

Centre-ville d'Ottawa

*Un plan de conception communautaire
pour le cœur du centre-ville*

Mai 2013

Approuvé par le Conseil municipal le 8 mai 2013

Urban Strategies Inc

DELCAN

ERA Architects

Pour

La Ville d'Ottawa

Le présent Plan de conception communautaire a été élaboré par :

Urban Strategies Inc.

197, avenue Spadina, bureau 600
Toronto (Ontario)
M5T 2C8

Planifier l’avenir du centre-ville

Ce projet n’est pas qu’une affaire de densification.

Ce projet vise à créer un plan de croissance global pour le centre-ville.

En tant que plan de croissance, cette étude ne doit pas qu’aborder la question de l’emplacement ou de l’aspect des nouveaux bâtiments. Elle doit également permettre de déterminer comment le centre-ville peut devenir le meilleur lieu de vie qui soit et d’aborder notamment les questions suivantes :

- Quels sont les secteurs de ce quartier devant être protégés de toute croissance?
- Comment divers types de ménages peuvent-ils être attirés par ce secteur?
- Quelle est la condition des installations et des services communautaires actuels, et quels sont les installations ou les services supplémentaires qui pourraient être nécessaires?
- Quelle est la qualité des espaces ouverts actuels et où de nouveaux parcs devraient-ils être aménagés?
- Comment les parcs actuels pourraient-ils être mis en valeur?
- Comment les rues sont-elles utilisées et comment pourraient-elles être améliorées pour tous les types d’usagers?
- Où les zones prioritaires des cyclistes et des piétons devraient-elles être situées?
- Comment les véritables biens patrimoniaux pourraient-ils être mieux protégés?
- De nouveaux emplois sont-ils nécessaires dans le secteur? Le cas échéant, où et de quel type?

Secteur visé par l’étude

Bien que certains aspects de cette étude aient considéré le centre-ville comme un tout - du canal Rideau à la rue Bronson et du Queensway à la rue Gloucester – c’est surtout la partie centrale de ce secteur, où la pression de croissance se fait le plus sentir, qui a fait l’objet d’une attention et d’une analyse particulière. Ce secteur est appelé le cœur du centre-ville. Il s’agit d’un secteur globalement carré et ceinturé par la rue Elgin à l’est et la rue Kent à l’ouest, l’autoroute 417 au sud et la rue Gloucester au nord. Le District de conservation du patrimoine du centre-ville couvre la plus grande partie du secteur d’étude. Situé entre le Queensway et la zone commerciale centrale d’Ottawa, le secteur d’étude est traversé par plusieurs grandes rues commerciales, comme la rue Bank, la rue Elgin et la rue Somerset.

Table des matières

1.0 L'étude

1.1 Planifier l'avenir du centre-ville

1.2 Créer une vision d'avenir contemporaine

1.3 Ce que nous avons entendu

1.4 La possibilité de régénérer

1.5 Qu'est-ce qu'un plan de conception communautaire?

1.6 Méthodologie de l'étude

1.7 D'où cette étude provient-elle?

2.0 Le centre-ville aujourd'hui : analyse

2.1 Cadre stratégique

2.2 Comprendre le centre-ville

2.3 Utilisations

2.4 Patrimoine

2.5 Caractéristiques des îlots

2.6 Mobilité

2.7 Services publics

2.8 Parcs et espaces ouverts

2.9 Installations communautaires

2.10 Un quartier en pleine évolution

3.0 Le centre-ville demain : une vision d'avenir

3.1 La vision du centre-ville de demain

3.2 Atteindre les objectifs

4.0 Se déplacer au centre-ville : mobilité

4.1 Le réseau piétonnier

4.2 Le réseau cyclable

4.3 Le réseau de transport en commun

4.4 Se réappropriier les rues

4.5 Recommandations ciblées en matière de paysage de rue

5.0 Écologiser le centre-ville : parcs et espaces ouverts

5.1 Réparation et valorisation des parcs

5.2 Acquisition de parcs : grands espaces

5.3 Acquisition de parcs : petits espaces

6.0 Construire le centre-ville : forme bâtie

6.1 Utilisation du sol

6.2 Approche en matière de construction

6.3 Forme bâtie

6.4 Lignes directrices en matière de forme bâtie

6.5 Approche en matière de patrimoine

6.6 Penser « conception »

7.0 Réaliser le changement : mise en œuvre

7.1 Réaliser le changement : mises à jour en matière de réglementation

7.2 Prestation d'avantages communautaires

7.3 Réaliser des projets : mise en œuvre par étapes et priorisation

Appendice A – Liste de références patrimoniales



Image 2 : Photo aérienne du centre-ville d'Ottawa

1.0 L'ÉTUDE

Planifier l'avenir du centre-ville

Ce projet n'est pas qu'une affaire de densification.

Ce projet consiste à créer un plan de conception communautaire (PCC) d'ensemble pour le centre-ville. En tant que plan de conception permettant de gérer la croissance, ce plan ne doit pas uniquement porter sur l'emplacement ou l'aspect des bâtiments. Il doit également permettre de déterminer comment le centre-ville peut devenir le lieu de vie ou de travail par excellence, en abordant notamment les questions suivantes :

- Comment pouvons-nous garantir des aménagements intercalaires compatibles dans les différents quartiers du centre-ville?
- Comment différents types de ménages peuvent-ils être attirés par ce secteur?
- Quel est l'état des installations et des services communautaires actuels? Quels sont ceux qu'il pourrait être nécessaire de construire?
- Quelle est la qualité des espaces ouverts actuels et où faut-il aménager de nouveaux parcs? Comment les parcs actuels peuvent-ils être mis en valeur?
- Comment les rues sont-elles utilisées et comment pourraient-elles mieux convenir à tous les types d'utilisateurs?
- À quels endroits les pistes cyclables et les rues prioritaires aux piétons devraient-elles être situées?
- Comment les biens patrimoniaux pourraient-ils être mieux protégés?
- De nouveaux emplois sont-ils nécessaires dans le secteur? Le cas échéant, où et de quel type?

Le secteur à l'étude

Cette étude avait à l'origine pour titre « *Plan de conception communautaire pour le secteur médian du centre-ville* ». Toutefois, il s'est clairement avéré au cours du processus de consultation que la notion de « secteur médian du centre-ville » était artificielle et ne constituait pas un quartier reconnu d'Ottawa. Le « secteur médian du centre-ville » fait partie du quartier bien établi du centre-ville et des réseaux qui

composent cette collectivité. À ce titre, le « secteur médian du centre-ville » ne peut être isolé indépendamment et un examen du centre-ville dans sa globalité donnerait lieu à un plan mieux adapté.

Le cœur du secteur à l'étude, essentiellement de forme carrée, est délimité par la rue Elgin à l'est, la rue Kent à l'ouest, l'autoroute 417 au sud et la rue Gloucester au nord. Le District de conservation du patrimoine du centre-ville englobe la plus grande partie du secteur à l'étude. Enchâssé entre le Queensway et le centre-ville traditionnel d'Ottawa (le secteur Centre), le cœur du secteur à l'étude est découpé par plusieurs artères commerciales, comme les rues Bank, Elgin et Somerset.

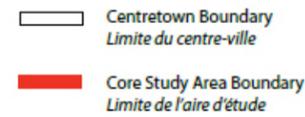


Image 3 : Photo illustrant les limites du centre-ville et celles du cœur du secteur à l'étude



Image 4 : Images d'édifices, de lieux et d'activités d'aménagement au centre-ville

1.2 Créer une vision d'avenir contemporaine

Les services de la firme Urban Strategies ont été retenus par la Ville d'Ottawa en vue d'élaborer un plan de conception communautaire (PCC), en collaborant avec les diverses parties intéressées et les résidents du centre-ville. Le PCC offrira une vision d'avenir sur 20 ans qui sera large et intégrée et servira à orienter la croissance dans le secteur.

Ce processus de planification a pour objectif de créer une vision d'avenir focalisée sur l'amélioration des conditions observées au centre-ville et qui constituera le fondement d'un nouveau plan secondaire. Ce processus donnera lieu à une série de recommandations (présentées dans les chapitres 4 à 7) portant sur les problèmes communautaires et de planification actuels.

Les objectifs de l'étude sont les suivants :

1. Créer une vision d'avenir communautaire pour le centre-ville.
2. Désigner et protéger les caractéristiques qui font la réussite du centre-ville et qui en font un secteur particulier d'Ottawa.
3. Désigner les zones de réaménagement possibles, en précisant les types d'utilisation les plus appropriés et l'aspect souhaité des bâtiments.
4. Préparer des recommandations relatives à la forme et à la qualité des nouveaux bâtiments.
5. Désigner les améliorations à apporter aux parcs et aux rues, et orienter leur conception future.
6. Fournir une stratégie destinée à préserver et à protéger les biens patrimoniaux les plus précieux du centre-ville.
7. Fournir des orientations pour la création d'un quartier plus favorable à la marche et au cyclisme, et accroissant l'importance des modes de transport actifs.
8. Désigner des projets et des mesures prioritaires pour l'essor de la ville qui feront du centre-ville une collectivité urbaine encore plus dynamique et durable.



Image 5 : Vue nocturne de la rue Elgin
Photo gracieuseté de Charles Akben-Marchand

1.3 Ce que nous avons entendu

Ottawa est en pleine croissance – nous devons exploiter les possibilités que cette situation offre Le centre-ville a un rôle important à jouer dans l'économie d'Ottawa Le partage d'une vision d'avenir est important. Il existe trop de visions contradictoires de ce qu'est Ottawa Le Conseil municipal n'applique pas le principe de la croissance intelligente – nous appliquons des normes suburbaines au centre-ville Nous devons commencer à penser comme une grande ville Pourquoi ne pas tout simplement établir dès le départ des règles d'aménagement sensées? Il y a trop d'obstacles à la construction de bons bâtiments Des édifices élevés bien conçus ne bloquent pas les perspectives mais contribuent à en créer Les piétons devraient être privilégiés La relation entre les véhicules, les cyclistes et les piétons crée beaucoup de confusion Nous devons créer des rues plus convenables – pas des autoroutes qui traversent notre quartier Metcalfe, Kent et O'Connor doivent être civilisées – on a peur d'y circuler aujourd'hui Si toutes les artères nord-sud devenaient des axes à deux sens, la circulation irait dans d'autres zones du quartier Kent et Lyon devraient être à deux sens Les utilisations communautaires doivent être au centre de ce plan Les gens apprécient la diversité du centre-ville Il faut que davantage de familles reviennent s'installer au centre-ville Les parcs jouent un rôle important pour permettre la densification et, actuellement, on n'en compte pas suffisamment Ne fermez pas les écoles – il y en a tellement qui ont disparu Nous devons nous assurer que le centre-ville continue d'offrir des logements variés et abordables Il y a trop de logements de mauvaise qualité et de HLM concentrés au centre-ville La protection des logements locatifs à Ottawa est médiocre et doit être renforcée Nous devons encourager les propriétaires à entretenir et à mettre en valeur leurs biens-fonds Nos rues doivent être plus attrayantes Nous ne voulons plus de stationnement dans les cours avant! Il nous faut davantage de parcs Le parc du Musée de la nature doit être plus accessible Il faut encourager la création d'un quartier favorable aux piétons L'omniprésence des commerces de détail ne fonctionne pas nécessairement La rue Bank est sur le point de devenir un lieu très dynamique – mais il a fallu beaucoup de temps! Elgin devrait être une ZAC Tout nouveau projet doit être monté avec un budget d'immobilisation, à défaut de quoi il ne sera jamais réalisé Le centre-ville doit faire l'objet d'aménagements intercalaires, pas de démolitions Certains biens patrimoniaux doivent être préservés et d'autres pas. À certains endroits du centre-ville, on pourrait retrouver des immeubles dépassant largement les douze étages et, à d'autres endroits, une telle hauteur serait beaucoup trop importante Je crains qu'une hausse de la densité n'entraîne une hausse du prix des terrains Il faut que le centre-ville reste abordable Ce n'est pas qu'une question de densification du centre-ville, il s'agit de créer un « plan de croissance » pour ce secteur – beaucoup plus que de simples édifices!

1.4 La possibilité de régénérer

Tirer avantage des réussites

On retrouve au cœur du Plan de conception communautaire la volonté de créer une collectivité durable et prospère. De telles collectivités offrent une grande qualité de vie à leurs résidents et sont autant de lieux où les gens choisissent de vivre, travailler et se divertir. Les collectivités durables permettent de vivre d'une manière qui limite les répercussions sur l'environnement, maintient l'équilibre social, maximise la richesse culturelle et protège la diversité.

À bien des égards, le centre-ville est déjà un modèle de réussite et une collectivité durable.

De plus en plus de gens choisissent de s'établir dans cette collectivité centrale. Les résidents peuvent se loger dans divers types d'habitation, allant des locations abordables aux majestueuses résidences unifamiliales. Les tours d'habitation, les édifices peu élevés, les maisons en rangée et les habitations unifamiliales contribuent à créer une variété enviable de types de logement et de modes d'occupation à l'échelle du centre-ville. Cette diversité de logement a contribué à attirer une population tout aussi variée dans ce secteur, à la recherche d'un mode de vie urbain dans une collectivité dynamique du centre-ville.

Outre les résidents, des commerces de tous les types choisissent de s'établir au centre-ville. En offrant davantage d'emplois que le nombre de résidents qui y habitent, le centre-ville est devenu une destination d'emploi importante à Ottawa. Une grande variété de boutiques, de bureaux, de services et d'autres commerces choisissent de s'installer au centre-ville. Bon nombre de résidents du centre-ville ont à présent le plaisir de se rendre au travail à pied, que ce soit au centre-ville même ou dans un secteur central adjacent, un plaisir dont profitent très peu des résidents d'Ottawa!

Le centre-ville est une véritable collectivité polyvalente. Ses rues où l'on peut marcher sont bien reliées au reste de la ville, et le dynamisme de ses rues principales en font une destination active et sûre. Les rues Elgin, Somerset et Bank abritent quelques-unes des activités commerciales et culturelles les plus appréciées en ville, et ces axes importants constituent à la fois un carrefour de services de quartier et une destination régionale. En fait, l'emplacement central de ce secteur met à disposition une abondance de commodités et de services – dont un grand nombre sont utilisés par ceux qui habitent à bonne distance des limites du quartier. Ces importants aménagements à usage collectif représentent autant de pierres angulaires du centre-ville, qui renforcent son attrait et contribuent à fidéliser la grande diversité de résidents qui ont choisi d'y vivre.

Bien que le centre-ville présente bon nombre des caractéristiques d'une collectivité prospère et durable, de nombreux points restent à améliorer. Les principaux défis concernent le manque de parcs, le rôle de bretelle d'autoroute que jouent les rues, au lieu d'être des rues de quartier, une architecture peu favorable à la circulation piétonnière, la pression toujours plus forte sur les services et les commodités communautaires et le manque de choix de logements abordables.

Une offre variée d'utilisations, qui fournissent une densité suffisante pour créer un environnement dynamique, sûr et actif, est essentielle pour la santé à long terme du centre-ville. Le processus d'élaboration du Plan de conception communautaire fournit l'occasion de mettre en évidence les principaux problèmes observés dans ce quartier, qui retardent l'essor d'une collectivité durable au centre-ville, et permet de commencer à les aborder.

Le PCC permet en outre de centrer les efforts sur les espérances de régénération qui feront du centre-ville une destination encore plus prisée pour habiter, se divertir et travailler à Ottawa.

Voici les principaux points que le PCC peut contribuer à aborder au centre-ville :

- offrir un réseau de transport équilibré
- créer des possibilités d'aménager davantage d'espaces verts
- améliorer et remettre en état les parcs existants
- mettre en évidence la nécessité d'aménager de nouvelles installations communautaires
- préserver les logements locatifs abordables existants et encourager l'aménagement de nouveaux logements de ce type
- gérer la croissance de manière durable
- donner une orientation claire à la stratégie future de planification

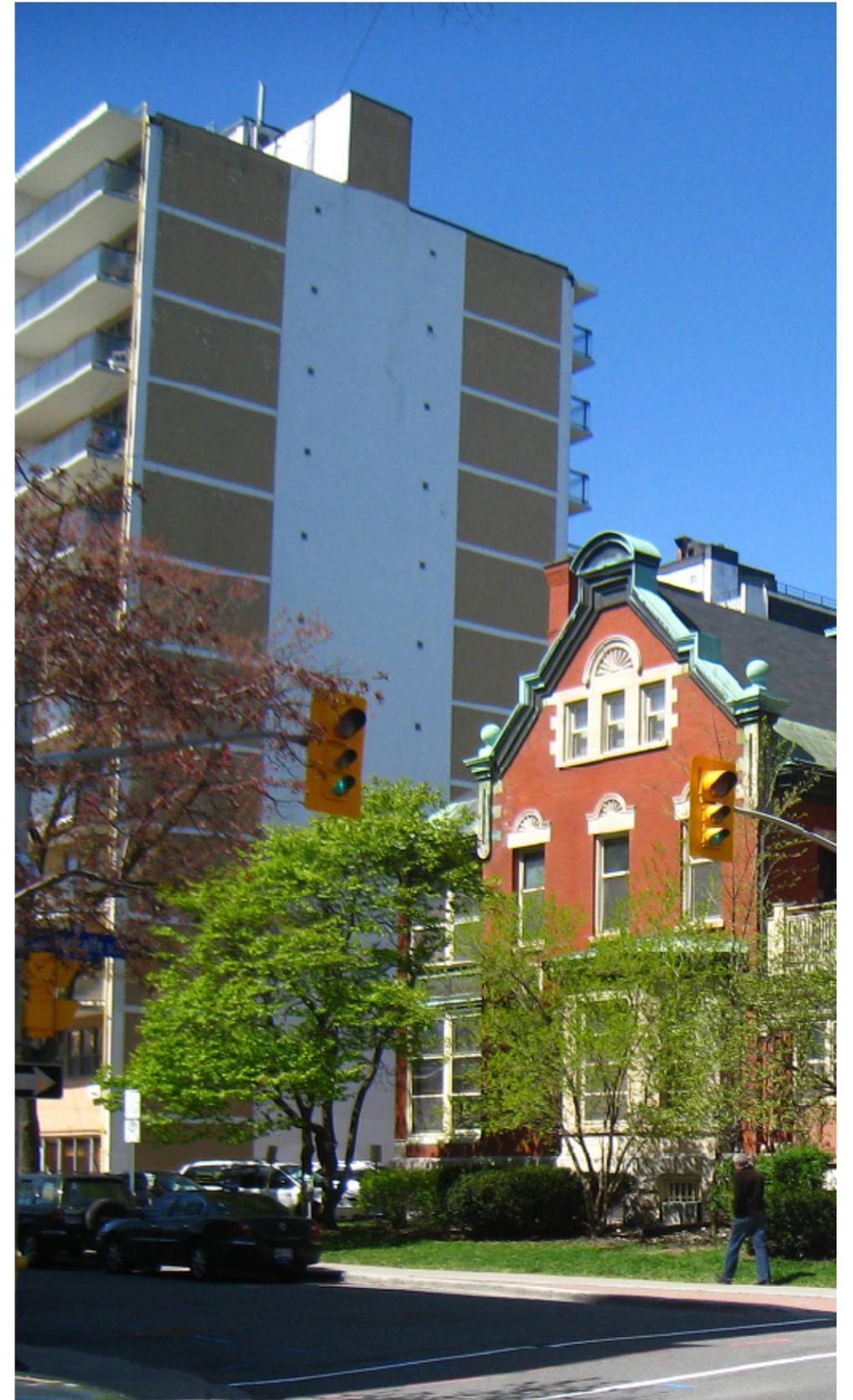


Image 6 : Photo de bâtiments du centre-ville

1.5 Qu'est-ce qu'un plan de conception communautaire?

Les plans de conception communautaire contribuent à déterminer l'évolution des quartiers en orientant la croissance et en guidant les aménagements dans des secteurs aux prises avec des changements importants et diverses pressions de croissance. Le processus d'élaboration d'un plan de conception communautaire vise à donner naissance à un plan actualisé et contemporain, qui aborde les enjeux de planification et communautaires auxquels un quartier est confronté.

Les PCC fournissent des lignes directrices pour les prises de décision en matière d'aménagement du territoire et contribuent, par les moyens suivants, à la mise en œuvre du Plan officiel à l'échelle locale :

1. Ils transposent à l'échelle communautaire les principes et les politiques du Plan officiel;
2. Ils fournissent une orientation plus détaillée sur la forme que devraient adopter les aménagements futurs dans le secteur;
3. Ils proposent des solutions adaptées aux principaux défis auxquels sont confrontés les quartiers, tout en respectant les objectifs stratégiques du Plan officiel de la Ville.

Le processus d'élaboration d'un plan de conception communautaire permet par ailleurs la mise à jour du Règlement de zonage et du plan secondaire, de manière à traduire les aspirations communautaires actuelles tout en créant des possibilités résidentielles et professionnelles contemporaines au centre-ville.

Les PCC sont des plans pragmatiques qui permettent de voir clairement à quoi ressemblera l'avenir collectif d'un quartier.

1.6 Méthodologie de l'étude

Le Plan de conception communautaire du centre-ville a été réalisé sur une période de plus de 32 mois et son élaboration a été répartie en quatre phases. La phase 1 a été lancée en mai 2010 et la version définitive du PCC s'est achevée en février 2013.

Ce projet est le fruit d'un partenariat entre la collectivité du centre-ville, des parties intéressées du secteur, la Ville d'Ottawa et l'équipe de projet. Tout au cours des quatre phases du projet, les résidents ont eu plusieurs occasions de s'engager activement dans le projet et de faire part de leurs préoccupations et de leur opinion.

Les principales activités auxquelles ils ont pu participer sont les suivantes :

- 9 séances de travail avec des intervenants ou en équipe
- 8 réunions du groupe de consultation publique
- 5 journées d'entretien avec les parties intéressées et de séances de groupe de travail
- 3 grands événements communautaires – ateliers et réunions portes ouvertes
- Sommet sur la stratégie d'action

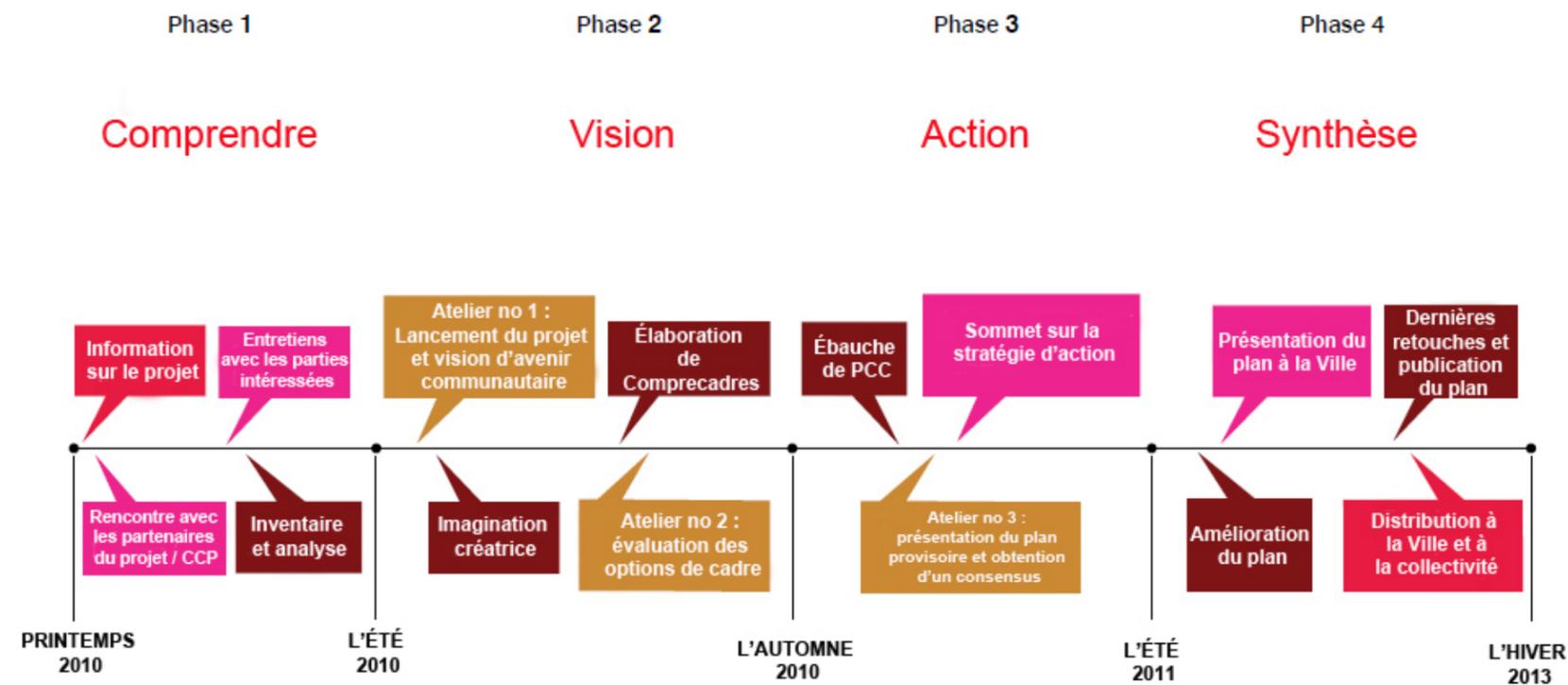


Image 7 : Calendrier du processus d'élaboration de ????

1.7 D’où cette étude provient-elle?

Du plan conceptuel au plan secondaire du centre-ville

Un plan secondaire permet la mise en œuvre du Plan officiel de la Ville à l’échelle locale et constitue l’un des documents de politique les plus importants pour orienter le changement et la croissance dans un quartier. À ce titre, l’actuel plan secondaire du centre-ville, approuvé à l’origine en 1976, représente le point de départ de l’élaboration du Plan de conception communautaire.

Au milieu des années 1970, le Comité de planification de la Centretown Citizens Community Association (CCCA) collaborait avec la Ville d’Ottawa et une équipe de consultants en vue d’élaborer un plan pour le centre-ville. Cette initiative faisait suite aux réaménagements continuellement effectués dans le secteur au cours des années 1960 et qui ont amoindri le caractère de faible hauteur de la collectivité, encouragé le départ des familles, entraîné la démolition des anciennes structures et attiré des niveaux importants de circulation dans le secteur ou en transit.

Ce projet important a donné lieu à la création du document intitulé « *Plan conceptuel pour le centre-ville* » suivi d’un « », qui proposait une vision d’avenir évoquant un quartier central prospère. Approuvé en principe en 1974 approuvé officiellement deux ans plus tard, le *Plan d’aménagement du centre-ville* allait servir de modèle au plan secondaire du secteur (adopté à l’origine en 1976 et utilisé comme plan secondaire dans le Plan officiel actuel de la Ville d’Ottawa).

Le plan secondaire du centre-ville a pour objet d’ « orienter la croissance et le changement » au centre-ville. À cette fin, il fournit les politiques officielles relatives aux utilisations du sol, à l’aménagement des sites, à la conservation du patrimoine, au transport, à la construction d’installations communautaires, aux espaces verts et à la prestation de services communautaires. Ce document présente une série de buts et d’objectifs concernant la mise en valeur du caractère du secteur et la protection de la qualité de vie des résidents, tout en permettant un accroissement démographique, quels que soient les groupes d’âge, les niveaux de revenus, les antécédents culturels, les modes de vie et la taille des ménages.

La Ville reconnaît l’importance du plan secondaire pour les résidents du centre-ville. Toutefois, elle reconnaît également que le plan secondaire du centre-ville actuel est fondé sur des orientations stratégiques datant de presque 35 ans. Aujourd’hui, Ottawa en tant que ville et le centre-ville en tant que quartier sont confrontés à des défis d’urbanisme et de développement communautaire différents d’il y a trois décennies. À ce titre, la Ville espère créer un nouveau plan secondaire afin de donner lieu à un document de politique capable de mieux résoudre certains des problèmes urbains les plus urgents tout en respectant les attentes du Plan officiel de la Ville et les priorités du quartier actuel.

Nous voulons créer un nouveau plan secondaire du centre-ville qui sera axé sur la mise en valeur d’un caractère urbain déjà authentique et d’une qualité de vie incomparable.

Ce projet mènera à la création d’un plan contemporain qui permettra d’aborder les enjeux d’urbanisme et communautaires auxquels est actuellement confronté le centre-ville.

Stratégie de conception urbaine du centre-ville d'Ottawa 20/20

L'objectif primordial de la Stratégie de conception urbaine du centre-ville d'Ottawa 20/20 était d'améliorer l'expérience urbaine qu'offre le centre-ville par une série de projets et de mesures permettant de rehausser la qualité du domaine public et du milieu urbain. À cette fin, le document fournit non seulement des stratégies à l'échelle du secteur mais également des directives plus précises en matière de conception, notamment des lignes directrices sur la forme bâtie et une série de projets ciblés d'amélioration. L'un de ses objectifs principaux a consisté à fournir une liste concertée de priorités d'investissement au centre-ville, y compris le cœur de ce secteur.

La Stratégie de conception urbaine du centre-ville avait l'ambition audacieuse d'élargir la définition traditionnelle de ce que devait être le centre-ville d'Ottawa et de son emplacement. L'étude reconnaissait que le centre-ville d'Ottawa était en fait beaucoup plus étendu que ses limites traditionnelles ceinturant le cœur du secteur et le marché By historique. Prenant en compte d'autres secteurs urbains importants, comme la rue Bank, la rue Elgin et les plaines LeBreton, l'étude a permis d'élargir les limites de ce qui est traditionnellement considéré comme étant le « centre-ville » - doublant en réalité son espace géographique.

Cette approche élargie allait permettre la préparation d'un plan mieux adapté, qui comprend des lignes directrices de conception s'appliquant à un secteur plus vaste et qui tient compte d'investissements ciblés dans des secteurs situés à l'extérieur du cœur du centre-ville, notamment plusieurs projets propres au centre-ville. Les interventions stratégiques clés de la Stratégie de conception urbaine du centre-ville évoquées dans le Plan de conception communautaire sont les suivantes :

1. Embellissement et aménagement du paysage des rues suivantes du centre-ville :
Rue Elgin
Rue O'Connor
Rue Somerset
Rue Metcalfe
Rue Bank
2. Transformation en voies à double sens des rues à sens unique suivantes du centre-ville :
Rue O'Connor
Rue Metcalfe

3. Restauration du point d'accès à la rue Metcalfe et de l'îlot du Musée canadien de la nature :
suppression du prolongement de la rue Metcalfe entre la rue McLeod et l'avenue Argyle, afin de créer un seul grand parc;
4. Programme d'agrandissement des espaces ouverts, destiné à offrir de nouveaux parcs et espaces verts accessibles au public. Les emplacements prioritaires du centre-ville ont été désignés comme étant:
le long de la rue Metcalfe, à l'angle de Somerset et Lisgar, et le long de la rue O'Connor, à l'angle de Gilmour, Lisgar et Nepean;
les terrains d'angle des rues Kent et Bank;
le croisement des rues Bank et McLeod.
5. Programme de densification du couloir de la rue Bank, dans les îlots situés entre les rues Kent et O'Connor, afin de :
préserver la façade de la rue Bank en tant que rue principale;
permettre des transitions vers le quartier résidentiel situé à l'ouest de la rue Kent;
concentrer la majorité des projets de densification à mi-pâté de maisons dans les axes est-ouest;
protéger les sites patrimoniaux.

En mars 2004, le Conseil municipal approuvait le Plan et entreprit d'intégrer les principales recommandations qu'il contient dans le cadre stratégique de la Ville, par le biais d'une modification au Plan officiel.





Image 9 : Vue de l'aire de jeux pour enfants du parc Saint Luke