



Les Lignes de conduite de l'esthétique urbaine des aménagements résidentiels

ottawa.ca     **3-1-1**
TTY/ATS 613-580-2401

Mise à jour **mai** 2022



Définition

Dans le Plan officiel (PO), on entend par « immeuble de faible hauteur » un bâtiment qui a au plus quatre (4) étages de hauteur.

Objectifs

Ces lignes de conduite ont pour objectif de créer des aménagements intercalaires de faible hauteur qui :

- valorisent le paysage urbain;
- protègent et étendent le paysagement établi;
- créent une forme urbaine compacte, pour occuper une moins grande superficie et consommer moins de ressources naturelles;
- assurent une bonne complémentarité dans un quartier existant, en respectant le caractère et le patrimoine architectural et paysager;
- prévoient une nouvelle esthétique des logements qui offre de la variété, de la qualité et un sentiment identitaire;
- mettent en valeur les portes et les fenêtres de la façade, plutôt que les garages;
- prévoient un paysagement végétalisé plus vaste et un revêtement en asphalte moindre dans les cours avant et les cours arrière;
- créent des espaces de vie de plain-pied qui promeuvent l'interaction avec la voie publique;
- intègrent les principes de l'innovation et de la durabilité environnementales.

Le Plan officiel

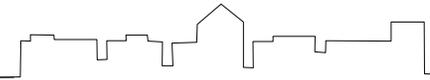
Les immeubles résidentiels de faible hauteur représentent la typologie de la forme bâtie la plus répandue à laquelle il faut s'attendre dans l'aménagement de la plupart des secteurs d'Ottawa, surtout les secteurs portant la désignation de « quartier » dans le Plan officiel de la Ville. Les aménagements résidentiels de faible hauteur sont prévus dans le transect du cœur du centre-ville, le transect du secteur urbain intérieur, le transect du secteur urbain extérieur et le transect de banlieue et peuvent être réalisés dans les secteurs établis des villages viabilisés dans le transect du secteur rural. Cette typologie peut concourir à la création de quartiers du quart d'heure sains et piétonnables. Ces immeubles permettent d'offrir, à tous les groupes d'âge et de revenus, un ensemble d'options de logements, dont les logements de grande superficie pour les familles.

Orientations stratégiques

Les aménagements intercalaires résidentiels de faible hauteur peuvent concourir à la réalisation des orientations stratégiques exposées dans la section 2 du Plan officiel et viendront corriger les problèmes transversaux de la « densification », de l'« énergie » et du « changement climatique », ainsi que des « collectivités saines et inclusives », dont il est question dans la section 2.2.

Les aménagements intercalaires résidentiels de faible hauteur permettront de réaliser des objectifs de densification d'Ottawa exposés dans la section Gestion de la croissance du Plan officiel, qui prévoit que la croissance résidentielle se déroulera essentiellement dans les secteurs bâtis d'ici 2026 et d'offrir, aux ménages plus nombreux, des options pour les habitations de plain-pied.

Les aménagements intercalaires résidentiels de faible hauteur permettent d'aménager une ville compacte et connectée et de prioriser le basculement dans les modes de transport économes



d'énergie, puisque ce type d'aménagement permet à un plus grand nombre de citoyens de se rapprocher des services et des commodités existants, dont les transports en commun.

Enfin, les aménagements résidentiels de faible hauteur mûrement réfléchis contribuent à l'esthétique urbaine à échelle humaine de grande qualité qui crée un sentiment d'appartenance au lieu et assure la vitalité du domaine public. Les aménagements intercalaires de faible hauteur favorisent l'évolution des quartiers d'Ottawa dans l'adoption du modèle des quartiers du quart d'heure sains et complets exposés dans la sous-section 2.2.4 du Plan officiel ou peuvent conforter les quartiers matures déjà évolués et à même d'intégrer les constituantes nécessaires, en augmentant la densité et en enrichissant les options de logement.

La section 6.3 du Plan officiel indique que les « quartiers » sont planifiés pour « des travaux d'aménagement continus, graduels, intégrés, durables et adaptés au contexte ». Dans les secteurs qui font l'objet d'une « surzone évolutive », la transformation graduelle et mûrement planifiée de ces zones est prise en charge, et la politique 1(b) de la sous-section 5.6.1.1 prévoit « de nouvelles formes et typologies de bâtiments, par exemple les logements intermédiaires manquants », qui peuvent être différentes du stock immobilier existant dans le contexte immédiat. Conformément à la politique 3) de la sous-section 6.3.1 du Plan officiel, les secteurs portant la désignation de « quartier » resteront généralement de faible hauteur, et le Plan officiel prévoit un ensemble complet d'options de logement dans des immeubles de faible hauteur, suffisantes pour respecter les objectifs des tableaux 2 et 3b du Plan officiel.

La conception des aménagements intercalaires résidentiels de faible hauteur sera essentielle, puisque les quartiers d'Ottawa sont appelés à évoluer pour relever les défis de l'urbanisme contemporain et suivre les orientations stratégiques exposées dans le Plan officiel.

Conception et durabilité

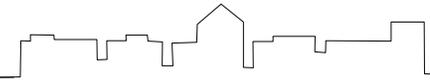
Selon la politique 1) de la sous-section 4.6.4 du Plan officiel, « [l]es pratiques de conception innovantes, durables et résilientes et les technologies de la planification des sites et de la conception des bâtiments » seront étayées par les Normes pour l'aménagement d'immeubles très performants, qui s'appliquent aux aménagements de faible hauteur soumis à la réglementation du plan d'implantation. Le *Règlement sur la réglementation du plan d'implantation* fait état des exigences relatives à la mesure de la superficie dans les demandes portant sur les plans d'implantation.

La politique 6) de la sous-section 4.6.6 de la section L'esthétique urbaine du Plan officiel précise que les bâtiments de faible hauteur « doivent être conçus pour s'adapter au contexte et aux politiques des transects des secteurs et doivent comprendre des zones pour le paysagement végétalisé, des entrées principales de plain-pied, des porches avant ou des balcons, le cas échéant. Les bâtiments doivent s'intégrer architecturalement pour compléter le contexte environnant ».

Aménagement intercalaire et densification

L'aménagement intercalaire se déroule sur un même lot ou un certain nombre de petits lots consolidés, sur des sites qui sont inoccupés, non aménagés ou dans lesquels on a démolé les bâtiments. Cette notion peut aussi se rapporter à la création du lot ou des lots en cause.

Par rapport aux quartiers existants, les aménagements intercalaires de plus grande densité réclament une esthétique de qualité afin d'enrayer l'impact potentiel des formes de bâtiment densifiées.



La densification résidentielle s'entend de l'augmentation de la densité des propriétés, des immeubles ou des secteurs, ce qui donne une hausse nette du nombre de logements ou de locaux. Il s'agit entre autres :

- du réaménagement (création de nouveaux logements, de nouvelles vocations ou de nouveaux lots sur des terrains déjà aménagés dans les collectivités existantes), dont le réaménagement des friches industrielles;
- de l'aménagement de lots vacants ou sous-utilisés dans des secteurs déjà aménagés;
- des aménagements intercalaires;
- de la conversion ou de l'agrandissement d'immeubles industriels, commerciaux et institutionnels existants pour des besoins résidentiels;
- de la conversion ou de l'agrandissement d'immeubles résidentiels existants afin de créer de nouveaux logements, dont des logements secondaires et des maisons de chambres.

Voici les avantages de la densification (d'après le document intitulé « Logements sains 2005 » de la SCHL) :

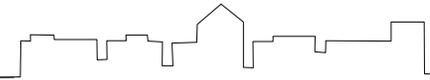
- utilisation plus économique des infrastructures existantes et des installations communautaires;
- réduction des frais consacrés aux infrastructures et aux réseaux de transport en commun entièrement nouveaux;
- diminution des besoins en énergie pour le transport en raison de la baisse des déplacements automobiles et de l'augmentation du nombre d'occasions de se déplacer dans les transports en commun, à pied et à vélo;

- réduction des délais de navettage et du stress pour l'environnement;
- modèles d'aménagement plus compacts, qui protègent les espaces verts;
- réduction de l'importance de l'empiètement sur les zones non aménagées;
- baisse des frais de collecte des eaux dans les aménagements groupés et plus denses;
- diminution des frais de traitement des eaux, grâce à des centrales de traitement plus vastes, servant un plus grand nombre de logements;
- types d'habitations mixtes, qui encouragent les résidents à rester dans la même collectivité même si leurs besoins en logement changent.

Dans quels cas applique-t-on les Lignes de conduite de l'esthétique urbaine?

Les lignes de conduite de l'esthétique urbaine constituent une trousse d'outils qui permet d'atteindre les objectifs du Plan officiel dans les domaines de la conception et de la densification, en plus d'aider à mettre en œuvre les politiques du Plan officiel en ce qui a trait à l'examen des demandes d'aménagement pour les bâtiments intercalaires.

Ce document s'applique à l'ensemble des aménagements intercalaires dans les transects du cœur du centre-ville, du secteur urbain intérieur, du secteur urbain extérieur et du secteur de banlieue selon les modalités indiquées dans l'annexe B du Plan officiel, ainsi qu'aux aménagements intercalaires dans les zones viabilisées des villages du transect du secteur rural. Ces aménagements intercalaires peuvent comprendre les types



d'aménagement résidentiel suivants : les habitations individuelles isolées, les habitations jumelées, les duplex, les triplex, les maisons en rangée superposées, les immeubles d'appartements de faible hauteur (quatre logements et plus) et les autres formes de typologies d'habitations de plain-pied qui peuvent se faire jour.

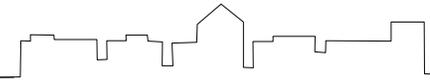
Ces lignes de conduite sur l'esthétique urbaine illustrent certains principes essentiels pour l'esthétique des sites, des bâtiments et du domaine public.

Les photos et les croquis ci-après visent à illustrer une partie seulement des innombrables solutions à adopter pour des aménagements intercalaires réussis. Il faut noter que les constituantes de chaque photo n'illustrent pas toutes des solutions réussies. Dans le cadre de la réalisation du nouveau projet, certaines photos peuvent être périodiquement remplacées par d'autres photos qui illustrent mieux les lignes de conduite reproduites dans ce document.

Pour prendre connaissance des Lignes directrices achevées de la Ville, veuillez cliquer sur le site <https://ottawa.ca/fr/urbanisme-amenagement-et-construction/conception-communautaire/lignes-directrices-de-conception-et-durbanisme/lignes-directrices-achevees>.

Organisation des Lignes de conduite

1.0 Paysages urbains	5
Lignes de conduite pour l'esthétique urbaine	5
2.0 Paysage	6
Lignes de conduite de l'esthétique urbaine ...	6
3.0 Esthétique des bâtiments (forme bâtie).....	9
Lignes de conduite de l'esthétique urbaine ...	9
4.0 Stationnement et garages	16
Lignes de conduite de l'esthétique urbaine .	16
5.0 Transformation et annexes des édifices patrimoniaux	20
6.0 Éléments du service	21
7.0 Aménagements intercalaires sur les lots exigus	22
Glossaire	23



1.0 Paysages urbains

Le domaine public est constitué d'un ensemble d'éléments en plein air dans lesquels se déroule la vie urbaine : rues publiques, trottoirs, banquettes, allées, mobilier urbain, infrastructures publiques, parcs et espaces verts. La vie citoyenne se déroule dans ces espaces en plein air, qui constituent le domaine public. En outre, les cours avant privées forment la lisière du domaine public. Les propriétaires fonciers comme les piétons profitent de ces cours avant, qui servent à lisérer le trottoir public dans le paysage.

Les nouveaux aménagements doivent contribuer au caractère et à la lisibilité des lieux publics, et les nouvelles rues doivent constituer le prolongement naturel et logique du réseau routier municipal existant. Les villes sont construites pour les résidents, et lorsque l'environnement est conçu dans le respect des piétons et des cyclistes, la qualité du domaine public s'améliore.

Pour créer des villes saines, les travaux d'aménagement doivent permettre de rendre les paysages urbains publics attrayants pour les piétons, en donnant la priorité aux arbres et aux végétaux. Les villes durables sont dotées d'arbres magnifiques constituant une voûte de verdure lisérant les trottoirs, ce qui apporte en été une fraîcheur naturelle et de l'ombre.

Lorsque les quartiers comprennent différentes formes de bâtiments et que l'environnement urbain est loin d'être réussi, les immeubles intercalaires peuvent jouer un rôle en créant des normes nouvelles et plus souhaitables qui permettent d'améliorer le paysage urbain.

Lignes de conduite pour l'esthétique urbaine

Concourir à un paysage urbain invitant, sécuritaire et accessible, en mettant l'accent sur le rez-de-chaussée et la façade donnant sur la rue des immeubles intercalaires. Situer les entrées principales, les



Figure 1: Les bâtiments dont la façade active est proche du trottoir encadrent la rue pour lui donner une échelle humaine et établir un rapport avec le domaine public.

fenêtres et les porches, ainsi que les principales vocations internes, au niveau de la rue.

Faire état des aspects souhaitables du caractère établi du paysage urbain. Si le caractère et le motif du paysage urbain sont moins souhaitables et que les terrains de stationnement en asphalté et peu d'arbres lisèrent la rue, construire des aménagements intercalaires qui concourent à un caractère piétonnier et à un modèle de paysage plus souhaitables. Lorsqu'on adopte de nouvelles typologies pour la forme bâtie dans le paysage urbain, une approche esthétique sensible et éclairée par le caractère du paysage urbain existant favorise la qualité de l'intégration.

Étendre le réseau de trottoirs, de sentiers et de passages piétonniers publics pour améliorer la sécurité des piétons.



Prévoir un éclairage adapté aux piétons, orienté vers le sol, afin de réduire le plus possible la pollution lumineuse et d'éviter que l'éclairage s'étende aux propriétés voisines. (Veuillez consulter le cahier des charges de l'Accord type de réglementation du plan d'implantation de la Ville pour l'éclairage extérieur.)

Préserver et rehausser le pavage décoratif existant sur les rues et sur les trottoirs.

Concevoir des allées piétonnières accessibles entre les entrées privées et les trottoirs publics.

Veiller à ce que les nouvelles rues, si elles sont privées, aient la même allure, la même ambiance, la même fonction que les rues publiques, dont les trottoirs et les arbres urbains, en plus d'être dotées des mêmes commodités.

2.0 Paysage

Lignes de conduite de l'esthétique urbaine



Figure 2 : L'immeuble intercalaire de gauche reprend le style, la volumétrie et le caractère du bâtiment de droite. On a conservé la lisière végétalisée et planté de nouveaux arbres, ce qui rehausse le paysage urbain.



Figure 3 : Ce trottoir arborisé crée un environnement piétonnier agréable.



Figure 4 : Cette rangée d'arbres urbains crée une lisière de rue attrayante.



- 2.1 Paysager la cour avant et l'emprise pour mettre en valeur le paysage végétalisé agrégé dans toute la mesure du possible et prévoir un volume de sol suffisant pour planter de grands arbres.



Figure 5 : La cour avant de cette habitation intercalaire vient d'être paysagée en fonction des cours avant végétalisées des habitations des environs.

- 2.2 Lorsque la banquette végétalisée de l'emprise est limitée, répertorier les autres moyens de paysagement végétalisé qui permettent de planter des arbres.



Figures 6 et 7 : Ces photos montrent qu'il est possible de conserver les arbres quand les entrées de cour et les empreintes du bâtiment sont implantées attentivement.

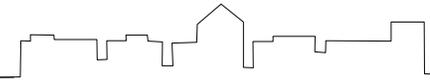


Figure 8 Les lisières végétalisées du domaine public ou privé rehaussent les trottoirs publics et le paysage urbain.

- 2.3 Concevoir les bâtiments et les solutions prévues pour le stationnement afin de préserver les arbres établis dans l'emprise, sur les propriétés attenantes et sur le site intercalaire. Afin d'assurer leur survie, il faut tenir compte de l'envergure de la zone racinaire critique des arbres en creusant les tranchées pour les services et les fondations. Remplacer les arbres par de nouveaux arbres s'il est justifiable de les enlever.
- 2.4 Planter des arbres urbains dans des cuvettes continues ou dans des zones de paysagement végétalisé agrégé en prévoyant des volumes de sols communs pour assurer la vigueur de la croissance. Dans les cas où la superficie dont on dispose pour poser un volume de sol suffisant et limité, faire appel à des matériaux et à des techniques de

plantation (dont le pavage perméable, les pavés Silva Cell ou des systèmes de plantation comparables) qui améliorent les conditions propices à la croissance des arbres et limitent les incidences de la compaction des sols et des sels de voirie.

- 2.5 Planter des arbres, des arbustes et des couvre-sols non loin de la voie publique et des trottoirs pour aménager une lisière de trottoir attrayante. Sélectionner des végétaux indigènes résistant aux sels de voirie et qui peuvent prospérer dans des conditions urbaines difficiles.
- 2.6 Pour les questions de développement durable et d'économie d'énergie, consulter la Norme pour l'aménagement d'immeubles très performants et prévoir des éléments comme des arbres à feuilles caduques pour protéger contre le soleil de l'été les fenêtres sud et sud-ouest, en plus de faire appel à des toits verts paysagés fonctionnels.
- 2.7 Afin d'accroître le sentiment de séparation lorsque les aménagements intercalaires sont proches de la rue, faire appel à des végétaux ou à des clôtures basses, dans la mesure du possible, afin de définir la démarcation entre l'espace public de la rue et l'espace semi-public de la cour avant.



3.0 Esthétique des bâtiments (forme bâtie)

De par sa nature, l'aménagement intercalaire est un ouvrage contemporain dans un contexte historique : il s'agit du mariage stylistique du nouveau et de l'ancien. On peut tenir compte du contexte, du caractère et du modèle existants du quartier établi, tout en permettant au style architectural et à l'innovation de la forme bâtie d'évoluer. L'aménagement intercalaire doit constituer un complément souhaitable des quartiers existants. Il ne s'agit pas d'imiter les styles historiques et les modes d'une autre époque, ni de créer, à l'inverse, un contraste complet dans le tissu ou les matériaux : il faut plutôt tenir compte de l'échelle et du modèle du contexte établis, ainsi que du cachet du quartier, notamment dans les cas où l'intégration de nouvelles typologies de la forme bâtie dans le quartier établi permet d'atteindre les objectifs du Plan officiel dans la gestion de la croissance. On peut atteindre l'objectif de la qualité des aménagements intercalaires dans n'importe quel style d'architecture.

Les aménagements intercalaires résidentiels doivent respecter les exigences actuelles du bâtiment et intégrer les technologies nouvelles. Les différents styles d'architecture sont parfois très compatibles avec les structures et les espaces existants. En faisant appel à des matériaux de qualité et à une esthétique ingénieuse, les styles de l'architecture contemporaine peuvent revitaliser la voie publique. La forme bâtie riche en détails rehausse les rues et les espaces publics.

Lignes de conduite de l'esthétique urbaine

3.1 Implantation

- 3.1.1 S'assurer que les nouveaux aménagements intercalaires donnent sur la voie publique et l'animent. Les rez-de-chaussée dont les entrées principales, les fenêtres, les porches et les principales vocations internes sont aménagés au niveau de la rue et donnent sur la voie publique concourent à l'animation, à la sécurité et à la sûreté de la voie publique.

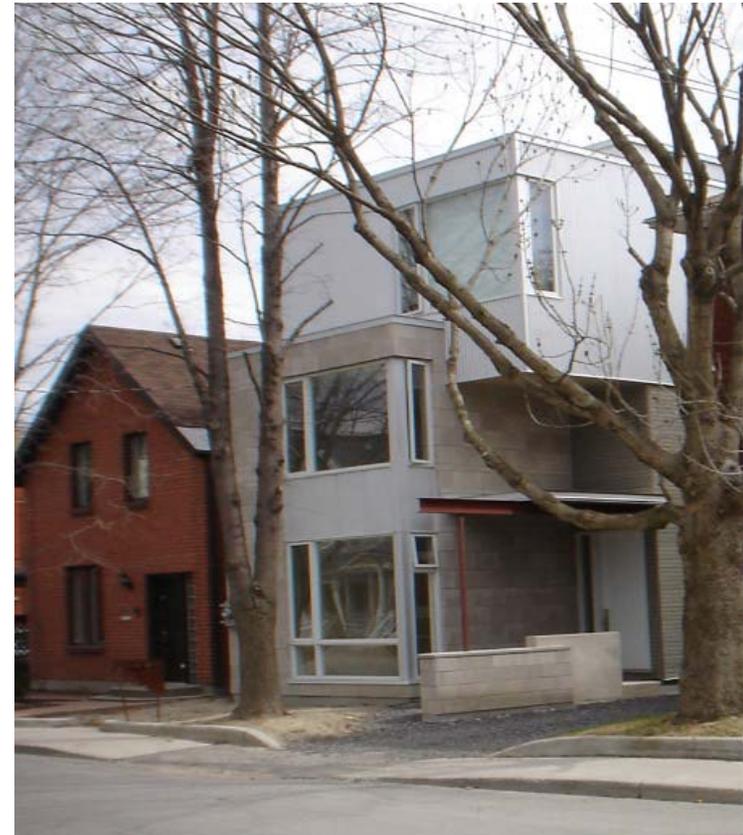


Figure 9 : Cet aménagement intercalaire reprend les marges de retrait des habitations environnantes et permet de conserver un arbre établi. La porte avant donne sur la rue, l'élévation du rez-de-chaussée correspond à celle des habitations voisines, et la grande fenêtre du rez-de-chaussée concourt à l'animation et à la sécurité de la rue.



Figure 10 : Cet aménagement intercalaire de banlieue reprend l'échelle, la marge de retrait et les matériaux des habitations environnantes. L'habitation mise sur le lot d'angle : le garage et l'entrée de cour sont aménagés du côté de la façade latérale.

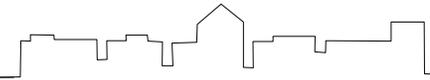
- 3.1.2 Implanter et construire les aménagements intercalaires en tenant compte du modèle d'aménagement du quartier planifié souhaitable du point de vue de la hauteur des bâtiments, de leur élévation et de la situation des entrées principales, de l'élévation du rez-de-chaussée, des empiètements dans les cours, par exemple les porches et les escaliers en saillie, ainsi que des marges de retrait des cours avant, arrière et latérales.
- 3.1.3 Dans la définition de la superficie des lots intercalaires, tenir compte des dispositions du *Règlement de zonage*, des politiques sur les transects, les surzones et les quartiers du Plan officiel ainsi que de la superficie des lots de la localité, dont la largeur des lots, ainsi que de la relation existante entre la superficie des lots, les marges de retrait des cours et l'échelle des habitations.
- 3.1.4 Orienter les bâtiments pour qu'il ne soit pas nécessaire de doter les espaces d'agrément de murs d'atténuation du bruit

et pour minorer les incidences du bruit. Concevoir les aires d'agrément comme les balcons de l'étage et les terrasses sur les toits en respectant l'intimité des habitations environnantes.

- 3.1.5 Dans les cas où il existe une marge de retrait uniforme le long d'une rue, reprendre cette marge de retrait pour qu'elle s'intègre dans le modèle d'aménagement du quartier et pour créer une lisière continue et lisible pour la voie publique. Dans les cas où il n'y a pas de marge de retrait uniforme, implanter le bâtiment intercalaire en reprenant essentiellement la même distance, par rapport à la limite de la propriété, que celle des bâtiments des lots attenants.
- 3.1.6 Concourir à la commodité, à la sécurité et à l'agrément des espaces verts, en aménageant des pièces de séjour donnant sur ces espaces.



Figure 11 Les pièces de séjour donnant sur des sentiers publics rehaussent la qualité des espaces verts.



Figures 12 et 13 : Dans ces deux rangées de maisons intercalaires, qui cernent une cour de stationnement interne, on a fait appel à un vaste paysagement pour rehausser le projet d'aménagement. Les généreux balcons font oublier les garages en retrait.



Figure 14 : Dans le même projet d'aménagement que celui qui est représenté dans les figures 13 et 14, les habitations de la rangée arrière sont parées d'un aménagement attrayant, d'entrées avant rehaussées, de grands balcons et de garages en retrait.

- 3.1.7 Éviter d'aménager des logements dont la façade donne sur l'arrière d'un autre logement, sauf si les logements de la rangée arrière ont des façades riches en détails et dotées d'un vaste paysagement et de garages en retrait, le cas échéant.
- 3.1.8 Déterminer les distances de séparation appropriées sur le côté et à l'arrière, entre les maisons existantes et les nouvelles habitations ou les nouveaux îlots de logements intercalaires afin de s'assurer qu'il y a la place voulue pour la zone paysagée et l'intimité. Tenir compte des incidences de la hauteur des bâtiments, de l'orientation du site et de la localisation des fenêtres sur les panoramas, l'ensoleillement et l'intimité.



- 3.1.9 Veiller à aménager des aires d'agrément dans les cours arrière qui cadrent généralement avec le modèle des habitations voisines. Limiter la discontinuité créée par une réduction du retrait des cours arrière dans la trame existante de cours arrière végétalisées.
- 3.1.10 Autoriser des marges de retrait variées dans les cours avant si cette variété vient préserver et intégrer les fonctions naturelles existantes comme les arbres matures ou les affleurements rocheux. Remarque : Certains quartiers misent sur des marges de retrait uniformes, et d'autres sont caractérisés par des marges de retrait irrégulières.



Figure 15 : Une distance de séparation suffisante entre les îlots intercalaires, dans cette voie privée à l'arrière, assure un éclairage naturel, des panoramas et une intimité suffisants pour les résidents. Les balcons arrière finement ouvragés et les tonnelles définissent les aires d'agrément extérieures, alors que les écrans complémentaires et les végétaux rehaussent l'intimité.

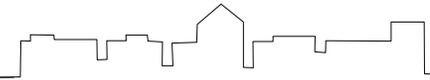
- 3.1.11 Respecter les niveaux du sol et les hauteurs caractéristiques du premier étage du quartier en évitant de rehausser ou d'abaisser artificiellement ces niveaux.
- 3.1.12 Positionner les aménagements intercalaires afin de profiter de la chaleur du soleil et de la réflexion de la lumière du jour. Créer un plan d'aménagement dans lequel les espaces internes et externes profitent de l'orientation du soleil.

3.2 Volumétrie et hauteur

- 3.2.1 Concevoir les aménagements intercalaires pour qu'ils concourent à la qualité du paysage urbain, en tenant compte des incidences de l'échelle et de la volumétrie sur les maisons environnantes et attenantes.



Figure 16 : La hauteur, la largeur, les matériaux et le traitement paysager de cet aménagement intercalaire reprennent ceux des habitations existantes de chaque côté.



- 3.2.2 Dans les cas où des aménagements intercalaires plus vastes sont adossés à des propriétés résidentielles de moindre envergure ou à des espaces verts publics, prévoir une zone tampon adéquate afin de répondre aux inquiétudes sur l'encombrement, la volumétrie et l'intimité.
- 3.2.3 Dans les cas où la hauteur des nouveaux travaux d'aménagement est supérieure à celle des bâtiments existants, créer une transition dans la hauteur des bâtiments grâce à l'harmonisation et à la manipulation de la volumétrie. Ajouter des caractéristiques architecturales comme les porches et les fenêtres panoramiques et faire appel à des matériaux, à des coloris et à des textures qui réduisent visuellement la hauteur et la volumétrie des nouveaux bâtiments.
- 3.2.4 Implanter les ouvrages en saillie sur les toits qui donnent accès à des terrasses et à des patios afin de réduire les incidences de la hauteur.
- 3.2.5 Afin de réduire la hauteur perçue du bâtiment, en raison de l'aménagement du parapet entourant les ouvrages de la toiture, penser à des matériaux qui, comme le plexiverre dépoli, réduisent les incidences de la hauteur et assurent dans le même temps une certaine intimité.
- 3.2.6 Si le nouvel aménagement est beaucoup plus imposant que les immeubles attenants existants, créer une transition dans la largeur des bâtiments en divisant visuellement les nouveaux bâtiments en petites sections correspondant approximativement à la largeur des habitations voisines et réduire la hauteur à l'approche des habitations voisines.

3.3 Style architectural et façades

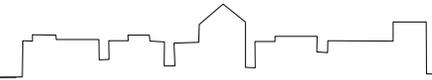
- 3.3.1 Concevoir tous les côtés de l'immeuble donnant sur la voie publique et les espaces verts selon un niveau comparable de



Figure 17 : La façade courbe, reprise par la tonnelle courbe, crée un traitement d'angle exceptionnel qui rend plus attrayant le domaine public. Le vitrage important concourt à la surveillance communautaire.

qualité et de détail. Éviter les grands murs sans fenêtres visibles depuis la rue, les autres lieux publics ou les propriétés attenantes.

- 3.3.2 Concevoir les aménagements intercalaires pour qu'ils soient riches de détails et qu'ils valorisent la voie et les espaces publics, tout en faisant écho aux modèles établis de la voie publique et du quartier. Pour assurer la transition voulue avec les quartiers établis, tenir compte des éléments issus de ce quartier, par exemple :



- les matériaux, les motifs et les coloris utilisés dans le traitement des murs;



Figure 18 : Ces habitations en rangée reprennent les matériaux et les coloris des résidences existantes, tout en intégrant des éléments esthétiques plus modernes.

- les lignes de la corniche, la forme de la toiture et les détails des cheminées;
- les dimensions, la forme, l'implantation et le nombre de portes et de fenêtres;
- le motif et la localisation des ouvrages en saillie et en retrait, des porches avant, des perrons et des balcons.

3.3.3 Prévoir, dans les immeubles, des entrées invitantes et visibles depuis la rue :

- en faisant appel à des matériaux et à des caractéristiques de qualité et attrayants dans l'entrée;
- en ajoutant des éléments d'architecture comme les porches, qui favorisent l'interaction avec la voie publique;
- en veillant à mettre en évidence les portes avant et en les aménageant de plain-pied pour reprendre le motif des portes des immeubles de la rue et pour minorer les marches extérieures afin de favoriser l'accessibilité, de même que pour en faciliter l'entretien toute l'année;
- en faisant appel, dans les cas où la porte avant ne donne pas sur la rue, à des détails architecturaux, à des appareils d'éclairage et à un modèle de paysagement indiquant clairement la localisation de la porte avant et le chemin qui y conduit.



Figure 19 : Le porche abrité articule la façade avant et met en évidence l'entrée de cette maison.



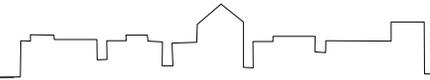
- 3.3.4 S'assurer que dans les cas où un ou plusieurs logements sont construits sur les propriétés voisines, ils se correspondent et reprennent le tissu urbain environnant. Dans le même temps, concevoir les logements intercalaires en les dotant de caractéristiques distinctives (par exemple grâce à des matériaux, à des coloris, à des lignes de toiture, à des traitements de fenêtres et de portes différents) afin de leur donner une identité distincte.
- 3.3.5 Implanter les portes avant à une élévation qui correspond au motif dominant et souhaitable de la hauteur des portes dans le quartier. L'élévation du rez-de-chaussée qui correspond à la moyenne de celle des habitations environnantes permet de mieux intégrer l'habitation dans le modèle des portes, des entrées, des porches et du paysagement du quartier.
- 3.3.6 Lorsqu'ils correspondent au caractère du quartier, ajouter

des ouvrages en saillie dans la cour avant, par exemple les porches, les fenêtres panoramiques et les balcons, pour rehausser la façade des aménagements intercalaires et concourir à la sociabilité de la voie publique.

- 3.3.7 S'inspirer du passé pour éclairer les approches dans la conception; réinterpréter le style vernaculaire local en lui donnant une allure contemporaine.
- 3.3.8 Harmoniser l'habitation avec les matériaux traditionnels du quartier dans le contexte d'un paysage urbain patrimonial.



Figures 20 : Cette maison jumelée est conçue pour que les deux logements soient compatibles, sans toutefois être identiques.



Figures 22 et 23 : Les portes et les fenêtres de la façade avant, proches du sol, créent une lisière attrayante pour le trottoir public. Abaisser l'élévation du rez-de-chaussée permet de réduire les besoins pour ce qui est des marches en saillie, ce qui permet d'aménager une surface végétalisée maximale dans la cour avant.

4.0 Stationnement et garages

Créer des aménagements intercalaires qui favorisent la qualité du paysage urbain public et qui enrichit l'expérience piétonnière. Afin de préserver la vivabilité des rues urbaines, l'environnement bâti de grande qualité est aussi important que les besoins en stationnement et en viabilisation. Les bâtiments définissent les lisières et la richesse de l'espace public.

Si seule la porte de garage est l'élément dominant de la façade donnant sur la voie publique, le résultat est de réduire la qualité de l'environnement du quartier. Ces espaces urbains sont moins agréables pour les piétons si le motif de la porte de garage sans fenêtres est repris dans toute la rue urbaine.

Le garage ne doit pas dominer la façade donnant sur la rue, sur l'espace public ou sur d'autres habitations. Le paysage végétalisé doit primer pour sa valeur esthétique et environnementale. L'objectif est de penser des quartiers sécuritaires et écobienveillants grâce à l'interface voulue entre les piétons, les cyclistes et les automobilistes.

Lignes de conduite de l'esthétique urbaine

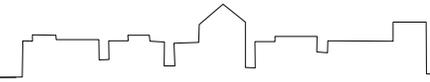
- 4.1 Dans les cas où ces fonctions seront autorisées par le *Règlement de zonage*, limiter la superficie occupée par les entrées de cour et les places de stationnement pour donner plus de place au paysage végétalisé agrégé dans les cours avant et arrière. Réduire la largeur et la longueur des entrées de cour et des places de stationnement et faire appel à des revêtements perméables pour minorer les incidences visuelles et environnementales des zones de l'aménagement minéralisé.



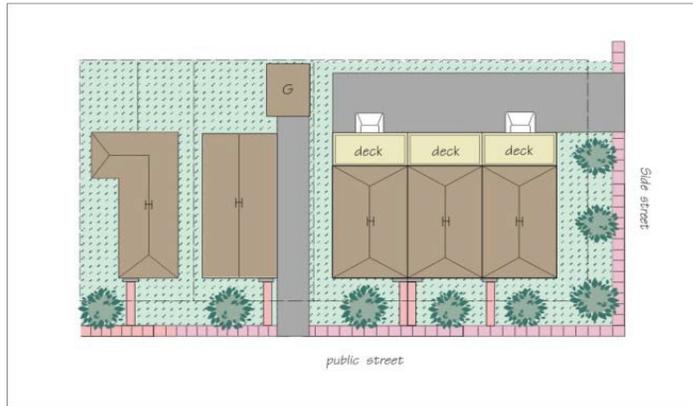
- 4.2 Dans les cas où les entrées de cour et les allées piétonnières sont proches les unes des autres, faire appel à des matériaux contrastants ou au paysagement pour distinguer et mettre en évidence le chemin menant à la porte avant.
- 4.3 Afin de minorer la surface asphaltée et les conflits entre les piétons et les automobilistes sur les trottoirs et pour maximiser la superficie du paysagement végétalisé et du stationnement sur rue, aménager des places de stationnement en sous-sol qui sont comprises dans le site dans les cas où l'on propose de construire plusieurs logements, si le stationnement est obligatoire.
- 4.4 Pour maximiser la superficie de la cour avant végétalisée et mettre en valeur la façade de l'habitation, prévoir des entrées de cour menant aux garages arrière individuels ou aux zones de stationnement à l'arrière (dans les cas où le stationnement est obligatoire), si l'aménagement des entrées de cour cadre avec le caractère du quartier.
- 4.5 Dans les quartiers dotés d'allées publiques arrière et sur les terrains d'angle, prévoir des places de stationnement à l'arrière, accessibles depuis les allées ou les rues attenantes.
- 4.6 Dans les cas où le garage est accessible par l'avant, penser l'aménagement pour que la relation proportionnelle entre la largeur du garage et la largeur du lot soit comparable au modèle du quartier. Si par exemple le garage avant occupe 25 % de la façade du lot des habitations existantes, tenir compte de cette caractéristique dans l'habitation intercalaire proposée.



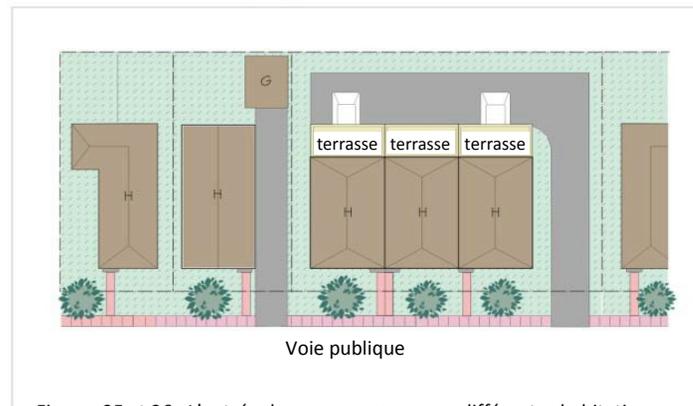
Figure 24 Le garage indépendant à l'arrière cadre avec le modèle de stationnement du quartier et permet de mieux paysager la cour avant.



3 townhouse infill with parking at the back on corner lot



3 townhouse infill with parking at the back in existing neighbourhood



Figures 25 et 26 : L'entrée de cour commune aux différentes habitations reprend le modèle des places de stationnement du quartier à l'arrière. La seule voie d'accès automobile réduit les risques de conflit entre les automobilistes et les piétons, permet de mieux végétaliser l'aménagement de la cour avant et donne l'occasion d'aménager plus de places de stationnement sur la rue.



Figure 27 : La conception de cet aménagement intercalaire minimise l'incidence du rangement des voitures en implantant les places de stationnement communes derrière l'immeuble, pour qu'elles fassent partie du site et qu'elles soient accessibles grâce à une voie d'accès abaissée.

- 4.7 Limiter le nombre et la largeur des trottoirs d'accès abaissés (bateaux de trottoir) et des entrées de cour communes afin de maintenir sur la rue le plus grand nombre de places de stationnement possible.
- 4.8 Éviter les entrées de cour pentues menant aux garages en sous-sol des habitations individuelles et jumelées afin d'éviter de créer un puits dans la cour avant ou sur le bord de la rue.
- 4.9 Dans les cas où les garages avant sont autorisés, les aménager en retrait derrière la façade avant et veiller à ce que les fenêtres, les balcons en saillie, les pièces de séjour et le paysagement soient les éléments dominants qui donnent sur le paysage urbain public.



Figure 28 : Les ouvrages architecturaux de cette résidence jumelée mettent en lumière la structure, et non le garage et la place de stationnement abritée. Chaque moitié est aussi, du point de vue architectural, nettement différente de l'autre.

- 4.10 Afin d'augmenter le volume des autres surfaces infiltrées dans le sol, surtout sur les lots exigus dans lesquels les zones asphaltées occupent un fort pourcentage de la cour, faire appel à des revêtements perméables pour les zones à surface minéralisées (par exemple les places de stationnement, les allées piétonnières et les entrées de cour). Les plaques de gazon, les pavés, les blocs alvéolés et les bandes parallèles pavées sont robustes, stables et résistent à la poussière; ils peuvent tous servir de solution de rechange pour remplacer le pavage et l'asphaltage traditionnels.



Figure 29 : Les blocs alvéolés gazonnés constituent un socle stable pour le stationnement, en augmentant l'infiltration des eaux de surface sur le site.



5.0 Transformation et annexes des édifices patrimoniaux

La revitalisation et les annexes des bâtiments existants sont un principe fondamental de l'édification de la Ville. Les bâtiments anciens, dont l'intérieur est actualisé, dont l'extérieur est rajeuni et qui sont dotés de nouvelles vocations et d'infrastructures augmentées concourent à la qualité des quartiers. Repères familiers dans la collectivité, ils font état d'un aménagement réfléchi et préservent l'environnement en réduisant la quantité de déchets transportés dans les sites d'enfouissement. Il faut porter une attention particulière aux édifices patrimoniaux, qui font l'objet de leur propre loi, soit la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Lignes de conduite de l'esthétique urbaine

- 5.1 Respecter les politiques municipales et provinciales se rapportant expressément aux annexes et aux aménagements intercalaires liés à des propriétés et à des quartiers patrimoniaux, en particulier la section 4.5.2 du PO et la section 2.6 (Le patrimoine culturel et l'archéologie) de la Déclaration de principe provinciale (2020). Puisque de nombreux secteurs résidentiels anciens d'Ottawa appartiennent à des districts désignés pour la conservation du patrimoine, les études de quartier, les lignes de conduite et les plans pertinents produisent leurs effets.
- 5.2 Étoffer le caractère et le style du bâtiment existant, ainsi que les caractéristiques de la zone environnante.
- 5.3 Respecter et préserver la valeur patrimoniale dans l'aménagement des nouvelles annexes des édifices ou des lieux historiques.
- 5.4 Faire appel à des matériaux et à des revêtements de finition qui sont prépondérants dans le quartier à caractère patrimonial. Les matériaux et le revêtement de finition traditionnels, plutôt que la forme traditionnelle des bâtiments simplement, peuvent servir de mécanisme efficace pour marier le neuf et l'ancien. Sélectionner des coloris et des matériaux qui valorisent le caractère existant de l'aménagement du secteur ou qui s'harmonisent avec ce caractère.
- 5.5 Veiller à ce que les nouveaux aménagements soient physiquement et visuellement compatibles avec les lieux historiques et à ce qu'on puisse les distinguer de ces lieux. Rechercher les occasions d'innover et de faire preuve d'ingéniosité en harmonisant les nouveaux travaux d'aménagement avec le contexte existant.
- 5.6 Rehausser et préserver le charme et la continuité des paysages urbains à caractère patrimonial.
- 5.7 Tenir compte de l'ancien vocabulaire architectural des environs et le rappeler dans l'échelle, la proportion et les matériaux des nouveaux aménagements intercalaires.
- 5.8 Sauvegarder et protéger les panoramas sur les édifices et les ouvrages anciens ou emblématiques, valorisés et attenants ou proches.
- 5.9 Protéger et intégrer les fonctions existantes du site comme les grands arbres, les clôtures, les murs de pierre et le pavage en pierre, entre autres.
- 5.10 Construire les annexes pour qu'elles soient secondaires et pour encadrer la pièce maîtresse patrimoniale ou les concevoir pour en faire des éléments visuellement séparés et distincts de la structure patrimoniale.



Figure 30 : L'annexe intercalaire de brique rouge, qui est décalée vers l'arrière à la droite de ce bâtiment de quartier, se marie au contexte existant grâce à sa composition, à ses matériaux et à ses coloris compatibles. Son implantation sur le site met en vitrine l'édifice patrimonial.

6.0 Éléments du service

Réduire l'incidence esthétique négative sur les rues et sur les espaces verts des éléments du service comme les boîtes de raccordement des canalisations de services publics, le rangement des ordures, les débarcadères, les voies d'accès et de sortie des véhicules (comme les rampes menant au stationnement), les

compresseurs de climatiseur, les compteurs de services publics et les transformateurs.

On peut intégrer les services dans la conception des nouveaux projets d'aménagement et les masquer pour éviter de diminuer la qualité ou la sécurité du paysage urbain public.

Lignes de conduite de l'esthétique urbaine

- 6.1 Intégrer et masquer les éléments de service (comme les zones d'embarquement, de rangement des déchets et des matières recyclables, les compteurs de services publics, les transformateurs, ainsi que les appareils de chauffage, de ventilation et de climatisation) dans la conception du bâtiment pour éviter qu'ils soient visibles depuis la rue ou à partir des espaces publics attenants. Masquer ces éléments en faisant appel à différentes méthodes comme le confinement, le paysage minéralisé et végétalisé et le masquage décoratif, sans limiter inconsidérément l'accès et la sécurité des opérations et de l'entretien.
- 6.2 S'il n'y a pas de garage, ranger les ordures, les bacs verts et les bacs de recyclage dans une remise à l'arrière ou, si l'espace fonctionnel le permet, dans une petite zone de rangement dans l'immeuble, mais accessible depuis l'extérieur sur le côté ou à l'arrière, ou encore en plein air sur le côté du bâtiment. Ne pas remplacer la fonction de rangement du garage par une unité de rangement visible sur la façade avant de l'habitation.
- 6.3 S'assurer que le masquage ne gêne pas la sécurité des déplacements des piétons et des automobilistes.
- 6.4 Installer les sorties d'aération pour éviter que les odeurs nauséabondes se répandent dans les zones publiques ou dans les espaces résidentiels privés.



- 6.5 Respecter les dégagements et les retraits de sécurité par rapport aux installations et aux câbles de services publics en hauteur et en sous-sol.
- 6.6 Regrouper les boîtes de raccordement des services publics pour en minorer l'impact visuel. Penser à des méthodes innovantes de confinement des services publics dans ou sur les fonctions du paysagement urbain, par exemple les portails, les mâts d'éclairage et les abribus, entre autres, lorsqu'il s'agit de déterminer les points à prévoir pour l'aménagement du gros matériel de services publics et des groupements de services publics.



Figure 31 : Les éléments de services sont intégrés dans la conception de cette habitation pour en réduire l'importance visuelle.

7.0 Aménagements intercalaires sur les lots exigus

Dans certains quartiers, la largeur des lots autorisés par le *Règlement de zonage* est beaucoup plus exigüe que les lots existants, ce qui permet parfois plus difficilement de réaliser des aménagements complémentaires. Cette affirmation se vérifie en particulier dans l'aménagement des lots les plus exigus (moins de 6 m de largeur), dans les cas où il faut comprimer de nombreuses fonctions dans un espace exigü. Il faut porter une attention particulière à la conception et au contexte afin d'assurer la complémentarité souhaitable des aménagements intercalaires sur les lots exigus.

Toutes les sections précédentes de ce document s'appliquent aux petits lots; dans cette section, nous donnons des lignes de conduite pour insister en particulier sur des questions relatives aux lots exigus et pour réinsister sur certaines lignes de conduite.

- 7.1 Concevoir des bâtiments dont les pièces de séjour se situent au niveau du sol et dont les portes et les fenêtres du rez-de-chaussée donnent sur la rue, et créer des possibilités d'interaction avec le quartier.
- 7.2 Ne pas aménager d'habitations sur les pilots afin de prévoir des places de stationnement sous les habitations ou de donner accès à des places de stationnement à l'arrière.
- 7.3 Limiter la largeur des entrées de cour, des places de stationnement et des passages piétonniers dans la cour avant afin de maximiser la surface végétalisée qui reste dans la cour avant. Sur les lots de 6 mètres ou moins de largeur, prévoir une voie d'accès par l'entrée de cour menant aux places de stationnement communes pour différents lots, au lieu d'aménager des voies d'accès



distinctes menant à des garages ou à des places de stationnement individuels.

- 7.4 Implanter les surfaces minéralisées de manière à préserver la plus grande superficie possible d'espaces verts contigus.
- 7.5 Veiller à ce qu'il y ait suffisamment de place pour stationner un véhicule sans qu'il empiète sur le trottoir ou sur la bordure de la rue.
- 7.6 Construire les surfaces minéralisées en faisant appel à des matériaux poreux pour accroître l'infiltration de l'eau sur la surface du site.
- 7.7 Dans les cas où il y a déjà des arbres sains, implanter les entrées de cour et les places de stationnement sur la propriété de manière à permettre de conserver ces arbres. La préservation des arbres matures sains doit primer l'aménagement des places de stationnement.
- 7.8 En plantant de nouveaux arbres dans un secteur dans lequel le volume des sols et la superficie de plantation (moins de 9 m² par arbre) sont limités, faire appel à des matériaux et à des techniques de plantation (produits Silva Cell ou systèmes de plantation comparables) qui améliorent les conditions de croissance des arbres et limitent les incidences de la compaction des sols et des sels de voirie.
- 7.9 Prévoir des fonctions architecturales qui correspondent au caractère du quartier, par exemple les porches.
- 7.10
anger les poubelles, les bacs de matières recyclables et les bacs verts dans une remise arrière ou dans une petite zone d'entreposage aménagée dans l'immeuble, mais accessible en extérieur sur le côté ou à l'arrière ou en plein air sur le côté de l'immeuble. Ne pas aménager d'unité de rangement qui occupe la façade avant de l'habitation.

Glossaire

Accessibilité : facilité avec laquelle on peut avoir accès à un immeuble ou à un lieu.

Allée piétonnière : zone piétonnière reliant la rue ou le trottoir public à la porte avant d'une résidence.

Articulation : détails d'architecture qui donnent de l'intérêt à un bâtiment et qui en augmente la richesse.

Cachet : voir le terme tissu urbain.

Caractère du paysage urbain : paysage urbain dont les caractéristiques se fondent sur l'âge de la rue, l'implantation des bâtiments, les motifs du paysage et les fonctions naturelles.

Caractère : identité d'un lieu.

Commodité : élément à caractère social, environnemental ou culturel qui permet de répondre aux besoins d'un secteur et qui promeut le confort dans l'utilisation de l'espace.

Complexe immobilier planifié : complexe regroupant au moins deux bâtiments à vocation résidentielle sur le même lot.

Contexte : environnement du site et de ses aménagements attenants; il peut s'agir des maisons donnant sur une rue, des arbres, du quartier et de l'environnement piétonnier.

Cour avant : espace compris entre la ligne de propriété et la structure donnant sur la voie publique.



Domaine public : rues, ruelles, parcs et espaces verts (appartenant à des intérêts publics ou privés) aménagés pour que tous puissent s'en servir.

Échelle piétonnière : dimension (d'un bâtiment ou d'un espace) qui n'est pas, aux yeux du piéton, dominant ou oppressant.

Échelle : taille d'un bâtiment par rapport à ses environs et à la taille d'une personne (cf. Échelle piétonnière).

Éléments architecturaux : éléments évidents ou importants du bâtiment ou de l'ouvrage qui concourent à la qualité de l'ensemble de la conception.

Entrée de cour : voie privée permettant aux automobiles d'avoir accès à la voie publique à partir d'une place de stationnement.

Esthétique urbaine : art de l'aménagement de l'espace, dont les bâtiments, les groupes de bâtiments et les zones qui les séparent.

Façade: façade principale du bâtiment (qu'on appelle aussi le mur avant).

Forme bâtie : terme désignant les bâtiments et les structures, leur densité, leur échelle (hauteur et volumétrie) et leur aspect.

Îlot : zone cernée par un ensemble de rues.

Infrastructures : structures physiques constituant le socle de l'aménagement. Les infrastructures comprennent les réseaux d'égout et d'aqueduc, les réseaux d'électricité, les infrastructures de communication, de transport en commun

et de transport en général, ainsi que les oléoducs et les gazoducs et les infrastructures connexes.

Largeur du lot : distance horizontale entre les limites latérales du lot.

Limite de propriété : périmètre de la propriété en vertu de la loi.

Lisibilité : facilité avec laquelle les résidents et les tiers en général peuvent comprendre une zone et s'orienter en s'y déplaçant.

Marge de retrait : distance obligatoire calculée à partir de la route, de la limite de la propriété ou d'une autre structure et correspondant à la superficie sur laquelle on ne peut pas implanter de bâtiment.

Mur avant : mur extérieur principal d'un bâtiment résidentiel le plus proche de la ligne avant du lot.

Mur urbain : ligne constituée des bâtiments qui encadrent la rue.

Paysage urbain public : caractère et aspects généraux d'une rue, constitués par les immeubles et les fonctions paysagères qui encadrent la voie publique. Il s'agit entre autres des végétaux, de l'éclairage, du mobilier urbain, du pavage et des infrastructures publiques.

Paysage végétalisé : zone servant à planter des arbres et des végétaux.

Paysagement végétalisé : arbres, arbustes, haies, plantes ornementales, gazon et couvre-sol.



Perméabilité : ensemble des tracés et des panoramas grâce auxquels un paysage est agréable et sécuritaire.

Plain-pied : rez-de-chaussée.

Plan officiel : le Plan officiel de la Ville d'Ottawa (2021), dans sa version modifiée périodiquement.

Pollution lumineuse : lumière créée par un éclairage excessif, par des luminaires dont le faisceau n'est pas masqué ou est mal dirigé, ainsi que par des sources d'éclairage inefficaces, ce qui a des incidences sur la santé des humains et de la faune.

Rue : voie publique.

Ruelle publique : rue étroite aménagée à l'arrière de bâtiments et servant généralement aux travaux de voirie et au stationnement.

SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Style : vocabulaire et aspect architecturaux; le style peut être historique ou moderne.

Tissu urbain : modèle d'aménagement des quadrilatères, des lots et des bâtiments.

Toit vert : aire d'agrément qui réduit le ruissellement des eaux pluviales, permet d'isoler les bâtiments, diminue l'infiltration de la chaleur, filtre les eaux de pluie et consomme moins d'énergie pour la climatisation.

Vitrage : partie transparente du mur, généralement constituée de verre ou de plastique.

Voie privée : entrée de cour privée menant à la voie publique dans un complexe immobilier planifié (CIP).

Volumétrie du bâtiment : effet combiné de la forme et de l'encadrement d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments, dont la hauteur, la largeur et la profondeur.

Zone tampon paysagée : zone paysagée sur le périmètre d'un lot pour masquer certaines installations par rapport à d'autres ou depuis la voie publique.

Zone tampon : zone à utiliser pour planter des végétaux ou pour masquer des installations afin d'en réduire l'impact sur les aménagements attenants.