;

- les paysages urbains commerciaux intacts, constitués des biens-fonds contributifs qui entourent l'édifice du marché By sur la rue William et la Place du marché By, dont la relation exprime dans l'ensemble les qualités commerciales historiques du DCP et en témoigne;
- la variété des édifices commerciaux des deux côtés de la rue York et de la rue George, qui établissent le caractère commercial du cœur du district de conservation du patrimoine du marché By;
- le panachage d'édifices commerciaux à moindre échelle sur la rue Dalhousie, caractérisés par leur position sur la ligne du lot avant et par les établissements de détail au rez-de-chaussée;
- les structures commerciales à toit plat ou à toit mansardé, regroupant des commerces de détail au rez-de-chaussée et des commerces ou des résidences sur les trois étages du dessus;
- la tendance à préserver l'ouvrage bâti des étages supérieurs et à modifier périodiquement le rez-de-chaussée en fonction des changements de locataires et d'entreprises;
- l'absence de marges de retrait dans les cours avant, ce qui crée un mur urbain homogène, caractéristique des rues commerciales de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle;
- l'aménagement historique des façades commerciales, ponctuées d'entrées centrales en retrait, encadrées par des vitrines de magasin ou parées de portes qui donnent immédiatement sur le trottoir, ainsi que par les entrées menant aux étages supérieurs et situées entre les vitrines et les portes des magasins;
- les bâtiments qui sont soit rattachés, soit attenants aux autres bâtiments;
- le rythme vertical des façades des quadrilatères commerciaux, créés par les bandes de fenêtres orientées à la verticale;
- les rigoureux ouvrages horizontaux comme les assises de ceinture, les corniches principales et secondaires et les bandes d'enseignes;
- les étages supérieurs caractérisés par un ensemble de formes de fenêtre, dont les fenêtres à arc et rectangulaires, qui occupent entre 50 % et 75 % des murs des étages supérieurs;
- les hauteurs relativement faibles des bâtiments, qui constituent une façade urbaine continue;
- les linteaux de pierre et les voussoirs de brique.

Association avec la Commission de la capitale nationale : promenade Sussex/Mille historique/cours de la promenade Sussex

Le côté est de la promenade Sussex est l'une des voies principales commerciales les plus distinctives de la Ville. Il est constitué à la fois de bâtiments d'origine intacts, ainsi que de plusieurs édifices réaménagés ou reproduits par la CCN, la plupart selon les plans historiques. Défini et salué comme le « Mille historique » par la CCN dans les années 1960, ce quartier fait désormais partie du boulevard de la Confédération. (Figure X, photo historique représentant les vitrines des magasins de la promenade Sussex)

Outre les caractéristiques des types de bâtiments commerciaux ci-dessus, les caractéristiques suivantes définissent les édifices historiques et reproduits qui distinguent la promenade Sussex :

- les imposants bâtiments commerciaux de pierre et de brique qui forment un mur urbain continu du côté est de la promenade Sussex;
- les bâtiments reproduits ou réaménagés indiqués dans la figure X de l'appendice X;
- l'aménagement de trois ou quatre étages des bâtiments donnant sur la promenade Sussex, qui définit la lisière est du DCP;
- les espaces en plein air fermés des cours-jardins de la promenade Sussex et leurs infrastructures, dont la fontaine et « La maison de fer-blanc », œuvre murale éponyme d'une de ces cours, ainsi que les autres ouvrages d'art public.

Rue Dalhousie

La rue Dalhousie est devenue une artère commerciale après la promenade Sussex. Elle met généralement à l'honneur des structures commerciales plus modestes, généralement bardées de brique et rythmées par des détails architecturaux plus simples que leurs semblables de la promenade Sussex. Dans la rue Dalhousie, on a mené un processus de remplacement graduel et d'aménagement intercalaire de bâtiments commerciaux, ce qui a donné un paysage urbain très contrasté, qui est quand même assez homogène de par sa hauteur et ses marges de retrait.

Voici les caractéristiques qui sont associées au paysage urbain commercial de la rue Dalhousie historique :

- les bâtiments implantés sur la ligne du lot avant sans marge de retrait par rapport à la limite de la propriété;
- les portes en retrait, souvent surmontées d'impostes, et les larges vitrines des magasins;
- les structures à toit plat ou à toit mansardé dont la hauteur peut atteindre trois étages, les corniches décoratives avec corbeaux, les denticules et les faîteaux;
- les fenêtres panoramiques et les fenêtres en oriel, ainsi que les fenêtres rectangulaires ou à arche segmentaire équidistantes au-dessus du rez-de-chaussée, souvent dotées d'appuis et de linteaux en pierre ou de vousoirs;
- les coins chanfreinés des bâtiments situés aux intersections.

Caractéristiques associées à d'autres rues (rue George, rue York, rue Clarence, rue William et Place du marché By)

- l'ensemble des structures de maçonnerie de brique et de pierre;

- les bâtiments situés sur la ligne du lot avant, sans marge de retrait par rapport à la limite de la propriété;
- les structures à toit plat ou à toit mansardé dont la hauteur peut atteindre trois étages;
- les corniches décoratives avec corbeaux, denticules et faîteaux;
- les fenêtres panoramiques et les fenêtres en oriel et les fenêtres rectangulaires ou à arche segmentaire équidistantes, souvent parées d'appuis et de linteaux de pierre ou de voussoirs.

Types de bâtiments résidentiels

Le marché By était à l'origine un quartier polyvalent, émaillé de maisons unifamiliales et de maisons jumelées, de petits hôtels, de maisons de chambres et d'établissements institutionnels et commerciaux. De nombreuses habitations du district ont été converties en commerces, en conservant les détails d'une habitation, dont :

- la construction en brique rouge;
- les toits plats avec corniches de métal décoratives;
- les lucarnes;
- les porches et les balcons du deuxième étage;
- les paysages urbains intacts dont les groupes de propriétés expriment ensemble les qualités résidentielles historiques exceptionnelles du DCP et qui en témoignent, dont :
 - le côté nord de la rue York entre la rue Dalhousie et la rue Cumberland.

Institutions culturelles

Voici les caractéristiques du district de conservation du patrimoine du marché By qui illustrent son histoire. Ce district joue un rôle important dans l'histoire culturelle d'Ottawa :

- l'ancien site de l'Institut canadien-français, au 18, rue York,
- l'Institut Jeanne-d'Arc, au 493, promenade Sussex;
- l'ancien site du Musée géologique du Canada, au 541, promenade Sussex;
- l'ancien site du Café Le Hibou (521, promenade Sussex; 1960-1975), établissement important dans l'histoire des spectacles de musique de l'après-guerre à Ottawa;
- le Château Lafayette, la plus ancienne taverne d'Ottawa, au 42, rue York.

Paysage urbain et domaine public

Le lecteur trouvera ci-après les caractéristiques du paysage urbain et du domaine public du district de conservation du patrimoine du marché By, qui témoignent de sa valeur de patrimoine culturel :

- le modèle de quadrilatère quadrillé originel créé par les Royal Engineers dans les années 1820;
- les larges emprises routières de la rue George et de la rue York, le site du Bywash, dont le terre-plein vert de la rue York à l'ouest de la rue Dalhousie;
- les larges trottoirs de la rue George et de la rue York;
- la Place du marché By cernée par la rue York et la rue George au nord et au sud et par le marché By à l'ouest et à l'est;
- l'implantation des bâtiments commerciaux et des étals de marché entourant l'édifice du marché;
- le quadrilatère qui a été le site de l'édifice du marché de 1864 et qui est aujourd'hui le site du garage de stationnement;
- la stratification de bâtiments issus de différentes époques et qui ont eu des vocations variées dans les différents quadrilatères, et qui illustrent ensemble le développement et l'histoire du DCP.

Panoramas

Le marché By réunit un certain nombre de panoramas historiques importants qui contribuent toujours à l'expérience du lieu. Nous avons défini ces panoramas en plus des paysages panoramiques des édifices du Parlement indiqués dans l'annexe C6A du Plan officiel (2022). Il s'agit entre autres :

- du panorama depuis la rue York et la rue William à l'ouest vers les édifices du Parlement;
- du panorama au nord sur la promenade Sussex à partir de la rue George et au sud à partir de la rue St. Patrick;
- des panoramas donnant sur les flèches des clochers de la basilique Notre-Dame :
 - à partir de la rue Murray au nord jusque dans les cours-jardins;
 - au nord sur la promenade Sussex à l'angle de la rue Clarence;
- des panoramas de l'édifice du marché By à partir :
 - de la galerie marchande de la rue William dans le sens nord;
 - de la Place du marché By et de la rue York dans le sens sud;
 - de la rue William à l'angle de la rue York dans le sens sud;
- des panoramas de la rue York à partir de la Place du marché By dans le sens ouest jusqu'aux escaliers menant au Parlement;
- du panorama à l'est à partir de la rue St. Patrick à l'angle de la rue Dalhousie en direction de l'église St. Brigid.

3.5 Biens-fonds contributifs et non contributifs

En 2021, le personnel de la Planification du patrimoine a mené la première étape d'un processus consacré à l'examen de tous les édifices du DCP du marché By afin de déterminer ceux qui avaient été transformés, restaurés ou détruits depuis la désignation du district dans les années 1990. Chaque édifice a été photographié, et l'information a été compilée sur ces édifices et reproduite dans les formulaires des relevés patrimoniaux originaux, pour ensuite être transcrite dans un document en Excel afin de créer une base de données sur l'inventaire. On a ensuite évalué les propriétés une à une et on les a classifiées en fonction de leur contribution à la valeur sur le plan du patrimoine culturel du DCP.

On considère que les biens-fonds contributifs ont une valeur esthétique, historique et associative ou contextuelle, ce qui exprime dans l'ensemble la valeur de patrimoine culturel du district de conservation du patrimoine comme lieu historique. Ces propriétés ont été classées dans la catégorie des « biens-fonds contributifs » lorsqu'elles respectaient les critères suivants :

- elles ont été construites pendant la période importante du DCP (avant 1880-1950);
- leur forme bâtie témoigne de l'histoire et des tendances relevées dans la Déclaration de valeur ou de caractère sur le plan du patrimoine culturel et dans la Liste des caractéristiques.

Les biens-fonds non contributifs sont ceux qui n'expriment pas le caractère patrimonial du district et ses caractéristiques ou qui n'en témoignent pas. Il peut s'agir de récents projets de constructions neuves et de bâtiments qui ont été transformés au point où il est impossible d'en déterminer le caractère originel. Les propriétés qui n'ont pas de bâtiment (lots inoccupés) sont considérées comme des biens-fonds non contributifs, et les travaux d'aménagement réalisés sur ces propriétés sont soumis aux exigences de ce plan.

En outre, dans le cadre de l'élaboration de ce plan, on a recensé un certain nombre de bâtiments aménagés essentiellement dans les années 1990 en consultant la collectivité, en fonction de leur conception adaptée et compatible, qui témoigne souvent des détails caractérisant les édifices historiques du DCP. Ces édifices ont été catégorisés dans ce plan dans les propriétés « contextuelles », afin de reconnaître la contribution positive qu'ils apportent au DCP. Ils ne donnent pas droit à des subventions patrimoniales; toutefois, les propriétaires doivent se faire délivrer des permis patrimoniaux avant d'y apporter des changements, conformément aux politiques de ce plan. (Figure X : carte des biens-fonds contributifs, entre autres)

Partie B : Politiques et lignes de conduite pour la gestion du changement

4.0 Synthèse des politiques et des lignes de conduite

L'objectif de ce plan consiste à conserver les caractéristiques patrimoniales des DCP définies dans la Déclaration de valeur ou de caractère sur le plan du patrimoine culturel. Les politiques et les lignes de conduite de cette section font état des changements prévus dans le DCP du marché By. Les édifices historiques seront restaurés, augmentés ou adaptés pour de nouvelles vocations. Les lots inoccupés seront aménagés et certains bâtiments pourraient être remplacés. Ce processus se déroule depuis la création du DCP au début des années 1990; les parcelles inoccupées ont été aménagées. (Figure X : 33, rue George; panorama dans le sens nord-est sur la cour de la maison de fer-blanc)

En envisageant les changements à apporter, les promoteurs doivent tenir compte de la Déclaration de valeur ou de caractère sur le plan du patrimoine culturel pour les districts, des caractéristiques patrimoniales des districts et des *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada* de Parcs Canada, ainsi que des « Huit principes directeurs ».

La partie B comprend un ensemble de politiques applicables à l'ensemble du district, ainsi que sept sections se rapportant aux types de travaux de transformation les plus courants :

- la démolition et la relocalisation;
- la conservation et la réparation;
- les transformations;
- les annexes;
- les constructions neuves;
- le paysagement, le paysage urbain et le domaine public.

Chacune de ces sections a en outre été structurée en fonction des **politiques (en caractères gras)** et des lignes de conduite (en caractères ordinaires). Les **politiques** définissent l'orientation dans la préservation des valeurs de patrimoine culturel des districts et de la gestion de l'évolution; il s'agit des éléments constitutifs obligatoires du Plan, et non d'éléments discrétionnaires, sauf indication contraire. Les lignes de conduite définissent à la fois l'orientation générale à adopter et les instructions techniques spécifiques à respecter pour réaliser la politique correspondante, en sachant qu'on peut faire appel à différentes stratégies pour respecter une politique en particulier.

Dans ces sections, nous donnons de l'information et des directives aux intervenants afin de nous assurer que l'évolution des districts cadre avec les paysages urbains, les différents bâtiments et le domaine public, ainsi qu'avec la valeur de patrimoine culturel des DCP. Les politiques et les lignes de conduite visent à préserver les caractéristiques patrimoniales et la valeur de patrimoine culturel des districts, en leur permettant d'évoluer et de s'adapter au changement.

Si ces sections doivent faire état des situations les plus répandues ou des types les plus courants de travaux de transformation, toutes les situations qui ne sont pas envisagées dans ce plan seront étudiées dans chaque cas particulier avec le personnel de la Planification du patrimoine et pourraient donner lieu à la consultation de la collectivité.

Depuis que le DCP du marché By a été désigné en 1990, on a réalisé un certain nombre de grands projets en faisant appel aux lignes de conduite approuvées par le Conseil municipal et reproduites dans le Plan du DCP du marché By établi par Julian Smith & Associates. Bien que ces lignes de conduite n'avaient pas le statut de plan du district de conservation du patrimoine, elles comprenaient des recommandations pour s'assurer que les travaux d'aménagement respectaient la valeur du district sur le plan du patrimoine culturel. (Photos de la rue George : travaux d'aménagement de la rue York et de la rue Dalhousie)

4.1 Politiques générales

- 1. Il faut maintenir et préserver les valeurs et le caractère de patrimoine culturel du district selon les modalités définies dans la Déclaration de valeur du patrimoine culturel et dans la Description des caractéristiques patrimoniales.**
- 2. En règle générale, les projets de constructions neuves ou d'annexes ne doivent pas dépasser quatre étages sur les rues proches de l'édifice du marché By, soit le cœur historique du DCP. Il s'agit de la rue George, de la rue York, de la rue William, de la Place du marché By et de la rue Clarence. Les hauteurs des projets de constructions neuves ou d'annexes de la promenade Sussex doivent cadrer avec celles des biens-fonds contributifs**

existants. Les propositions doivent être mûrement réfléchies en fonction de leurs incidences sur la valeur du DCP sur le plan du patrimoine culturel et doivent respecter les objectifs, les politiques et les lignes de conduite exposés dans ce plan.

3. La démolition des biens-fonds contributifs définis dans la section 3.5 n'est normalement pas autorisée. La démolition par négligence n'en justifie pas la démolition.
4. On doit penser à réparer et à restaurer les caractéristiques patrimoniales des différents immeubles avant de les remplacer.
5. Dans les cas où l'on propose de réaliser des travaux d'aménagement qui consistent à préserver les biens-fonds contributifs dans le cadre du projet, les édifices doivent être conservés et rehaussés conformément aux « Normes et lignes de conduite pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada » de Parcs Canada et aux politiques de ce plan.
6. Dans les cas où l'on propose de réaliser des travaux d'aménagement sur des terrains de stationnement en surface inoccupés ou existants qui ont été recensés dans le Plan officiel ou dans un autre document de la Ville comme sites de densification, le projet d'aménagement proposé doit respecter les objectifs, les lignes de conduite et les politiques de ce plan et doit rendre compte de la valeur sur le plan du patrimoine culturel et des caractéristiques patrimoniales définies dans ce plan.
7. On encourage l'entretien permanent à intervalles réguliers des biens-fonds contributifs, puisqu'il s'agit du meilleur moyen de prévenir la détérioration des caractéristiques patrimoniales et du moyen le plus économique de préserver ces caractéristiques. Le personnel de la Ville doit faire mettre en application le *Règlement sur les normes d'entretien des biens* (Règlement n° 2013-416, dans sa version modifiée). Ce règlement doit être appliqué en respectant les « Normes et lignes directrices » de Parcs Canada, ainsi que les politiques et les lignes de conduite de ce plan.
8. Dans les cas où un changement que l'on propose d'apporter dans le DCP pourrait nuire à la valeur de patrimoine culturel du DCP au sens défini dans la Déclaration de valeur du patrimoine culturel, la Ville peut obliger à

déposer une évaluation de l'impact sur le patrimoine culturel ou un autre rapport professionnel dans les cas nécessaires.

9. Dans les cas où l'on propose d'aménager les environs du périmètre des DCP, le Conseil municipal peut, dans le cadre des politiques de son Plan officiel, obliger à déposer une évaluation de l'impact sur le patrimoine. La section 2.6.3 de la Déclaration de principes provinciale (DPP) de 2020 comprend aussi des politiques sur les évaluations de l'impact sur le patrimoine (EIP).
10. Tous les travaux publics réalisés par la municipalité doivent respecter la valeur de patrimoine culturel du district et les objectifs, les politiques et les lignes de conduite de ce plan.
11. Il faut améliorer et préserver le domaine public et les environnements piétonniers des districts de manière à rehausser non seulement leur valeur sur le plan du patrimoine culturel, mais aussi la valeur patrimoniale du district. Le cas échéant, on doit appliquer les recommandations du « Plan du domaine public du marché By ».
12. Les modifications à apporter éventuellement au Plan officiel et au *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa doivent respecter les objectifs reproduits dans ce plan. Le plan secondaire proposé pour le secteur doit cadrer avec ce plan, en plus d'en réaliser les objectifs.

4.2 Politiques sur les secteurs spéciaux

Le nouveau Plan officiel comprend les politiques liées au marché By, qui fait partie des secteurs spéciaux recensés. Il faut lire les politiques qui portent sur le secteur spécial du marché By à la lumière des objectifs du Plan du DCP de ce marché.

Le périmètre du DCP du marché By est compris dans deux secteurs spéciaux recensés dans le Plan officiel : le secteur spécial de la Cité parlementaire et du boulevard de la Confédération (6.6.2.1) et le secteur spécial du marché By (6.6.2.3). Les politiques sur les secteurs spéciaux sont destinées, de concert avec ce plan, à éclairer le plan secondaire prévu pour cette zone. [Reproduire les liens ici.] [Reproduire la carte ici.]

La sous-section 6.6.2.1, qui porte sur le boulevard de la Confédération (promenade Sussex), fait état des nouveaux travaux d'aménagement du côté est de la promenade Sussex, au sud de la rue St. Patrick, en précisant que ces nouveaux travaux seront réalisés sur la lisière de la rue et viendront conforter le caractère architectural du XIX^e siècle de cette rue, ce qui cadre avec les politiques et les lignes de conduite reproduites dans les sections pertinentes du Plan, comme nous l'indiquons ci-après.

La section 6.6.2.3 (Secteur spécial du marché By) comprend l'intégralité du DCP du marché By et une partie du DCP de la Basse-Ville Ouest; cette section donne beaucoup de détails sur les travaux projetés d'aménagement de ces districts. Surtout, la section 6.6.2.3 5 précise que « les travaux d'aménagement à mener dans le marché By ou dans le district de conservation du patrimoine de l'ouest de la Basse-Ville seront conformes aux Lignes directrices ou au Plan du district de conservation du patrimoine applicables ».

Les politiques ci-après sont extraites du texte consacré au secteur spécial du marché By et cadrent avec les politiques et les lignes de conduite du Plan du DCP. Il faut consulter les autres politiques du PO dans la section 6.6.2.3 (Secteur spécial du marché By) en prévision des travaux d'aménagement à mener dans le DCP.

Politiques sur le secteur spécial du marché By

- 1. Transformer le marché By pour en faire un environnement donnant la préférence aux piétons, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan du domaine public du marché By approuvé par le Conseil municipal. En particulier, les aspects suivants du plan seront mis en œuvre au fil des ans :**
 - **la continuité du caractère polyvalent des bâtiments de faible hauteur du secteur compris entre la rue Dalhousie et la promenade Sussex, ainsi que la préservation des caractéristiques patrimoniales;**
- 2. à l'ouest de la rue Dalhousie, le caractère correspond à une zone polyvalente qui continuera d'être définie par des bâtiments de faible hauteur et par une ferme volonté de préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et culturel;**
- 3. les bâtiments seront dotés de la hauteur, de la volumétrie et de la transition voulues pour préserver l'exposition à l'ensoleillement et éviter le surencombrement et le surombrage de la place du marché By, de l'esplanade de la rue York et des rues piétonnes William et Waller;**
- 4. on encourage à veiller à ce que la rue Dalhousie garde son caractère commercial et soit reconnue pour son rôle historique et ses liens culturels**

avec la communauté francophone de la Basse-Ville et de point de mire important pour les infrastructures de quartier. Les aménagements doivent :

- i. avoir pour effet d'enlever les terrains de stationnement en surface, le cas échéant;
 - ii. permettre d'investir dans les infrastructures du transport actif et d'apporter des améliorations au domaine public, dont les œuvres d'art public, les arbres et le paysagement;
5. les travaux d'aménagement réalisés dans le cœur du marché By historique, à l'ouest de la rue Dalhousie et au sud de la rue Murray, cadreront avec l'échelle, la volumétrie, les marges de reculement et les matériaux du caractère du marché By au XIXe siècle;
6. les travaux d'aménagement réalisés dans tout le secteur spécial du marché By, en deçà... des districts de conservation du patrimoine :
- seront adaptés au caractère existant en faisant appel à des styles d'architecture, à une expression architecturale et à des matériaux de construction qui respectent et renforcent le caractère physique existant et peuvent être identiques à ceux des éléments bâtis les plus importants du secteur spécial et s'intégrer avec ces éléments;
 - auront des marges de reculement constantes dans la cour avant des bâtiments existants dans le paysage urbain correspondant;
 - permettront de s'assurer que l'on tiendra compte de l'articulation des divisions de lot historiques de la façade des bâtiments neufs quand des travaux d'aménagement se déroulent sur plusieurs propriétés;
7. les cours publiques et le réseau de circulation piétonnière correspondants à l'est de la promenade Sussex seront protégés et rehaussés. On se penchera sur les occasions d'aménager de nouvelles esplanades urbaines, de nouvelles cours-jardins et de nouveaux espaces publics du domaine privé... quand on réaménagera les propriétés.

5.0 Démolition et relocalisation

Le DCP du marché By est constitué de nombreux édifices construits il y a plus ou moins longtemps et relevant de différents styles et de diverses fonctions. Sur le total de XXX propriétés dans le marché By, XX pour cent sont des biens-fonds contributifs ou contextuels, et les autres sont des biens-fonds non contributifs. Il y a XX propriétés désignées en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, XX biens classés et inscrits auprès du BEÉFP et XX lieux historiques nationaux.

Politiques

1. On ne favorise généralement pas la démolition ou la relocalisation des biens-fonds contributifs. La démolition par négligence n'est pas réputée constituer un motif valable pour démolir un bâtiment.
2. On peut envisager la démolition des biens-fonds « contextuels » et non contributifs.
3. Les demandes de démolition de bâtiments existants doivent être accompagnées de plans pour les remplacer. Les travaux de construction neuve doivent s'harmoniser et concorder avec le caractère du DCP, en plus de respecter les politiques et les lignes de conduite de ce plan.
4. Dans des rares cas où on ne propose pas immédiatement de construire un bâtiment de substitution, le promoteur doit soumettre des plans pour verdir la propriété jusqu'à ce qu'elle soit réaménagée.
5. La demande complète déposée en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* pour la démolition, la relocalisation ou le démantèlement d'un bien-fonds contributif doit comprendre au moins un des éléments suivants, selon les modalités déterminées par le personnel de la Planification du patrimoine :
 - la confirmation, grâce à l'évaluation d'un ingénieur en structures compétent dans les bâtiments patrimoniaux ou du chef du service du bâtiment de la Ville, qu'il y a une instabilité structurelle ou des dommages structurels découlant d'une circonstance extraordinaire;
 - la confirmation, grâce à l'évaluation et à la justification d'un ingénieur du patrimoine ou d'un professionnel du patrimoine compétent, que le bâtiment est endommagé, fragilisé ou jugé lacunaire par inhérence selon la méthode de construction dans les cas où sa préservation représente un risque inadmissible;
 - l'analyse du bâtiment démontrant qu'on s'est penché sur d'autres options de conservation (dont la préservation, la réfection, la restauration, le réinvestissement, la réutilisation adaptative, la déconstruction et la reconstruction ou la mise en veilleuse, entre autres).
6. La Ville peut obliger à déposer l'évaluation des répercussions sur le patrimoine et un rapport d'ingénieur ou d'un autre professionnel, ou exiger

un coexamen des rapports et des opinions à caractère professionnel sur un projet de démolition potentiel.

- 7. Dans les rares cas où l'on approuve la démolition d'un bien-fonds contributif, la Ville peut exiger que le bâtiment soit enregistré et que l'information soit déposée aux Archives de la Ville d'Ottawa. On peut aussi exiger de se pencher sur des options pour l'interprétation ou la commémoration appropriée.**
- 8. Quand on envisage de démolir des bâtiments, on encourage les propriétaires des lieux à penser à sauvegarder et à réutiliser les matériaux historiques s'il y a lieu.**

6.0 Bâtiments existants : conservation et réparation

Les politiques et les lignes de conduite suivantes portent sur les bâtiments existants et sont destinées à encourager la conservation, la restauration et l'entretien. Dans l'ensemble, l'objectif de la section suivante consiste à s'assurer que l'on conserve dans toute la mesure du possible, au lieu de les remplacer, les matériaux d'origine, les caractéristiques patrimoniales et le tissu patrimonial des bâtiments et que s'il n'est pas possible de les conserver, les éléments des bâtiments neufs respectent le caractère patrimonial existant de la propriété et du secteur.

Les politiques et les lignes de conduite de la présente section se rapportent à deux documents : les « Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada » et les « Huit principes directeurs en matière de conservation des biens du patrimoine bâti ». Ces documents sont utiles pour les projets réalisés dans la conservation et la réparation, en particulier les projets complexes ou exceptionnels dont il n'est pas expressément question ci-après.

Il est utile de signaler, dans le district de conservation du patrimoine du marché By, la forte proportion de bâtiments qui ont été massivement transformés depuis qu'ils ont été construits. La diversité et la multiplicité des formes qui distinguent le district définissent le paysage du patrimoine culturel. L'évolution continue du parc immobilier vernaculaire signifie que certains bâtiments sont beaucoup plus anciens qu'ils paraissent et qu'il faudrait mener une rigoureuse recherche sur les matériaux et la documentation avant de consacrer des travaux à des bâtiments afin d'en déterminer le caractère originel. Le personnel de la Planification du patrimoine peut apporter de l'aide dans ce processus

afin d'aider le maître de l'ouvrage à mettre au point une approche dans la restauration et la rénovation.

En outre, il faut consulter le personnel de la Planification du patrimoine avant de lancer un projet pour connaître les permis à délivrer et pour réunir les avis sur les règles de l'art à adopter.

6.1 Toits et lignes de toiture

[photo à reproduire ici : 41, rue York]

Le DCP du marché By est défini par l'hétérogénéité de ses types de bâtiment et par la grande variété de formes de toitures historiques. Les rues résidentielles mettent à l'honneur les structures de toit à pignon et de toit mansardé, les maisons unifamiliales à toit plat, les maisons jumelées et les habitations en rangée, alors que les rues commerciales sont dominées par des bâtiments commerciaux à toit plat et à toit mansardé.

Les bardeaux de bois constituaient les matériaux de toiture les plus répandus pour les structures latérales et avant à toit à pignon construites dans les premières dizaines d'années du XIX^e siècle. Plus tard, on a aussi construit des toits en fer-blanc, surtout pour les habitations plus dispendieuses. Au début du XX^e siècle, on a commencé à utiliser des bardeaux bitumés, qui ont remplacé les bardeaux de bois comme matériau de toiture de prédilection. Il s'agit aussi d'un choix raisonnable pour la réfection des toitures. Il faut consulter le personnel de la Planification du patrimoine lorsqu'on envisage de leur substituer des matériaux modernes.

Les toitures des bâtiments commerciaux, des maisons unifamiliales, des maisons jumelées et des habitations en rangée en parement de brique étaient recouvertes de goudron et de gravier lorsqu'on les construisait. Il convient, pour ces structures, de recourir à des membranes de toiture modernes.

Politiques

- 1. Conserver et préserver les formes de toits historiques (profils et formes de toiture), ainsi que les matériaux et les détails (dont les soffites, les avant-toits, les bordures de pignon, les parapets, les corniches et les faîteaux);**

- 2. Conserver et préserver les cheminées d'origine qui contribuent au caractère du paysage urbain ou qui constituent les caractéristiques patrimoniales des différents bâtiments.**
- 3. Conserver et préserver les bardeaux de bois ou les toits métalliques historiques dans la mesure du possible.**

Lignes de conduite

- a) Dans les cas où les matériaux de la toiture d'origine sont manquants, les propriétaires des lieux sont invités à restaurer la toiture dans ses matériaux d'origine. Il faut scier, et non fendre, les bardeaux de bois. Les matériaux d'origine des toits sont souvent indiqués dans les plans d'assurance-incendie créés par l'ingénieur Charles Goad et qu'on peut consulter à Bibliothèque et Archives Canada.
- b) On peut repeindre les toits en bardeau de métal et à joints debout, et il faut les nettoyer et les apprêter avant de les peindre.
- c) Il faut installer de nouveaux bardeaux de métal pour reproduire le modèle de bardeaux d'origine.
- d) Les nouveaux matériaux de toiture doivent s'harmoniser avec le caractère historique du bâtiment. Il se peut que l'on soit favorable à l'utilisation de matériaux modernes imitant les matériaux historiques (soit des bardeaux de cèdre, les métaux de couverture des joints debout, et ainsi de suite). Dans les cas où l'on utilise des bardeaux d'asphalte, composites ou métalliques, les coloris doivent s'harmoniser avec le bâtiment.
- e) Il faut conserver les cheminées définitives du caractère et en assurer l'entretien à intervalles réguliers. Les cheminées qui ne fonctionnent pas et qui contribuent à la valeur de patrimoine culturel du bâtiment doivent être conservées et couronnées.
- f) Il ne faut pas recouvrir d'un parement les éléments du caractère définitive comme les pignons et les lucarnes décoratives.
- g) Si l'on souhaite installer des gouttières pour minorer les dégâts d'eau, il faut les aménager discrètement, choisir des matériaux appropriés et les installer de manière à s'assurer que l'eau s'éloigne du tissu du bâtiment.

6.2 Matériaux

Historiquement, la plupart des modestes bâtiments du district étaient bardés de matériaux locaux, dont la planche à clin, le stuc, le hourdage ou le placage en brique.

Les changements étaient courants, et on ajoutait souvent un placage en brique quand les familles devenaient plus prospères et voulaient améliorer leur habitation. Puisqu'il faut remplacer le bois, les réparations successives donnaient souvent lieu à différents parements, dont la simili-brique, le revêtement en pierre artificielle, l'aluminium et le vinyle. On encourage à remplacer ces matériaux par des revêtements mieux adaptés au district.

De nombreux bâtiments commerciaux historiques sont construits en maçonnerie (de pierre et de brique). Il s'agit entre autres des structures commerciales de pierre donnant sur la promenade Sussex, des édifices de brique du côté sud de la rue York et des bâtiments en brique non loin de l'édifice du marché By.

Politiques

- 1. Conserver, préserver et réparer la maçonnerie d'origine et le bardage extérieur de brique et de bois.**
- 2. Ne pas masquer la maçonnerie ni le bardage d'origine en faisant appel à de nouveaux matériaux; il ne convient pas de peindre la brique ni la pierre.**
- 3. Enlever les matériaux de bardage récents dans la mesure du possible et les remplacer par un bardage qui correspond au caractère original du bâtiment.**

Lignes de conduite

- a) Il faut faire appel au mortier à la chaux dans le rejointoiement de la brique et de la maçonnerie d'origine, puisque le mortier de ciment empêche la moisissure de fuir par le mortier et endommage la brique. Il faut prendre soin d'harmoniser le coloris et le profil des joints du mortier; il est conseillé de faire appel à un maçon expérimenté dans le mortier à la chaux.
- b) Les briques de substitution doivent s'harmoniser avec le revêtement existant de par leur taille, leur coloris et leur texture.
- c) On doit nettoyer les bâtiments de brique et de pierre en faisant appel à des méthodes non destructives et non abrasives. Le sablage au jet n'est pas une méthode appropriée. Avant de nettoyer la maçonnerie, on doit procéder à un essai parcellaire et saisir du projet le personnel de la Planification du patrimoine afin de savoir s'il faut se faire délivrer un permis.

- d) Dans certains bâtiments historiques, le hourdage et le stuc ont été remplacés par un bardage inapproprié. Les propriétaires de ces biens-fonds sont invités à remplacer ces types de bardages du XX^e siècle par un bardage plus simple, qui évoque le matériau historique.
- e) Le placage en brique a tendance à se détacher du mur qu'il recouvre : les propriétaires des biens-fonds doivent s'assurer de faire inspecter à intervalles réguliers les fixations et les remplacer dans les cas nécessaires.
- f) On encourage les propriétaires à enlever le bardage contemporain inapproprié (parement de plâtre, de vinyle et d'aluminium, ainsi que la brique et la pierre), puisque les matériaux peuvent avoir un effet négatif sur la maçonnerie d'origine. Quand on enlève des matériaux inappropriés, il faut réparer et restaurer les matériaux d'origine dans la mesure du possible ou les remplacer par des matériaux traditionnels ou contemporains comme le revêtement de fibrociment compatible avec le bâtiment et avec le paysage urbain.
- g) Il faut éviter de faire appel à des systèmes d'isolation par l'extérieur avec enduit mince (EIFS), puisque ces systèmes peuvent masquer le caractère historique et manquer d'authenticité.

6.3 Fenêtres et portes

Les fenêtres et les portes font partie intégrante de la définition du caractère patrimonial des bâtiments. Les premiers bâtiments commerciaux et résidentiels du district étaient dotés de fenêtres à vitres multiples, souvent selon un modèle de fenêtres à six carreaux sur six. Plus tard au XIX^e siècle, les fenêtres à deux carreaux sur deux se sont généralisées. On faisait appel à la fois à des fenêtres à guillotine et à des fenêtres à battants; les fenêtres avec châssis paraient les édifices religieux et certaines des premières habitations.

Le modèle traditionnel des façades commerciales mettait à l'honneur les vitrines des magasins au rez-de-chaussée, parées de grandes fenêtres à glace, souvent avec des impostes. Les entrées des magasins étaient généralement en retrait, et on avait accès aux étages en passant par des portes simples non loin des vitrines. Les étages supérieurs se distinguaient par de petites fenêtres, souvent avec des encadrements décoratifs.

[image de l'École d'art]

Les fenêtres d'origine bien entretenues peuvent durer beaucoup plus longtemps que les modèles contemporains de substitution. Il existe des approches pratiques économiques quand il s'agit de réparer des fenêtres d'origine, dont la peinture, le remasticage ou le calfeutrage, ainsi que l'installation de coupe-brises. Le personnel de la Planification du patrimoine peut donner des conseils sur les méthodes appropriées de restauration des fenêtres d'origine et sur les modèles adaptés de fenêtres de substitution dans les cas nécessaires.

Pour des consignes et des lignes de conduite sur les fenêtres de substitution, veuillez consulter la section 7.1.

Politiques

- 1. Conserver et préserver les fenêtres et les portes historiques, dont le type ou le style d'ouverture, le modèle et les détails (par exemple le modèle de vitrage, les appuis et les linteaux, les châssis de fenêtre, les fenêtres latérales et les impostes), de même que leurs proportions, surtout celles qui sont décoratives ou qui sont dotées de verre au plomb ou de vitraux.**
- 2. Envisager de restaurer les fenêtres et les portes historiques et de les réaménager avant de les remplacer.**

Lignes de conduite

- L'installation de coupe-brises, de remasticage et le remplacement des carreaux fissurés et les autres travaux de tringlage permettent souvent de prolonger la durée utile des fenêtres sans obliger à les remplacer.
- Les nouvelles contre-fenêtres extérieures ou intérieures sont aussi des moyens qui permettent d'accroître l'efficacité énergétique.
- S'il faut remplacer des fenêtres plus modernes ou contemporaines, on encourage à rétablir et à restaurer les fenêtres d'origine du bâtiment du point de vue de l'esthétique, des matériaux, de la taille, des proportions, du modèle de vitrage et des menus ouvrages.

6.4 Caractéristiques des façades avant, dont les porches, les portiques et balcons et les chaussées cochères

Les bâtiments d'habitation du DCP comprennent des porches, des portiques et des balcons. La plupart des porches du rez-de-chaussée et des balcons des étages sont ouverts; toutefois, les grandes habitations ont parfois des solariums fermés à l'étage. Les porches sont généralement construits en bois et dotés de colonnes de bois ou de brique et de jambes étrières. (Montage d'habitations de la rue York, du côté nord; ces habitations sont rythmées par des porches.)

Politiques

- 1. Conserver les entrées, les solariums, les chaussées cochères et les balcons historiques avant, y compris les éléments décoratifs comme (entre autres) les mains-courantes et les balustrades, les colonnes, les corbeaux et les portiques.**

Lignes de conduite

- a. Il faut inspecter et entretenir à intervalles réguliers les porches en bois d'origine. Ils sont, plus que d'autres parties des bâtiments d'origine, enclins à se détériorer en raison de leur exposition aux intempéries.
- b. Il est déconseillé d'enlever les porches historiques.
- c. On invite les propriétaires à faire appel à des professionnels du bâtiment possédant l'expérience de la restauration des porches d'origine lorsqu'ils envisagent d'effectuer des travaux dans leurs porches.
- d. Dans les cas où un porche ou un balcon est considérablement détérioré, il faut le conserver, et non le remplacer. Dans les cas où des éléments sont irréparables, les éléments neufs doivent concorder avec les éléments d'origine du point de vue de l'esthétique et du détail et doivent reprendre le plus fidèlement possible les mêmes matériaux, le même style et les mêmes dimensions.
- e. Si le propriétaire souhaite restaurer un porche existant ou rétablir un porche manquant, la conception doit s'inspirer des archives documentaires (par exemple les photos historiques). Si ces archives n'existent pas, le porche doit s'inspirer d'exemples locaux dans des bâtiments comparables. Les propriétaires doivent travailler de concert avec le personnel de la Planification du patrimoine pour déterminer la conception adaptée au porche.
- f. Il faut préserver les chaussées cochères. Lorsqu'on propose de les réaménager et qu'il faut remblayer une chaussée cochère, il faut décaler le mur avant par rapport à la façade avant. (Figures représentant des chaussées cochères ouvertes dans un aménagement intercalaire)
- g. Tous les changements apportés à la hauteur des mains-courantes doivent respecter les normes du *Code du bâtiment de l'Ontario*. Dans le cadre de la

délivrance des permis de construire, les propriétaires doivent discuter, avec le personnel de la Planification du patrimoine, des options prévues dans la partie 11 du CBO et permettant de conserver les mains-courantes existantes.

- h. Les matériaux employés dans les projets de restauration des porches doivent s'inspirer des archives historiques. La fibre de verre, le métal et le vinyle n'étaient pas utilisés, traditionnellement, dans la construction des porches d'origine. Le bois est le matériau qui convient le mieux dans les projets de restauration des porches pour des éléments comme le plancher, les mains-courantes et les colonnes.

6.5 Détails et caractéristiques architecturaux

Les détails architecturaux comme les ouvrages de brique décoratifs, les bordures de pignon et les boiseries décoratives distinguent de nombreux bâtiments du district du marché By. Les éléments métalliques de tôle gaufrée décoratifs, populaires dans les années 1890 jusqu'à la Première Guerre mondiale, étaient largement utilisés dans le district pour les corniches décoratives des bâtiments commerciaux et résidentiels. Ces détails apportent de la richesse et de la variété aux bâtiments et aux rues du DCP du marché By.

Politiques

- 1. Conserver, entretenir et réparer les caractéristiques définitives existantes du caractère.**
- 2. Ne pas recouvrir, enlever, ni masquer les caractéristiques définitives existantes du caractère de la façade principale des bâtiments (ni des élévations latérales dans les lots d'angle).**

Lignes de conduite

- a. Ne pas ajouter d'ouvrages décoratifs comme des bordures de pignon, des faîteaux et des denticules dans les cas où il n'y a pas d'archives démontrant que le bâtiment comprenait ces détails. S'il n'existe pas d'archives se rapportant à une propriété en particulier, mais que des bâtiments comparables des environs sont dotés d'ouvrages décoratifs, on peut s'en servir pour établir les éléments architecturaux appropriés.
- b. Conserver et réparer les détails de métal de tôle gaufrée décoratifs.

- c. Quand les éléments de métal de tôle gaufrée sont irréparables, on peut demander à des experts de la restauration des ouvrages de métal d'en fabriquer des neufs d'après les originaux.
- d. Les propriétaires sont libres de choisir les couleurs de peinture des détails architecturaux et des caractéristiques des bâtiments; on les invite à consulter le personnel de la Planification du patrimoine pour demander des conseils sur les coloris de peinture historiques.

6.6 Bâtiments commerciaux et polyvalents : façades

Les structures commerciales du DCP du marché By sont essentiellement concentrées sur la promenade Sussex, sur la rue George, sur la rue York, sur les rues des environs de l'édifice du marché By et sur la rue Dalhousie. Les façades commerciales du district réunissent certaines caractéristiques, dont les portes avant en retrait, souvent surmontées d'impostes, flanquées de larges fenêtres de glace, ainsi que des portes secondaires menant aux étages. Les bâtiments de pierre plus massifs de la promenade Sussex (dont la plupart ont été restaurés récemment par leur propriétaire, soit la CCN) sont parés d'un mur urbain cohésif, alors que le paysage urbain est plus varié dans d'autres rues commerciales.

Les façades commerciales du DCP du marché By, qui sont les points de mire de l'activité commerciale du secteur, ont souvent été transformées, et les exemples originaux sont rares. On a réalisé certains travaux de transformation pour les adapter à des restaurants aux dépens du caractère du secteur. Le réaménagement ou la restauration des façades commerciales mal transformées permettra d'améliorer la qualité du domaine public et l'expérience offerte aux piétons.

[Il serait utile de reproduire ici une image représentant des façades commerciales avant et après les travaux de restauration, ainsi que les majestueuses façades commerciales donnant sur la promenade Sussex, à titre d'exemple.]

Politiques

1. **Conserver les éléments historiques restants, dont les colonnes de pierre, de brique et de fonte, les fenêtres historiques de verre à glace avec cloisons ou les cloisons de bois, les portes et les impostes d'origine ou historiques et les soubassements de bois ou de métal décoratifs au rez-de-chaussée.**

2. Conserver l'aménagement historique des façades (entrées en retrait des magasins, portes secondaires, corniches et enseignes, entre autres) quand les matériaux et les enseignes d'origine ont été enlevés et remplacés.

Lignes de conduite

- a. Il faut conserver et restaurer, dans la mesure du possible, les impostes historiques, les vitrines de verre en dalle, les corniches secondaires, les colonnes et les pilastres (de brique, de pierre ou de fonte), les soubassements et les autres éléments des façades avant.
- b. Dans les cas où il manque, aux étages supérieurs, des éléments commerciaux historiques définitifs du caractère, on conseille de les rétablir. Il faut s'inspirer des photos historiques et d'éléments physiques survivants pour permettre de déterminer les interventions proposées.
- c. Dans les cas où les éléments d'origine des étages supérieurs sont masqués par un bardage inapproprié et par des enseignes, entre autres, il est conseillé d'enlever les éléments correspondant aux interventions ultérieures et de réparer les éléments restants.
- d. Quand on envisage de remplacer les éléments des étages supérieurs qui sont irréparables, s'assurer que les éléments de substitution concordent en nature avec l'aspect, les matériaux, la taille, l'esthétique, les proportions et le profil des éléments d'origine. Il est particulièrement important de conserver les entrées en retrait.
- e. Dans les cas où il faut apporter des modifications aux façades commerciales pour en améliorer l'accessibilité et créer des entrées sans obstacle, il faut préserver, dans toute la mesure du possible, les caractéristiques et les matériaux historiques, tout en respectant les normes d'accessibilité actuelles.

6.7 Étages supérieurs

Les édifices commerciaux historiques du DCP du marché By peuvent atteindre quatre étages de hauteur; les rez-de-chaussée sont consacrés à des magasins, et les étages sont aménagés en bureaux ou en appartements. Les étages de ces bâtiments sont généralement dotés de grandes fenêtres symétriques et rectangulaires, souvent dotées d'ouvrages de brique ou de métal décoratifs, d'arches carrées ou segmentaires avec des vousoirs, de corniches secondaires ou primaires de bois ou de métal décoratives et d'assises de ceinture.

Politiques

- 1. Conserver les éléments historiques restants, dont les colonnes de pierre, de brique et de fonte, les ouvrages de brique décoratifs, les garnitures de pierre et les assises de ceinture, les châssis et garnitures de fenêtres historiques, les fenêtres en baie et les corniches de bois ou de métal décoratives.**

Lignes de conduite

- a. Il faut conserver et restaurer, dans la mesure du possible, les détails des fenêtres historiques comme les vousoirs, les ouvrages de brique décoratifs, les panneaux de terre cuite, les corniches et les autres détails architecturaux.
- b. Dans les cas où il manque, aux étages supérieurs, des éléments commerciaux historiques définitoires du caractère, on conseille de les rétablir. Il faut s'inspirer des photos historiques et d'éléments physiques survivants pour permettre de déterminer les interventions proposées.
- c. Dans les cas où les éléments d'origine des étages supérieurs sont masqués par un bardage inapproprié et que les fenêtres d'origine sont bloquées pour permettre d'aménager de petites fenêtres, il est conseillé d'enlever les éléments correspondant à des interventions ultérieures et de réparer les éléments restants.
- d. Dans les cas où les éléments d'origine des étages supérieurs sont masqués par un bardage inapproprié et que les fenêtres d'origine sont bloquées pour permettre d'aménager de petites fenêtres, il est conseillé d'enlever les éléments correspondant à des interventions ultérieures et de réparer les éléments restants.
- e. Certains édifices de la promenade Sussex sont des répliques. Du point de vue des travaux de transformation, il faut traiter ces bâtiments comme s'il s'agissait d'ouvrages historiques. Veuillez consulter, dans l'appendice X, la liste des bâtiments répliques ou de substitution.
- f. Il est déconseillé d'installer des climatiseurs de type fenêtre sur les façades avant et sur les façades latérales dans les lots d'angle.

7.0 Travaux de transformation

Il est nécessaire d'analyser parfaitement la valeur de patrimoine culturel d'un bâtiment et de ses caractéristiques avant de procéder à des travaux de transformation pour s'assurer que ces travaux sont appropriés et qu'ils respectent non seulement la valeur de patrimoine culturel des bâtiments, mais aussi la valeur du district. Il est conseillé aux intervenants de réunir l'information sur la propriété et sur son contexte avant de lancer le processus de conception.

Dans la section 7.1, les politiques et les lignes de conduite ci-après se rapportent à toutes les propriétés existantes. La section 7.2 prévoit des consignes plus précises pour les biens-fonds non contributifs, en sachant qu'ils ont un tissu historique limité. Ces sections visent à faire état des types les plus répandus de travaux de transformation réalisés dans les districts de conservation du patrimoine. Outre ces exigences, il faut préserver et rehausser, dans tous les travaux de transformation proposés pour les propriétés, les caractéristiques patrimoniales des propriétés du district qui sont désignées en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Veuillez consulter la carte de la figure XX.

Les propositions qui ne font pas l'objet des politiques et des lignes de conduite ci-après seront étudiées dans chaque cas particulier par le personnel de la Planification du patrimoine.

7.1 Travaux de transformation des propriétés existantes

Le marché By a été désigné à l'origine en raison du rôle historique qu'il a joué dans l'évolution commerciale d'Ottawa et dans la forte concentration des édifices commerciaux de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle de ce district. Les politiques suivantes s'appliquent à tous les bâtiments du DCP, dont les structures commerciales et les maisons du district, y compris celles qui ont été converties en bureaux, en magasins, en restaurants ou à d'autres vocations commerciales, mais qui conservent les éléments et le caractère de leur forme d'habitation. Cette section doit aussi éclairer les travaux de transformation proposés pour les répliques et les bâtiments inscrits dans la liste des « biens-fonds contextuels », selon les modalités exposées ci-dessus.

Politiques

- 1. Les travaux de transformation apportés aux immeubles sont compatibles avec les biens-fonds contributifs existants ou les biens-fonds contributifs voisins, y sont subordonnés et s'en distinguent.**
- 2. Les travaux de transformation sont compatibles avec les biens-fonds contributifs voisins, de même qu'avec la valeur de patrimoine culturel et les caractéristiques patrimoniales du district. Ils doivent tenir compte :**
 - **des matériaux, de l'échelle, de la forme, des proportions et de la volumétrie, ainsi que de la hauteur et de la localisation des bâtiments sur les lots.**
- 3. On reconnaît que l'accès sans obstacle est un objectif dans tous les cas. Les nouveaux éléments comme les rampes ou les balustrades nécessaires**

pour donner accès sans obstacle aux bâtiments doivent être compatibles avec les bâtiments existants de par leur échelle, leurs matériaux et leur conception.

7.1.1 Équipement des services publics

La section suivante tient compte du fait qu'on pourrait avoir l'occasion d'ajouter de nouvelles caractéristiques qui permettent d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments si elles sont compatibles à la valeur de patrimoine culturel ou aux caractéristiques patrimoniales du DCP et des biens-fonds contributifs existants et qu'elles n'y nuisent pas. On reconnaît aussi que l'équipement moderne comme les appareils de CVC, les thermopompes et les compteurs d'électricité ou d'eau se trouve dans toutes les zones urbaines et qu'il faut s'attendre à ce que ces appareils soient installés.

Politiques

- 1. On peut envisager les travaux de transformation destinés à améliorer les économies d'énergie des structures s'ils sont compatibles avec la valeur sur le plan du patrimoine culturel ou les caractéristiques patrimoniales du district et de ses biens-fonds contributifs et qu'ils ne nuisent pas à cette valeur ou à ces caractéristiques.**
- 2. Il faut installer les nouveaux compteurs d'électricité, les nouveaux escaliers de secours et les nouvelles portes de secours à l'écart de la façade avant de manière à ne pas nuire à la valeur du district sur le plan du patrimoine culturel.**

Lignes de conduite

- a) Les panneaux solaires doivent être installés pour éviter qu'on puisse les voir depuis la rue ou doivent être le plus discrets possible; ils doivent être posés de manière à minorer les dommages et l'impact sur le tissu patrimonial du bâtiment.
- b) Les infrastructures modernes et les autres biens d'équipement, par exemple les compteurs d'électricité ou d'eau, les antennes paraboliques, les prises d'air et les gaines ou les appareils de CVC, doivent être installés à l'écart des façades principales (et des élévations latérales sur les lots d'angle), aux endroits le plus discrets possible ou dans les cas où les exigences techniques le permettent.

- c) Il faut être attentif aux méthodes de construction historiques applicables, mener des travaux de recherche et analyser ces méthodes afin d'éviter et de limiter les dommages causés aux bâtiments en raison de ces types de travaux de transformation.

7.1.2 Cheminées

Lignes de conduite

- a) L'esthétique, la localisation et les matériaux des nouvelles cheminées doivent respecter et étoffer le style historique et les matériaux de revêtement existant des immeubles.

7.1.3 Nouvelles lucarnes

Les bâtiments commerciaux et résidentiels du district sont caractérisés par différents types de lucarnes. Les lucarnes sont souvent des éléments définitoires du caractère des bâtiments historiques et contribuent au style et à l'expression esthétique des propriétés commerciales et résidentielles. Construire de nouvelles lucarnes permet d'agrandir l'espace de séjour sous les combles.

Politiques

- 1. Les nouvelles lucarnes doivent être conçues et installées de manière à ne pas masquer le caractère patrimonial du bâtiment existant ou à y nuire, ni à nuire à la valeur ou aux caractéristiques du patrimoine culturel du district.**

Lignes de conduite

- a) Les nouvelles lucarnes ne doivent pas devenir le trait dominant de la toiture.
- b) Les lucarnes ne doivent pas déborder le versant du toit ou la ligne des avant-toits.
- c) La conception des nouvelles lucarnes doit :
 - i. tenir compte de la conception, de la localisation, du style, des proportions, des ouvertures de fenêtre, de la forme de la toiture et des matériaux des fenêtres à lucarne d'origine dans le district;
 - ii. être compatible avec le style et les proportions des fenêtres et de la façade du bâtiment.
- d) Les matériaux de revêtement des lucarnes doivent être compatibles avec les matériaux du bâtiment existant.

- e) Dans les cas où les lucarnes sont visibles depuis la rue, la forme et la taille du toit et la pente des nouvelles lucarnes doivent s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment et du district.

Figure xx : Photos des lucarnes existantes

7.1.4 Fenêtres et portes

Il faut envisager de réparer, de restaurer ou de reconstruire les fenêtres et les portes historiques (cf. la section 6.3 ci-dessus) avant de les remplacer. Il y a toutefois des cas dans lesquels les fenêtres et les portes existantes sont irréparables, et il faut alors les remplacer lorsqu'il faut pratiquer de nouvelles ouvertures. Il faut généralement se faire délivrer le permis patrimonial pour la plupart des fenêtres et des portes neuves, et les propriétaires des biens-fonds doivent communiquer avec le personnel de la Planification du patrimoine dès le début de leur projet de remplacement de fenêtres et de portes pour assurer la compatibilité.

Politiques

- 1. Conserver le modèle des fenêtres et des portes d'origine, dont les styles d'ouverture et les modèles de petit-bois d'origine dans l'installation des nouvelles fenêtres et portes de substitution.**
- 2. Conserver l'ensemble du motif de fenestration sur les façades principales.**
- 3. Conserver l'aménagement des ouvertures de porte traditionnelles.**

Lignes de conduite

- a. Avant d'envisager de les remplacer, il faut évaluer l'état de chaque fenêtre ou de chaque porte, puisqu'elles ne sont sans doute pas toutes dans le même état. Si les fenêtres et les portes d'origine ou historiques sont irréparables, les fenêtres et les portes de substitution doivent correspondre aux originaux de par leur type (par exemple les fenêtres à guillotine et les fenêtres à battants), leur esthétique, leur taille, leurs proportions, leurs modèles de vitrage et de petit-bois et leurs détails, d'après les archives documentaires et photographiques.
- b. Éviter de remplacer les façades principales dans toute la mesure du possible; on peut envisager d'installer les portes et les fenêtres de remplacement ailleurs que sur les façades publiques.
- c. Il est préférable de recourir à des fenêtres à croisillons (dotées de carreaux de verre individuels) dans les nouveaux modèles de fenêtres.
- d. S'il n'est pas possible de poser des fenêtres à croisillons, il faut faire appel à des modèles à petit-bois qui correspondent au modèle de fenêtre d'origine (par

exemple à six carreaux sur six ou à huit carreaux sur huit), en plus de les profiler et de les installer sur l'extérieur et l'intérieur du verre. Si on propose une fenêtre étanchée, il faut penser à un châssis correspondant au motif du petit-bois dans la fenêtre étanchée.

- e. On encourage les propriétaires qui envisagent de poser des fenêtres et des portes de substitution à utiliser des matériaux « identiques » (par exemple en remplaçant les fenêtres et les portes de bois par de nouvelles fenêtres et portes de bois). Si on envisage d'autres matériaux (comme le bois acétylé, le bois doublé d'aluminium, la fibre de verre ou le vinyle), le modèle de fenêtre de substitution (nombre de carreaux, type de fenêtre, fenêtres latérales et méthode d'ouverture) doit être compatible avec le caractère du bâtiment et tenir compte du caractère des fenêtres d'origine.
- f. Lorsqu'on envisage de remplacer les fenêtres irréparables, il faut s'assurer que les fenêtres de substitution sont durables, réparables et recyclables.
- g. Les nouvelles ouvertures des fenêtres ou des portes doivent être implantées discrètement et correspondre à l'esthétique, au rythme et à l'échelle des modèles historiques de toutes les ouvertures. Il est déconseillé de créer de nouvelles ouvertures de fenêtre sur la façade avant.
- h. Il ne faut pas transformer la taille ni la forme des ouvertures des fenêtres de la façade avant qui sont visibles depuis la rue. Lorsque les fenêtres ne sont pas visibles depuis la rue, les fenêtres de substitution réalisées à partir d'autres matériaux peuvent rappeler la forme et les proportions historiques dans les matériaux modernes.
- i. Quand on modernise les systèmes de murs rideaux pour qu'ils soient économes d'énergie, il faut conserver les ouvertures de fenêtres, la taille des carreaux de fenêtre et les petits-bois.

7.1.5 Porches, balcons, auvents et chaussées cochères

Les politiques et les lignes de conduite reproduites dans cette section visent à aider les propriétaires qui souhaitent apporter des changements importants à des porches existants dans le cadre de travaux d'agrandissement, entre autres, afin de reconstruire des porches qui ont été enlevés ou de construire de nouveaux porches alors qu'il n'en existait pas. Le marché By s'illustre pour ses balcons à l'étage, souvent ornés de détails décoratifs ouvragés. Les chaussées cochères sont elles aussi exceptionnelles dans ce secteur : elles permettaient d'avoir accès aux cours de remisage et aux petites usines derrière les ouvrages bâtis sur les lots.

- 1. Les nouveaux porches, balcons ou auvents ou les travaux de transformation des porches, des balcons ou des auvents existants doivent**

être compatibles avec le bâtiment existant et la rue de par leur échelle, leurs matériaux, leur conception, leurs proportions et leurs détails. S'inspirer de l'information historique comme les photos, dans les cas où elles existent, pour éclairer la conception ou suivre le modèle de porches déjà aménagés dans des bâtiments comparables du district.

- 2. Il faut conserver les chaussées cochères. Lorsque l'on construit des ouvrages derrière, il faut garder suffisamment de place pour préserver le mieux possible l'ouverture de l'espace dans les cas nécessaires. [Photo d'une chaussée cochère]**

Lignes de conduite

- a) On peut construire de nouveaux porches, balcons ou auvents à la condition qu'ils soient conçus et implantés pour être compatibles avec le bâtiment existant et avec le caractère des districts.
- b) On peut autoriser l'enceinte des porches ou des balcons ouverts à la condition de préserver le caractère des porches ou des vérandas. Les projets d'enceinte sont étudiés dans chaque cas particulier.
- c) Dans les cas où l'on propose d'aménager l'enceinte d'un porche, la conception de cette enceinte doit être compatible avec le reste du bâtiment, conserver le plus grand nombre d'éléments possible et être conçue pour être réversible. Il faut penser à utiliser le plus de verre possible en construisant l'enceinte d'un porche pour préserver l'ouverture du porche existant.
- d) On doit faire appel à des matériaux traditionnels dans les travaux de transformation des porches. On peut utiliser des matériaux de substitution sélectionnés après avoir consulté le personnel de la Planification du patrimoine.
- e) Il faut aménager à l'écart de la façade avant les nouvelles terrasses sur les toits, en veillant à ce que leur garde-corps et leurs fixations soient le plus discrets possible. La conception et les matériaux des nouvelles terrasses et de leurs éléments doivent être compatibles avec le caractère du bâtiment dans lequel ces terrasses sont aménagées.

7.1.6 Façades commerciales

De nombreux édifices commerciaux du DCP du marché By ont été transformés lorsque les besoins commerciaux de la collectivité ont changé. On a abandonné ou converti en bureaux ou en entrepôts les appartements traditionnels « au-dessus des commerces »,

on en a bloqué les fenêtres et on a remplacé ces fenêtres par des modèles modernes inappropriés, on a enlevé les corniches d'origine et on a ajouté de nouvelles façades.

Politiques

- 1. Les rues commerciales traditionnelles du DCP du marché By définissent le caractère de ce quartier commercial prépondérant à Ottawa au XIX^e siècle, qui réunit différents types d'immeubles et fonctions immobilières. Quand on envisage de modifier et de rajeunir des bâtiments, il faut tout mettre en œuvre pour s'assurer que les travaux de transformation de l'esthétique rappellent le caractère des bâtiments commerciaux d'origine dans le district.**
- 2. Préserver l'aménagement des façades commerciales historiques.**

Lignes de conduite

- a. Penser à enlever les fenêtres bloquées et les modèles de fenêtres inappropriées aux étages supérieurs des bâtiments commerciaux. Les fenêtres de substitution doivent s'inspirer des archives historiques, si elles existent. S'il n'y a pas d'archives, on peut s'inspirer de l'exemple de bâtiments voisins.
- b. En actualisant les façades des bâtiments des nouveaux propriétaires, il faut tout mettre en œuvre pour mettre au jour les éléments d'origine des façades. Si ces éléments n'existent plus, il faut concevoir les nouvelles façades pour rappeler les qualités traditionnelles de la rue en prévoyant une corniche secondaire, un soubassement, une porte d'entrée en retrait et une enseigne.

Figure 22 : Photos d'un restaurant de la promenade Sussex avant et après les travaux de restauration patrimoniale adaptés.

7.2 Travaux de transformation des biens-fonds non contributifs

Certains bâtiments dans ces districts sont considérés comme des « biens-fonds non contributifs ». Il est important de s'assurer que ces bâtiments sont bien entretenus et modifiés judicieusement pour préserver le caractère général du DCP du marché By.

Nombre de ces bâtiments datent du XIX^e siècle; ils ont toutefois été transformés en apportant des changements aux parements, en enlevant les porches et les balcons ou en modifiant les toitures. Redonner à des bâtiments leur caractère d'origine pourrait changer leur statut : des biens-fonds non contributifs pourraient ainsi devenir des biens-fonds contributifs, ce qui ouvrirait droit à des subventions patrimoniales.

Bien qu'il ne soit pas nécessaire de conserver les éléments des propriétés qui n'assurent pas la valeur de patrimoine culturel du DCP, il faut faire l'effort de veiller à ce que les interventions qui y sont menées améliorent la valeur de patrimoine culturel du secteur sans y nuire. On peut consulter le personnel de la Planification du patrimoine dans la recherche des moyens de rehausser la compatibilité des biens-fonds non contributifs.

Politiques

- 1. Les travaux de transformation doivent être compatibles avec les biens-fonds contributifs voisins, ainsi qu'avec la valeur de patrimoine culturel et les caractéristiques patrimoniales du district. Il faut tenir compte des matériaux, de l'échelle, de la forme, des proportions et de la volumétrie, ainsi que de la hauteur et de la localisation du lot du bâtiment.**

Dans la mesure du possible, quand il s'agit de rénover ou de moderniser un bien-fonds non contributif, il faut s'assurer que les travaux de réparation ou les approches adoptées dans le remplacement favorisent le caractère patrimonial du district.

Lignes de conduite

- a) Penser à enlever les matériaux de bardage du XX^e siècle comme le vinyle, l'aluminium ou la pierre artificielle et à restaurer les matériaux d'origine s'ils existent toujours en dessous ou à les remplacer par des matériaux qui correspondent au caractère du secteur.
- b) Il faut envisager d'enlever les enseignes inappropriées sur les façades commerciales, par exemple les enseignes de plastique et les enseignes rétroéclairées et de les remplacer par des enseignes dont le caractère est comparable et qui sont plus récentes et appropriées. Le personnel de la Planification du patrimoine peut donner des lignes de conduite sur l'esthétique des façades commerciales et des enseignes. Les enseignes doivent aussi respecter le *Règlement municipal sur les enseignes*.

- c) Pour moderniser, du point de vue de l'efficacité énergétique, les fenêtres des biens-fonds non contributifs, les fenêtres de substitution doivent correspondre au caractère des fenêtres qu'on trouve dans le secteur.
- d) Dans les cas où des porches de substitution inappropriés ont été aménagés ou que des porches ont été enlevés, s'inspirer d'exemples puisés dans le quartier dans la conception des nouveaux porches.
- e) Dans la modernisation et la rénovation des bâtiments, on pourrait remplacer la pierre artificielle par le bois industrialisé, les fenêtres panoramiques par des fenêtres rectangulaires, les garde-fous en fer forgé et les porches de béton par des porches en bois, les façades commerciales planes par des façades avec portes d'entrée en retrait, ainsi que par de larges vitrines, en plus de remplacer les enseignes inappropriées par des enseignes qui rappellent le caractère des enseignes historiques.
- f) Les nouveaux éléments comme les rampes ou les balustrades nécessaires pour donner accès sans obstacle aux bâtiments doivent être compatibles avec les bâtiments existants de par leur échelle, leurs matériaux et leur conception.

8.0 Annexes (biens-fonds contributifs et biens-fonds non contributifs)

Le district de conservation du patrimoine du marché By a une vocation essentiellement commerciale et porte la distinction de premier district de conservation du patrimoine commercial de l'Ontario. Ses bâtiments témoignent essentiellement de ses origines commerciales et sont parés d'ouvrages de toiture plate, en plus d'abriter essentiellement des commerces de détail au rez-de-chaussée. Certains de ces bâtiments sont d'excellents exemples de l'architecture commerciale de la fin du XIX^e siècle, par exemple les édifices qui donnent sur la promenade Sussex, tandis que d'autres bâtiments sont des ouvrages plus simples et plus vernaculaires, dont ceux qui se trouvent en face de l'édifice du marché By sur la rue William et sur la Place du marché By. L'ensemble des types de bâtiments commerciaux apporte un énorme concours à la richesse du caractère du DCP.

Les bâtiments résidentiels sont généralement situés dans le secteur nord du DCP et comprennent des maisons unifamiliales, des maisons jumelées et des habitations en rangée; certains bâtiments résidentiels sont aussi situés sur la rue York, à l'est de la rue Dalhousie. Les bâtiments commerciaux du district comprennent souvent des appartements aux étages, ce qui vient étendre les vocations résidentielles dans l'ensemble du DCP.

L'aménagement du DCP est très dense; de nombreux ouvrages jouxtent immédiatement les bâtiments voisins. En outre, de nombreuses cours-jardins arrière sont entièrement aménagées ou ont une superficie réduite. Ce modèle d'aménagement

du territoire offre peu d'occasions de construire des annexes à l'arrière et sur les côtés; on a toutefois l'occasion d'aménager des annexes sur les toits, à la condition que ces annexes soient bien pensées et aménagées comme il se doit.

Puisque les biens-fonds non contributifs ne représentent pas les valeurs du district sur le plan du patrimoine culturel, les travaux de construction d'annexe et de transformation des biens-fonds non contributifs seront revus en fonction de leur impact sur l'ensemble du district, plutôt que d'après les biens-fonds non contributifs spécifiques.

Politiques

- 1. Les nouvelles annexes sont compatibles, physiquement et visuellement, avec les biens-fonds contributifs existants, y sont subordonnées et se distinguent de ces biens-fonds.**
- 2. Les nouvelles annexes doivent être conçues pour être compatibles avec les biens-fonds contributifs attenants et environnants, en particulier ceux qui forment des paysages urbains recensés.**
- 3. Les nouvelles annexes respectent les principes suivants :**
 - **l'échelle, la forme, les proportions et la volumétrie, ainsi que la hauteur et la localisation sur le lot du bâtiment auquel ces annexes sont greffées;**
 - **les matériaux et les caractéristiques architecturales comme les modèles de fenestration, les modèles de fenêtres et de portes, la définition de la hauteur de référence et les autres points de référence verticaux ou horizontaux des biens-fonds visés et des bâtiments environnants.**
- 4. Les nouvelles annexes doivent contribuer à la valeur de patrimoine culturel et aux caractéristiques patrimoniales définies du district, sans y nuire. Il faut réfléchir à la localisation, aux matériaux et aux autres mesures de conception pour atténuer les impacts négatifs sur le DCP et sur les bâtiments existants.**
- 5. Il faut réfléchir attentivement à l'ensemble des impacts de la hauteur et de la volumétrie des annexes sur les toits, dont les salles de mécanique nécessaires; il faut détailler les salles de mécanique dans les plans et les dessins proposés. Si les bâtiments sont situés sur des lots d'angle, il faut réfléchir aux moyens d'atténuer les effets supplémentaires de la volumétrie sur la façade latérale.**
- 6. Il faut implanter et concevoir attentivement les annexes sur les toits afin de limiter ou d'atténuer les impacts visuels sur le DCP et de s'assurer que les caractéristiques patrimoniales des bâtiments, des paysages urbains et du DCP sont préservées. Il se peut qu'on doive mener une analyse des panoramas pour justifier les demandes déposées dans le cadre de ces projets.**

- 7. La Ville n'est généralement pas favorable aux propositions de construction d'annexe sur les toits qui oblige à reconstruire un bien-fonds contributif existant. Il faut préserver les caractéristiques patrimoniales des toits comme les corniches, les parapets et les lucarnes qui sont visibles depuis la rue.**
- 8. Il faut préserver et conserver les lignes de toiture et les profils des toits des biens-fonds contributifs.**

Lignes de conduite

8.1 Annexes de plain-pied

- a) Les propriétaires de biens-fonds sont invités à faire appel à un architecte, à un concepteur ou à un professionnel du patrimoine dans la conception des annexes des bâtiments du district.
- b) Les nouvelles annexes des biens-fonds contributifs doivent viser à atteindre un équilibre entre l'imitation du caractère historique et un contraste marqué, afin de compléter et de respecter la valeur du patrimoine culturel du DCP.
- c) Les nouvelles fenêtres doivent être compatibles avec celles du bâtiment existant et des bâtiments historiques voisins de par leur taille, le rapport entre la surface de la fenestration et la surface murale, leur forme et leurs croisillons.
- d) Les matériaux de bardage des annexes doivent évoquer le caractère historique des bâtiments existants et des bâtiments voisins et être adaptés à ce caractère historique.

8.2 Annexes construites sur les toits

- a) Les annexes construites sur les toits doivent être proportionnées en hauteur par rapport aux bâtiments historiques; elles ne doivent généralement pas faire plus de deux étages, surtout si les bâtiments existants ont deux étages ou un seul. Pour les consignes sur les annexes de plus grande superficie, veuillez consulter la section 9.1.
- b) Il faut décaler significativement vers l'arrière les annexes construites sur les toits, à partir de la façade principale (avant), afin de pouvoir continuer de percevoir le bâtiment d'origine comme l'élément dominant du paysage urbain; le décalage doit être déterminé dans une analyse des panoramas en tenant compte de l'impact sur les caractéristiques du DCP; cette analyse doit être menée de concert avec le personnel de la Planification du patrimoine et un professionnel compétent. [Illustration à reproduire ici]
- c) Les salles de mécanique doivent être limitées dans leur superficie et doivent être conçues pour être discrètes.

- d) Les annexes construites sur les toits doivent être réalisées à partir de matériaux compatibles avec les bâtiments existants et avec le DCP. Il faut vitrer massivement les annexes construites sur les toits ou les parer de matériaux de couleur pâle pour minorer l'impact de la nouvelle volumétrie.
- e) Il faut décaler, par rapport à la façade avant et la façade latérale, les garde-corps du toit des bâtiments existants et les concevoir pour produire un impact visuel moindre sur la valeur de patrimoine culturel du bâtiment et du district.
- f) Si on peut construire en porte-à-faux une annexe au-dessus du bâtiment existant, il faut faire appel à des mesures de conception, à la matérialité et à la localisation pour s'assurer de préserver la valeur de patrimoine culturel du bâtiment historique et son importance sur la rue. (Exemples : 35, rue William ou toiture sur la rue Dalhousie)

9.0 Construction neuve

Le marché By était à l'origine une zone commerciale polyvalente; la plupart de ses bâtiments ont une vocation commerciale au rez-de-chaussée et une vocation résidentielle ou commerciale aux étages. Le périmètre du marché comprend aussi des institutions et des bâtiments ayant la forme d'habitations, qui apportent un concours considérable à la richesse et à la variété du district. Essentiellement, on prévoit de continuer les travaux de construction neuve à l'échelle actuelle et selon le caractère commercial polyvalent du DCP, conformément aux politiques et aux lignes de conduite de ce plan. [Reproduire ici l'image d'un aménagement intercalaire réussi : 33, rue George.]

L'un des objectifs de ce plan consiste à conserver et à protéger les biens-fonds contributifs, les paysages de rue et les espaces existants qui expriment la valeur de patrimoine culturel des districts. Bien que d'importants travaux d'aménagement aient été réalisés depuis que le district a été désigné pour sa valeur patrimoniale et que la plupart des lots inoccupés au moment de la désignation aient été aménagés, on prévoit et encourage les travaux de construction sur certains lots toujours inoccupés. En outre, on pourrait aussi avoir l'occasion de construire de nouveaux bâtiments en réaménageant les propriétés des biens-fonds non contributifs. Compte tenu de la rareté des terrains que l'on peut aménager, les politiques et les lignes de conduite de la section 9.1 prévoient aussi des projets dans lesquels on conserve et intègre les biens-fonds contributifs existants dans le cadre de l'ensemble des travaux d'aménagement.

Politiques

1. Les bâtiments neufs doivent contribuer au caractère patrimonial du secteur exposé dans la Déclaration de la valeur du patrimoine culturel et dans la liste des caractéristiques patrimoniales et ne pas leur nuire.
2. Il faut respecter les « Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada » dans la construction de bâtiments neufs; il faut s'assurer qu'ils sont « compatibles physiquement et visuellement avec le lieu patrimonial, qu'ils y sont subordonnés et qu'ils s'en distinguent ».
3. Il faut penser à atténuer les incidences négatives de l'ensemble de la hauteur et de la volumétrie des nouveaux bâtiments, dont les salles de machinerie, sur l'ensemble de la valeur sur le plan du patrimoine culturel du DCP et sur ses caractéristiques, de même que sur tous les biens-fonds contributifs ou sur les environs du projet d'aménagement proposé.
4. La construction neuve doit préserver les murs urbains historiques définitoires du caractère et être adaptée à ces murs sur le site où le bâtiment sera situé.
5. Dans les cas où l'on propose de réaliser un nouveau projet d'aménagement sur une parcelle consolidée constituée de plusieurs lots, la conception du bâtiment doit respecter le caractère millimétré de la rue créé par les largeurs des bâtiments traditionnels de cette rue et en tenir compte. On peut atteindre cet objectif en préservant le modèle des entrées et des fenêtres, l'articulation des façades, ainsi que l'échelle et la volumétrie des nouvelles structures.
6. Pour respecter les murs urbains dans l'ensemble du district, il faut aussi prévoir des toits plats sur les nouveaux bâtiments commerciaux situés à côté des constructions à toits plats ou entre ces constructions.
7. En règle générale, le profil des nouveaux bâtiments doit rester discret.
8. Les nouveaux bâtiments commerciaux ou polyvalents doivent reprendre les proportions des bâtiments traditionnels. À l'origine, les rez-de-chaussée commerciaux étaient traditionnellement plus hauts (environ 4,5 mètres) que chacun des étages supérieurs pour faire la distinction entre les établissements de détail du rez-de-chaussée et les logements des étages au-dessus.
9. La conception des bâtiments neufs doit respecter la valeur de patrimoine culturel et les caractéristiques patrimoniales des DCP et y être adaptée du point de vue :
 - des matériaux et du revêtement extérieurs;
 - des éléments architecturaux et des traitements comme les modèles et la conception des fenêtres, la définition de la hauteur de référence, les profils et les lignes de toiture, ainsi que l'ensemble des proportions verticales et horizontales;
 - du modèle existant des retraits des bâtiments;
 - de la volumétrie, de la hauteur et de l'échelle.

- 10. Il faut s'assurer que les marges de retrait des cours avant des bâtiments neufs concordent avec les bâtiments voisins attenants pour assurer la continuité du paysage urbain.**
- 11. Il faut respecter le contexte historique du site et les biens-fonds contributifs environnants dans la construction d'un bâtiment neuf en prévoyant des éléments significatifs de transition entre les nouveaux aménagements, les aménagements existants sur le site et les biens-fonds contributifs des environs. On peut y arriver en faisant appel à différentes mesures de conception, notamment :**
 - **l'intégration de marges de retrait et de reculement, les détails architecturaux et l'utilisation de matériaux complémentaires;**
 - **l'implantation judicieuse des bâtiments neufs sur le site afin d'assurer les distances voulues entre ces bâtiments et les ressources patrimoniales existantes ou les biens-fonds contributifs environnants;**
 - **le respect des proportions architecturales et des liens visuels dans le paysage urbain.**
- 12. Dans les cas où un document de planification associé peut prévoir des hauteurs supérieures à celles du mur urbain historique, la construction neuve doit aussi être éclairée par les politiques et les lignes de conduite de ce plan et doit en respecter les objectifs.**

Lignes de conduite

- a) On invite les propriétaires à faire appel à un architecte ou à un concepteur qui a l'expérience des projets réalisés dans les districts de conservation du patrimoine.
- b) Les bâtiments neufs doivent assurer un équilibre harmonieux entre l'imitation du caractère historique et un contraste marqué, afin d'étoffer et de respecter la valeur de patrimoine culturel du DCP.
- c) La brique, le plâtre et le bois font partie des matériaux de construction traditionnels dans ces districts. Les bâtiments neufs doivent soit reprendre ces matériaux, soit faire appel à des matériaux qui les étoffent de par leur coloris et leur texture.
- d) Les fenêtres peuvent être en bois, en bois à revêtement en métal ou en acier. Les autres matériaux peuvent être approuvés, dans chaque cas particulier, par le personnel de la Planification du patrimoine.
- e) Il faut tenir compte de la transparence et de l'opacité des matériaux proposés. On peut faire appel à des matériaux plus pâles aux étages supérieurs afin d'alléger la volumétrie et l'aspect visuel lorsque des bâtiments neufs ont une hauteur et une volumétrie supérieures à celles des ressources patrimoniales existantes.
- f) Il faut envisager d'aménager des corniches et des parapets décoratifs dans la conception des nouveaux bâtiments commerciaux pour tenir compte des modèles historiques de ces éléments dans le DCP.

- g) Les moyens d'accès aux étages doivent être aménagés sur la façade avant pour tenir compte de l'aménagement historique des entrées dans le DCP. [Illustration et photo à reproduire ici]
- h) La hauteur du rez-de-chaussée doit respecter l'échelle des bâtiments voisins. Si l'on souhaite des hauteurs sous plafond plus grandes à l'intérieur des bâtiments, les proportions traditionnelles et les plans horizontaux de référence des bâtiments historiques doivent entrer en ligne de compte à l'extérieur.
- i) Au rez-de-chaussée, les façades des vitrines doivent être transparentes, les entrées doivent être en retrait et les impostes doivent être articulées; les entrées doivent tenir compte des hauteurs des édifices historiques voisins. Au rez-de-chaussée, les fenêtres doivent être larges et être dotées de divisions compatibles. Les corniches en saillie et les petites fenêtres plus décoratives peuvent servir à séparer et à distinguer le rez-de-chaussée et les étages du dessus.
- j) Les enseignes doivent reprendre les modèles existants des bandeaux horizontaux. (Cf., dans la section XXX, les lignes de conduite détaillées sur les enseignes.)

9.1 Construction neuve : Intégration des biens-fonds contributifs

Outre l'orientation et les lignes de conduite générales reproduites dans les sections 8 et 9 ci-dessus, la section suivante définit l'orientation à adopter pour les cas dans lesquels on a l'occasion de conserver et d'intégrer un bien-fonds contributif dans l'ensemble des travaux d'aménagement. Cette section vient aussi éclairer l'examen des demandes des annexes depuis les deux étages sur les toits.

Il faut noter que ces politiques ne visent pas à encourager le façadisme; elles sont plutôt destinées à donner des lignes de conduite dans les cas où un bâtiment existant doit être intégré dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Politiques

- 1. Puisque la conservation des biens-fonds contributifs est l'un des objectifs de ce plan, toutes les propositions qui portent sur des biens-fonds contributifs doivent essentiellement respecter ces biens-fonds et leurs caractéristiques. On peut ainsi continuer de préserver la forme tridimensionnelle et les caractéristiques qui expriment la valeur de patrimoine culturel des biens-fonds et leur contribution au DCP. Pour atteindre cet objectif, le projet doit tenir compte :**
 - de la hauteur, de la largeur et de la profondeur du bâtiment;
 - de sa forme et de l'aménagement de ses volumes;
 - de la forme de sa toiture et de ses lignes de toit à l'origine;

- des éléments définitoires du caractère et des caractéristiques comme les cheminées, les porches et les autres détails architecturaux.
2. Le démantèlement et la reconstruction des biens-fonds contributifs pour les intégrer dans l'ensemble des travaux d'aménagement ne sont généralement pas justifiés, sauf si on démontre que ces travaux sont nécessaires pour assurer la préservation de ces biens-fonds. Les politiques applicables de la section 5 pour la démolition et la relocalisation viendront éclairer l'étude de ces propositions.
 3. Dans les cas où un projet intègre les biens-fonds contributifs existants dans l'ensemble des travaux d'aménagement, les bâtiments existants doivent continuer d'être mis en évidence sur le lot et dans le paysage urbain. Les travaux d'aménagement proposés viendront étoffer les structures existantes en faisant appel à des matériaux compatibles, à des modèles de fenestration, à la relation avec la rue ou à d'autres mesures.
 4. Si un bien-fonds contributif doit être conservé et intégré dans un projet d'aménagement, il doit rester, pendant le déroulement des travaux, à l'endroit où il se trouvait à l'origine. Dans les cas où l'on détermine que le maintien de la ressource in situ représente un risque inadmissible, selon les modalités déterminées par un ingénieur ou un architecte spécialisé dans la conservation du patrimoine, la Ville peut autoriser l'enlèvement temporaire de cette ressource pendant le déroulement des travaux de construction avant d'enchaîner avec la restauration de cette ressource après l'avoir réinstallée intégralement dans son lieu d'origine.
 5. Il faut éviter de déplacer ou de réinstaller en permanence les biens-fonds contributifs existants. Si l'on constate qu'il faut les réinstaller, ils doivent rester sur leur lot actuel et être orientés comme ils l'étaient à l'origine.
 6. Le personnel peut exiger une évaluation des répercussions sur le patrimoine et un plan de conservation pour toutes les demandes en proposant d'intégrer ou de réinstaller des biens-fonds contributifs dans le cadre d'une proposition. Il peut s'agir entre autres d'évaluer les structures pour en déterminer la stabilité et pour savoir si on peut le réinstaller.
 7. Dans les cas où un document de planification associé peut prévoir des hauteurs supérieures à celles du mur urbain historique, la construction neuve doit aussi être éclairée par les politiques et par les lignes de conduite de ce plan et doit en respecter les objectifs.

Lignes de conduite

- a) Si on détermine qu'il est approprié de réinstaller un bien-fonds contributif existant, il faut en préserver la contribution au paysage urbain, surtout du point de vue de l'orientation et du retrait.

- b) Quand on propose d'aménager de nouveaux bâtiments résidentiels dans plusieurs lots, il faut articuler les nouveaux travaux d'aménagement pour tenir compte des modèles et des rythmes de la forme bâtie historique dans la rue.

9.2 Bâtiments de faible hauteur et de moyenne hauteur dans le DCP (nom de la section à préciser)

Le marché By est caractérisé par ses bâtiments discrets du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle. Le DCP est encadré sur la promenade Sussex par l'Édifice Connaught et par certaines structures commerciales plus hautes du côté est de la promenade Sussex; toutefois, la silhouette urbaine n'est rompue que par les flèches des clochers de la basilique Notre-Dame et de l'église St. Brigid au nord et à l'est de la Basse-Ville Ouest. Les édifices de plus grande hauteur, comme l'hôtel Andaz, sont généralement implantés à la périphérie du DCP. Comme nous l'expliquons ci-dessus, ce plan vise à conserver et à préserver cet important caractère discret à l'heure où le DCP se développe et évolue dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement.

En novembre 2022, lorsque le ministre a approuvé le Plan officiel de la Ville, le gouvernement provincial a apporté des révisions aux hauteurs maximums des couloirs mineurs afin de définir la structure-cadre pour autoriser un plus grand nombre d'options dans l'aménagement des logements. Ces changements ont eu pour effet d'augmenter la hauteur des couloirs mineurs dans le transect du centre-ville pour la porter à neuf étages, ce qui correspond à la hauteur des bâtiments dans les couloirs des rues principales. Dans le périmètre du DCP, des hauteurs maximums s'appliquent à la promenade Sussex et à l'avenue King Edward (rues principales), ainsi qu'à la rue St. Patrick et à la rue Dalhousie (couloirs mineurs).

Dans le périmètre du DCP du marché By, les nouveaux projets d'aménagement doivent respecter les objectifs de ce plan, qui consistent expressément à :

- a) encourager le réaménagement des lots inoccupés ou sous-aménagés, en particulier ceux qui sont utilisés pour le stationnement en surface, afin de mieux respecter les objectifs de densification de la Ville, grâce à des travaux de construction neuve adaptés au contexte et à des travaux d'aménagement compatibles avec la valeur du district sur le plan du patrimoine culturel, en tenant compte de son histoire, de son caractère et de ses modèles de développement;
- b) s'assurer que les travaux de construction neuve et les travaux d'aménagement des lots inoccupés ou sous-aménagés, surtout sur les grandes parcelles où sont construits des biens-fonds contributifs, respectent le caractère de ces bâtiments grâce à leur préservation et à la conception harmonisées des nouvelles structures;
- c) préserver et rehausser le caractère commercial distinctif de la promenade Sussex, de la rue York, de la rue Dalhousie, de la rue Murray entre la rue Dalhousie et l'avenue Parent, ainsi que des rues qui cernent sur trois côtés

l'édifice du marché By (rue George, Place du marché By et rue William), en faisant appel à des matériaux et à des détails architecturaux harmonieux et en préservant l'uniformité de la hauteur du mur urbain dans les travaux de construction neuve.

L'objectif prépondérant des politiques et des lignes de conduite ci-dessus sur la construction neuve et de celles de secteur spécial du marché By consiste à s'assurer que les bâtiments sont contextuellement adaptés et qu'ils respectent la valeur du lieu désigné sur le plan du patrimoine culturel. Les cibles de densification de la Ville doivent s'harmoniser avec les objectifs de la conservation patrimoniale.

Voilà pourquoi, à la périphérie du DCP, il se peut qu'il y ait des occasions limitées d'accroître la hauteur au-delà de l'échelle existante du DCP et qu'on puisse maîtriser et minorer comme il se doit les incidences défavorables potentielles sur la valeur du point de vue du patrimoine culturel et sur les caractéristiques du DCP.

Dans la section suivante, nous donnons des directives et des lignes de conduite pour ces projets.

Politiques

- 1. Il faut étudier et concevoir attentivement les projets d'aménagement proposés qui auraient pour effet de dépasser considérablement la hauteur du mur urbain historique existant afin de respecter les valeurs sur le plan du patrimoine culturel et les caractéristiques définitoires du caractère du DCP, de les adapter à ces valeurs et à ces caractéristiques et de ne pas nuire aux valeurs et aux caractéristiques définies, selon les modalités exposées dans les sections 3.3 et 3.4.**
- 2. Le contexte spécifique des propositions entre en ligne de compte quand il s'agit de déterminer l'à-propos de la volumétrie, des hauteurs, des retraits proposés et la relation entre les bâtiments et la rue. Les propositions qui ont pour effet d'augmenter considérablement la hauteur d'un mur urbain historique existant ne sont considérées que pour le périmètre et la périphérie du DCP.**
- 3. Les projets de construction neuve et d'annexes des bâtiments sur les propriétés de la rue William, de la Place du marché By et de la rue George, non loin de l'édifice du marché By, doivent être conçus pour s'harmoniser avec l'échelle et la volumétrie des biens-fonds contributifs existants dans ces paysages urbains; il faut intégrer les transitions appropriées afin d'éviter de surdominer et de surombrager ces ressources importantes.**

- 4. Les travaux d'aménagement doivent permettre de préserver et de respecter les biens-fonds contributifs dans les projets proposés et dans les environs et doivent être adaptés à ces biens-fonds pour s'assurer que les murs urbains historiques et les paysages urbains de ces biens-fonds restent prépondérants dans le paysage du patrimoine culturel.**
- 5. Dans les cas où l'on propose de réaliser de nouveaux projets d'aménagement sur des parcelles de terrain consolidées, la conception des bâtiments neufs doit respecter et reprendre le rythme, l'échelle et la volumétrie du caractère millimétré exprimé par la rue traditionnelle des bâtiments. Sur les lots d'angle, il faut tenir compte du caractère des deux rues.**
- 6. On peut prévoir une tolérance pour la hauteur supplémentaire dans le périmètre du DCP dans les cas où ce périmètre ne jouxte pas un autre DCP. On peut considérer les demandes de construction neuve dans ces sites, lorsqu'elles dépassent la hauteur du mur urbain historique existant établi par les biens-fonds contributifs dans le paysage urbain dans les cas où le requérant peut démontrer que le projet :**
 - a. permettra de conserver et d'intégrer significativement un bien-fonds contributif grâce à la grande qualité de la conception et en appliquant des normes rigoureuses de conservation du patrimoine;**
 - b. sera implanté sur un lot dont la superficie et la forme sont suffisantes pour assurer comme il se doit une transition appropriée dans la volumétrie, l'échelle et la hauteur avec les biens-fonds contributifs existants sur le site visé et dans les environs;**
 - c. est compatible avec le DCP du point de vue de la situation sur le lot, de la volumétrie, de l'esthétique et des matériaux;**
 - d. permet de mettre en œuvre des mesures de conception comme des marges de reculement et de retrait, ainsi que des articulations des façades pour tenir compte des largeurs traditionnelles des bâtiments et du rythme du paysage urbain et pour s'harmoniser avec ces largeurs et ce rythme;**
 - e. permettra de réaliser l'ensemble des objectifs de l'édification de la Ville dans l'intérêt public.**

Lignes de conduite

- a) Dans les projets de construction neuve, on encourage à respecter les Normes pour l'aménagement d'immeubles très performants de la Ville à la condition de le faire de manière à ne pas nuire à la valeur de patrimoine culturel et aux caractéristiques du DCP.

- b) Les projets de construction neuve feront état des Lignes de conduite de l'esthétique urbaine des aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur de la Ville, le cas échéant.

10.0 Paysage naturel, paysage urbain et domaine public

Historiquement, le marché By était un paysage utilitaire élémentaire, constitué à l'origine de rues boueuses, d'un éclairage au gaz et de trottoirs en madriers, qui ont été remplacés par un paysage urbain typique de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle, avec des trottoirs de béton, des câbles en hauteur et des lampadaires de rue électriques. D'autres caractéristiques, dont les chevaux sur la rue York et une buvette sur la rue George et sur la promenade Sussex étaient spécifiques à son rôle de marché.

Le paysage et le domaine public du marché By ont évolué : le paysage opérationnel caractérisé par des ateliers derrière les grands bâtiments commerciaux, les institutions, les boutiques, les petits hôtels et le marché lui-même, constitué d'étales en plein air et du bâtiment du marché, est devenu une destination pour les résidents de la localité comme pour les touristes. Cette transition a donné lieu à un paysage contrasté, qui manque de cohésion et qui ne rehausse pas toujours les bâtiments et le caractère du paysage urbain historique du secteur.

Pour répondre aux inquiétudes sur l'avenir du domaine public dans le marché By, la Ville d'Ottawa a commandé un plan du domaine public pour ce secteur. Le Conseil municipal a adopté en 2021 le Plan du domaine public (dont le périmètre est presque identique à celui du DCP; veuillez consulter la carte). Ce plan sera mis en œuvre dans les prochaines années.

10.1 Le Plan du domaine public du marché By

La valeur de patrimoine culture du DCP du marché By serait rehaussée en mettant en œuvre le Plan du domaine public de ce marché.

Voici ce que dit l'énoncé de la vision du Plan du domaine public :

Les espaces publics du marché By incitent les résidents et les visiteurs à faire des randonnées, à se détendre, à socialiser, à faire des emplettes et à explorer ce marché alimentaire exceptionnel et ce district patrimonial dans un réseau de lieux publics inspirants, qui donnent la priorité aux piétons. Les espaces publics sont la toile de fond du quotidien, des festivals et des cérémonies qui s’y déroulent. Il s’agit d’un lieu pour le quotidien et l’extraordinaire.

Politiques

- 1. Rehausser le domaine public en mettant en œuvre le Plan du domaine public du marché By.**
- 2. Conserver et rehausser le réseau des cours-jardins aménagées dans les anciens espaces semi-industriels et d’ateliers, puisque ces cours-jardins contribuent au caractère actuel du secteur.**
- 3. Il faudrait consacrer des efforts à la préservation des arbres existants, dont ceux des cours-jardins de la CCN. En plantant des nouveaux arbres dans le paysage urbain, il faudrait prioriser les rues qui étaient résidentielles à l’origine et qui ont aujourd’hui une vocation commerciale ou polyvalente.**

Lignes de conduite

Outre les recommandations du Plan du domaine public, les lignes de conduite suivantes s’appliquent à ce domaine.

- a) Le réseau des cours-jardins aménagées dans les anciens espaces d’entrepôts et d’ateliers contribue au caractère du DCP; il faut préserver et rehausser ce réseau, puisque ces espaces contribuent au caractère actuel du secteur.
- b) À l’origine, les rues du district du marché By n’avaient pas un vaste couvert forestier; toutefois, dans les dernières années, on a exprimé de l’intérêt pour planter des nouveaux arbres dans le paysage urbain pour des raisons environnementales et esthétiques. Le « Plan du domaine public » fait état de cette approche. Les résidents qui souhaitent planter des arbres sur leur domaine privé doivent consulter le personnel de la Conservation du patrimoine et des Services forestiers pour de l’information sur les espèces qu’il convient de planter.
- c) Il faut prévoir des volumes de sols suffisants pour tous les nouveaux arbres à planter.

10.2 Cours avant et paysagement du domaine privé

Presque tous les ouvrages du DCP du marché By sont implantés sur la ligne du lot avant, et on n'a donc guère l'occasion de paysager les cours-jardins avant. Les propriétés de la rue York, à l'est de la rue Dalhousie, sont parées de cours-jardins avant.

Politiques

- 1. Conserver et rétablir le caractère paysager végétalisé des cours avant (et des cours latérales, le cas échéant), ainsi que les arbres matures sur les propriétés existantes.**
- 2. Conserver les allées piétonnières existantes à l'avant.**
- 3. Maintenir les retraits des cours avant dans les projets de construction neuve dans le DCP. Quand on envisage d'aménager de nouvelles structures, le retrait des cours avant doit correspondre le mieux possible à celui des propriétés voisines.**

Lignes de conduite

- a) Dans les cas où les cours avant sont converties en paysages minéralisés, il faut faire des efforts pour les revégétaliser ou pour intégrer plus d'éléments végétalisés comme des arbustes et des massifs de fleurs.
- b) Il faut préserver les allées piétonnières linéaires (généralement d'un mètre de largeur) orientées perpendiculairement à la rue.
- c) Il est parfois approprié d'installer des clôtures basses dans les cours avant à la condition de respecter le *Règlement municipal sur les clôtures*, qui en limite la hauteur à un mètre dans les cours avant.

10.3 Les cours avant

[Photo de la cour Jeanne-d'Arc avec la sculpture]

Dans les années 1960, la Commission de la capitale nationale a lancé un projet pour préserver les bâtiments du côté est de la promenade Sussex. Une partie de ce projet a consisté à créer une série de cours avant implantées à l'arrière des bâtiments restaurés et répliqués donnant sur la promenade Sussex. Éléments à noter : En 2022, la Commission de la capitale nationale a lancé un projet pour réaménager les cours-jardins.

<https://ccn-ncc.gc.ca/nos-plans/plan-de-secteur-du-coeur-de-la-capitale-du-canada>
<https://ottawa.ca/fr/hotel-de-ville/engagement-du-public/projets/plan-du-domaine-public-du-marche>

Politiques

- 1. Conserver l'ambiance de l'enceinte des cours-jardins de la promenade Sussex créée par les bâtiments des environs.**

Lignes de conduite

- a) S'assurer que toutes les interventions dans les cours-jardins en rehaussent le caractère exceptionnel et répondent aux normes d'accessibilité et de sécurité.
- b) S'assurer que les interventions dans les cours-jardins cadrent avec le Plan du domaine public du marché By approuvé par le Conseil municipal.

10.4 Enseignes

Dans ce quartier essentiellement commercial, les propriétaires de commerces et les hommes et les femmes d'affaires installent depuis le XIX^e siècle des enseignes pour annoncer leurs entreprises dans le secteur du marché By. Ces enseignes apportent un énorme concours à l'esthétique du secteur; toutefois, les tendances récentes dans la fabrication de ces enseignes, par exemple les enseignes rétroéclairées, les banderoles et les grandes enseignes de vitrine en intérieur, ont eu un effet négatif sur la valeur du DCP sur le plan du patrimoine culturel. En outre, dans les dernières années, il s'est produit des cas dans lesquels on a installé des enseignes sans justifier du permis voulu.

Toutes les enseignes posées dans le DCP du marché By sont réglementées par le *Règlement régissant les enseignes permanentes sur des propriétés privées* (2016-236), par le *Règlement d'enseignes temporaires sur les propriétés privées* (2004-239), ainsi que par le *Règlement sur l'affichage sur la voie publique* (2003-520), dans leur version modifiée périodiquement. Les politiques et les lignes de conduite ci-après sont destinées à être lues à la lumière des dispositions pertinentes de ces règlements municipaux.

Les politiques et les lignes de conduite reproduites dans ces pages donnent d'autres consignes sur les enseignes à poser sur les bâtiments à construire sur les propriétés contributives comme sur les propriétés non contributives. Afin de protéger et de respecter la valeur de patrimoine culturel de ce district de conservation du patrimoine, la Ville poursuit ceux et celles qui contreviennent aux règlements sur les enseignes et à ce plan.

Politiques

- 1. Les enseignes doivent être compatibles avec le caractère de la propriété et avec la valeur du DCP sur le plan du patrimoine culturel.**
- 2. Les enseignes doivent être posées et éclairées de manière à ne pas nuire à la valeur des bâtiments sur le plan du patrimoine culturel ni aux caractéristiques patrimoniales du DCP.**

3. **Il faut éviter de masquer les fenêtres, les caractéristiques définitives du caractère ou d'autres caractéristiques architecturales de la façade des bâtiments dans l'installation des enseignes.**
4. **Les enseignes de vitrine qui sont fixées, gravées, inscrites ou projetées sur toute partie d'une vitrine, sauf les vitrines temporaires, ne sont autorisées que si elles ne sont pas montées sur l'extérieur d'une fenêtre et qu'elles ne masquent pas plus de 25 % de cette fenêtre. Le nom de l'entreprise peut être peint ou reproduit au pochoir sur l'intérieur d'une fenêtre, comme on le faisait historiquement dans le marché By.**

Lignes de conduite

- a) Il faut le plus souvent poser les enseignes sur la corniche principale ou dans un panneau d'enseigne existant; il ne faut généralement pas les poser sur les étages supérieurs des aménagements intercalaires, des biens-fonds contributifs ou des biens-fonds non contributifs.
- b) Les enseignes qu'il faut fixer sur la façade d'un bâtiment doivent être réversibles; sur les bâtiments en maçonnerie, elles doivent être assujetties aux joints de mortier, et non dans l'ouvrage de brique ou dans la maçonnerie même.
- c) L'éclairage des enseignes ne doit pas nuire à la valeur du DCP sur le plan du patrimoine culturel ni aux caractéristiques définitives du caractère du bien-fonds contributif. L'éclairage doit être discret et prioriser la surface du panneau de l'enseigne et la surface de l'enseigne même, généralement à partir de l'extérieur. L'éclairage en halo peut être approprié.
- d) Il faut dans toute la mesure du possible minorer la taille et le nombre d'enseignes posées sur les bâtiments.
- e) On s'attend à ce que les enseignes des entreprises respectent ces lignes de conduite; il se peut qu'on doive les adapter afin de mieux les apparier aux édifices patrimoniaux.

Les enseignes suivantes ont tendance à nuire à la valeur du DCP sur le plan du patrimoine culturel et ne sont pas appropriées dans le DCP :

- les enseignes de tiers qui n'ont aucun lien avec les occupants ni avec la programmation de la propriété (par exemple les enseignes annonçant des immeubles à louer);
- les enseignes-banderoles en tissu suspendues et montées parallèlement à la façade des bâtiments;
- les écrans à affichage numérique ou les panneaux-réclames, les enseignes mobiles et les enseignes avec copie mécanique ou électronique;
- les enseignes fixées ou peintes directement sur la surface des murs, sauf si on restaure l'enseigne d'un mur historique; les enseignes installées sur le toit ou en saillie à partir du toit, sauf si des archives documentaires démontrent que ces enseignes existaient.

10.5 Terrasses

Politiques

1. **Il faut concevoir et aménager les terrasses et leurs éléments afin de respecter la valeur sur le plan du patrimoine culturel et les caractéristiques patrimoniales du DCP du marché By, pour s’y adapter et pour éviter d’y nuire, conformément aux modalités exposées dans la déclaration de la valeur sur le plan du patrimoine culturel et dans la liste des caractéristiques de ce plan.**
2. **La cohésion des murs urbains commerciaux avec les façades principales des bâtiments donnant sur les trottoirs est une caractéristique définitoire du caractère importante du DCP du marché By. C’est pourquoi on n’est généralement pas favorable aux terrasses fermées devant les façades principales des bâtiments.**
3. **Envisager d’aménager les éléments de la terrasse pour qu’ils soient amovibles et temporaires ou saisonniers, au lieu de prévoir des installations permanentes. Si on propose des éléments permanents, il est préférable de recourir à des matériaux de grande qualité.**
4. **Les terrasses ne doivent pas masquer ni couvrir en permanence les façades principales des biens-fonds contributifs.**
5. **Il faut éviter d’ancrer des éléments des terrasses directement dans les façades principales des bâtiments.**

Lignes de conduite

- a) Les éléments des terrasses à fixer sur les bâtiments doivent être aménagés sur les façades latérales, dans la mesure du possible. S’il est nécessaire de faire appel à des fixations, elles doivent être discrètes et réversibles.
- b) Il faut envisager d’utiliser des matériaux et des coloris qui sont complémentaires de la façade des bâtiments voisins et des paysages urbains, par exemple les mains-courantes en métal ou en fer forgé, au lieu de nuire à ces façades. Il faut éviter d’utiliser le bois d’œuvre imprégné sous pression, le vinyle ou les plastiques. On encourage à faire appel à des mesures pour adoucir les éléments des terrasses nouvelles ou pour permettre de les intégrer, par exemple en prévoyant des bacs à fleurs et en peignant les éléments en bois.
- c) Il faut éviter les terrasses surélevées au-dessus du niveau du sol dans la mesure du possible. Il se peut qu’on doive aménager des plateformes basses pour tenir compte des variations du niveau du sol ou pour répondre aux impératifs de l’accessibilité. Dans ces cas, les plateformes doivent être discrètes et adaptées, en plus de tenir compte des lignes de datation des propriétés voisines pour ce qui est de la hauteur des mains-courantes et des plateformes.

10.6 Autres considérations relatives au domaine public

Le caractère du domaine public du marché By a évolué : le marché opérationnel et le centre agricole ont cédé la place à la vocation actuelle de district de conservation du patrimoine, ainsi qu'au marché agricole et à la destination touristique que constitue le marché By. L'enseigne OTTAWA, l'espace ouvert au sud de l'édifice du marché By et l'éclairage à cinq globes constituent entre autres les caractéristiques qui rendent compte du caractère actuel du marché By.

Politiques

- a) Le Plan du domaine public orientera les changements à apporter aux différents aspects du domaine public, dont les arbres du paysage urbain, le mobilier urbain, les étals du marché, les bancs publics, les supports à vélos et les distributeurs de journaux, tout en tenant compte des objectifs, des politiques et des lignes de conduite du Plan du DCP.

10.7. Murales

La Ville a plusieurs programmes de murales (le Programme de murales résidentielles et le programme À vos pinceaux!), auxquels on peut faire appel dans le district du marché By.

Lignes de conduite

- a) On peut envisager de nouvelles murales sur les murs en brique déjà peints.
- b) Quand on propose d'installer une murale sur le mur de maçonnerie non peint d'un bien-fonds contributif, on doit la peindre sur une surface différente et la poser au mur de manière à ne pas nuire à la maçonnerie. Les murales peuvent être peintes directement sur les murs des biens-fonds non contributifs.
- c) Le personnel de la Planification du patrimoine doit être consulté quand on envisage de poser des murales sur les immeubles du district.
- d) On peut envisager de découvrir ou de restaurer les murales historiques (enseignes murales), le cas échéant, en consultant le personnel de la Ville.

10.8 Éclairage

Le Plan du domaine public et le « Plan lumière de la capitale » de la Commission de la capitale nationale comprennent tous une section qui porte sur l'éclairage dans le domaine public du district de conservation du patrimoine du marché By. En plus de ces documents, les politiques et les lignes de conduite ci-après s'appliquent à l'éclairage des différents bâtiments.

Politiques

1. L'éclairage des propriétés des DCP doit respecter la valeur de patrimoine culturel et les caractéristiques de ces DCP et y être adapté.

Lignes de conduite

- a) L'éclairage des propriétés du DCP doit prioriser la mise en valeur des éléments définitoires du caractère des bâtiments. Les appareils doivent être installés pour mettre en lumière les bâtiments ou leurs éléments et être tournés vers le bas afin de minorer la pollution lumineuse.
- b) On peut envisager d'appliquer les nouvelles normes de l'éclairage précisées dans le Plan du domaine public du marché By. On peut envisager de conserver les lampadaires à cinq globes existants pour les besoins de la commémoration ou de l'interprétation. [Image comparative à reproduire ici pour représenter l'ouvrage originel par rapport à l'ouvrage d'aujourd'hui]
- c) Il faut penser à l'à-propos de la conception des appareils d'éclairage et de leur localisation par rapport aux immeubles existants et au contexte des environs, le jour comme la nuit. En règle générale, les appareils et les composants liés (comme les câbles et les conduites) doivent être assujettis de manière à minorer les dommages causés aux immeubles existants et doivent être aménagés discrètement, à moins de jouer un rôle esthétique.
- d) Pour les bâtiments résidentiels, l'éclairage doit généralement être d'un blanc chaud.

10.9 Panoramas et paysages panoramiques

Bien que le Plan officiel de la Ville (annexe C6-A) fasse état d'un certain nombre de panoramas, de paysages panoramiques et de séquences panoramiques des édifices du Parlement et d'autres symboles nationaux, la valeur du DCP du marché By sur le plan du patrimoine culturel s'exprime aussi dans un certain nombre de panoramas et de paysages panoramiques supplémentaires.

Les panoramas indiqués visent à capter le sentiment spécial d'appartenance au lieu du marché By et l'expérience offerte dans la zone du marché historique par son profil toujours aussi discret, par les bâtiments commerciaux du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle et par leurs murs urbains homogènes, par l'édifice du marché By, ainsi que par la relation spatiale entre cet édifice et les biens-fonds contributifs de la rue William et de la Place du marché By, de même que par la relation contextuelle importante avec la Basse-Ville Ouest et la Colline du Parlement, établie par les lignes de mire entre le DCP et les bâtiments emblématiques, dont l'église St. Brigid, la basilique Notre-Dame et les édifices du Parlement.

Les caractéristiques patrimoniales définies et l'ensemble de la valeur sur le plan du patrimoine culturel sont décrits dans les sections 3.3 et 3.4. Les lignes de conduite

ci-après se rapportent aux objectifs du DCP dans la préservation de l'ensemble de la valeur de patrimoine culturel du marché By et de l'importance de son identité d'après son caractère physique distinct et son rôle historique de centre commercial, mais aussi de siège de manifestations culturelles, institutionnelles et sociales.

Lignes de conduite

- a) Les travaux de transformation et d'aménagement du DCP du marché By ne doivent pas avoir d'impact négatif irréversible sur l'ensemble de la valeur de patrimoine culturel du DCP ou de ses caractéristiques, dont ses panoramas définis.

Partie C : Mise en œuvre et processus de délivrance des permis patrimoniaux

11. 0 Transformation n'obligeant pas à se faire délivrer le permis patrimonial

Les interventions ou les types d'interventions ci-après n'obligent pas à se faire délivrer le permis patrimonial dans le cadre de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* :

- les transformations ou les rénovations en intérieur;
- l'isolation de l'intérieur, l'installation de coupe-brise et le calfeutrage;
- l'installation de gouttières et de tuyau de descente pluviale;
- les travaux de repeinture du bois, du plâtre, du métal ou de la maçonnerie déjà peinte ou la modification de la couleur de la peinture;
- le réasphaltage des voies d'accès privées existantes;
- l'entretien permanent à intervalles réguliers, par exemple le rejointoiement et la réparation des fondations en faisant appel à des méthodes patrimoniales, la réfection des toitures en utilisant les mêmes matériaux, la réparation des éléments du bâtiment dans le même style, en faisant appel à des matériaux, à des dimensions, à des formes et à des détails identiques, sauf s'il y a des liens avec le Programme de subventions;
- les structures et installations temporaires ou saisonnières qui sont réversibles, dont les chapiteaux pour les événements et les gradins pour les spectacles;
- les terrasses temporaires et saisonnières et leurs installations qui répondent aux objectifs, aux politiques et aux lignes de conduite exposées dans le Plan du DCP et pour lesquels on s'est fait délivrer les permis voulus pour les projets à réaliser, conformément au *Règlement sur les terrasses de la Ville* et aux lignes de conduite afférentes aux terrasses;
- les transformations mineures, dont les transformations dans les cours arrière, par exemple la construction d'une nouvelle terrasse, d'un nouveau platelage ou de marches, l'enlèvement ou le remplacement des terrasses arrière, l'installation ou l'enlèvement de piscines ou de baignoires à jets d'eau chaude et les clôtures, entre autres, qui respectent les politiques et les lignes de conduite du Plan;

- les travaux de transformation des portes ou des fenêtres des annexes arrière non visibles depuis la rue;
- le remplacement des fenêtres et des portes dans les biens-fonds non contributifs qui respectent les politiques et les lignes de conduite de ce plan.

11.1 Processus régissant les permis patrimoniaux

Les demandes de permis déposées en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* doivent comprendre suffisamment d'information pour permettre au personnel de la Ville de prendre des décisions en connaissance de cause. Il PEUT s'agir :

- de relevés d'arpentage;
- de la description du projet;
- des élévations sur tous les côtés;
- du plan d'implantation indiquant l'emplacement du bâtiment, les clôtures, les végétaux et les autres caractéristiques importantes, dont la voie d'accès privée;
- le plan d'aménagement paysager indiquant le paysagement existant et tous les arbres, en précisant clairement ceux que l'on propose d'abattre, et représentant tous les travaux projetés de paysagement;
- les élévations avant en couleurs, représentant les bâtiments attenants;
- le plan de nivellement;
- les rendus de perspectives et les panoramas des paysages de rue, ainsi que l'analyse des panoramas;
- la nomenclature des matériaux;
- l'évaluation des répercussions sur le patrimoine, le cas échéant;
- le rapport d'information sur les arbres ou le rapport sur la conservation des arbres, au besoin.

11.2 Examen du Plan du DCP

Il faut surveiller et revoir au moins une fois tous les 10 ans le Plan du DCP afin d'évaluer l'impact et l'efficacité à long terme. Ce n'est pas parce qu'on le surveille et qu'on ne le revoit pas que le plan devient invalide.

Partie D

Glossaire

Transformation : Ce terme désigne des travaux destinés à restaurer, rénover, réparer ou déranger des ouvrages. (*Loi sur le patrimoine de l'Ontario*)

Ressources du patrimoine bâti : Immeubles, structures, monuments, installations ou éléments construits qui contribuent à la valeur ou au caractère d'un bien sur le plan du patrimoine culturel, selon ce que détermine une collectivité, y compris une communauté autochtone. Ces ressources se trouvent généralement sur les propriétés désignées en vertu de la partie IV ou V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* ou pouvant figurer dans un registre local, provincial ou fédéral. (Déclaration de principes provinciale)

Soubassement : Base lambrissée de la vitrine de la façade commerciale sur laquelle repose la vitrine et qui permet de présenter aux piétons les articles proposés.

Uniforme : Dans ce document, ce terme désigne les ouvrages « comparables », mais non nécessairement « identiques »; ces ouvrages doivent toutefois « cadrer ou concorder » avec les ouvrages existants.

Préservation : Action de protéger, de maintenir ou de stabiliser la forme, la matière et l'intégrité existantes d'un lieu historique ou d'un composant individuel en en protégeant la valeur patrimoniale. (Normes et lignes de conduite)

Biens-fonds contributifs : Biens-fonds du DCP réputés contribuer au caractère patrimonial des districts.

Lot d'angle : Lot situé à l'intersection de deux rues. (Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa)

Corniche : Bande décorative horizontale dans la partie supérieure du mur.

Paysage du patrimoine culturel : Zone géographique définie d'importance patrimoniale, qui a été modifiée par des activités humaines et qui est valorisée par la collectivité. Il peut s'agir d'un groupement de différentes caractéristiques patrimoniales, par exemple des structures, des espaces, des sites archéologiques et des éléments naturels, qui constituent ensemble un type important de forme patrimoniale, qui se distingue de ses éléments constitutifs. Les districts de conservation du patrimoine, les villages, les parcs, les jardins, les champs de bataille, les rues principales, ainsi que les quartiers, les cimetières, les sentiers et les complexes industriels à valeur de patrimoine culturel en sont des exemples. (Déclaration de principes provinciale)

Caractéristiques patrimoniales : Cette notion s'entend, par rapport aux biens immobiliers, des immeubles et des structures qui s'y trouvent et dont les caractéristiques leur donnent leur valeur ou leur caractère sur le plan du patrimoine culturel. Il peut s'agir des éléments bâtis ou manufacturés de la propriété, ainsi que des formes foncières naturelles, de la végétation et de leur contexte visuel. (Déclaration de principes provinciale et *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*)

Évaluation des répercussions sur le patrimoine (ERP) : Étude indépendante et autonome, menée pour connaître les répercussions des aménagements proposés sur les ressources du patrimoine culturel. L'ERP, qui s'appelait auparavant la Déclaration

de l'impact sur le patrimoine culturel (DIPC), est obligatoire quand la proposition pourrait avoir des répercussions défavorables sur les ressources du patrimoine désigné. (Guide de la Ville d'Ottawa dans la préparation des DIPC)

Volumétrie : Dans ce document, ce terme désigne la forme ou le profil d'un bâtiment d'après ses murs et sa toiture.

Transformations mineures : Transformations qui ont un caractère mineur et qui ont, selon l'évaluation, un impact neutre sur la valeur du patrimoine culturel et les caractéristiques patrimoniales des DCP.

Polyvalent : Aménagement ou secteur qui regroupe différentes vocations, notamment les bâtiments commerciaux, résidentiels, culturels ou institutionnels.

Biens-fonds non contributifs : Propriétés des DCP qui n'expriment pas le caractère patrimonial du secteur ou qui n'en rendent pas compte. Les propriétés inoccupées au moment de l'inventaire sont aussi considérées comme des biens-fonds non contributifs. (Cf. la section 3.5 et l'appendice B)

Façade principale : Dans ce document, ce terme s'entend de l'élévation avant ou principale du bâtiment. Les lots d'angle ou traversants peuvent avoir plusieurs façades principales.

Préservation : Action de protéger, de maintenir ou de stabiliser la forme, la matière et l'intégrité existantes d'un lieu historique ou d'un composant individuel en en protégeant la valeur patrimoniale. (Normes et lignes de conduite)

Domaine public : Le domaine public s'entend des lieux et des espaces publics qui appartiennent à la collectivité et qui sont accessibles pour toutes et pour tous. Il peut entre autres s'agir des rues municipales, des voies de circulation, des places publiques, des esplanades, des trottoirs, des parcs, des espaces ouverts, ainsi que des édifices municipaux et des bâtiments institutionnels.

Réfection : Activité qui consiste à permettre de continuer d'utiliser un lieu historique ou un composant individuel ou à lui donner une vocation contemporaine pour continuer de s'en servir, tout en protégeant la valeur patrimoniale de ce lieu ou de ce composant. (Normes et lignes de conduite)

Restauration : Action qui consiste à révéler, recouvrir ou représenter l'état d'un lieu historique ou d'un composant individuel, tel qu'il existait dans une période particulière de son histoire, le plus fidèlement possible, tout en en protégeant la valeur patrimoniale. (Normes et lignes de conduite)

Emprise : Tronçon achalandé des rues publiques et secteur limitrophe, dont les trottoirs, les boulevards, les ronds-points ou les terre-pleins.

Retrait : Distance entre une ligne de lot et un bâtiment. (Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa) Pour les besoins de ce plan, les retraits de cour avant sont mesurés à partir du bord du trottoir jusqu'à la façade du devant du bâtiment. Par souci de précision, les ouvrages en saillie comme les porches ou les marches ne font pas partie de la façade du devant.

Reculement : Marge de reculement des étages supérieurs des bâtiments à partir des étages inférieurs. Dans les immeubles de grande hauteur, les marges de reculement sont généralement comprises entre le socle et le milieu, de même qu'entre le milieu et le dessus des bâtiments. (Lignes directrices sur l'esthétique urbaine des bâtiments de grande hauteur de la Ville d'Ottawa)

Corniche de la façade commerciale : Corniche décorative secondaire située entre le premier et le deuxième étages d'un bâtiment commercial; c'est souvent sur cette corniche que sont installées les enseignes.

Mur urbain : Mur créé lorsque les façades des bâtiments se réunissent pour former un long mur définissant un espace urbain.

Appendices

Appendice X : Liste des biens-fonds contributifs, non contributifs et contextuels.

Appendice X : Étude de Julian S. Smith sur le district de conservation du patrimoine, appendice A, section 1.

Appendice X : « Huit principes directeurs en matière de conservation des biens du patrimoine bâti en Ontario ».

Appendice X : Construction neuve et propriétés intercalaires depuis la création du district de conservation du patrimoine du marché By.

Appendice X : Répliques sur la promenade Sussex.