

2.0 LE CENTRE-VILLE AUJOURD'HUI



Image 10 : Vue aérienne du centre-ville en direction nord

2.0 Le centre-ville aujourd'hui

Le centre-ville peut se définir comme étant une collectivité urbaine diversifiée qui offre toute une gamme de services à l'échelle locale et régionale. Les atouts du centre-ville, comme les boutiques sur la rue Bank, les cafés et les restaurants sur les rues Elgin et Somerset, le village gai sur Somerset à la hauteur de Bank ou encore l'attrait culturel que constitue le Musée de la nature, sont appréciés tant par les résidents du secteur que par tous ceux de la ville d'Ottawa dans son ensemble.

Tel que présenté à droite, le centre-ville est un quartier urbain complexe comprenant une variété d'utilisations et de lieux, ayant chacun son propre caractère. Le secteur affichant la plus grande diversité – tant en matière d'utilisations que de formes bâties – est la partie centrale du centre-ville située entre les rues Kent et Elgin (le secteur d'étude principal). La section qui suit propose un examen détaillé des conditions actuelles observées au centre-ville, du point de vue physique et politique. C'est en comprenant mieux ces conditions urbaines – et leurs répercussions qu'elles ont eues sur le quartier – que l'on pourra commencer à préparer des recommandations adaptées quant à l'évolution future de cette collectivité. On retrouve illustrés à droite et énumérés ci-dessous les nombreux types de lieux et zones générales de caractère retrouvés au centre-ville

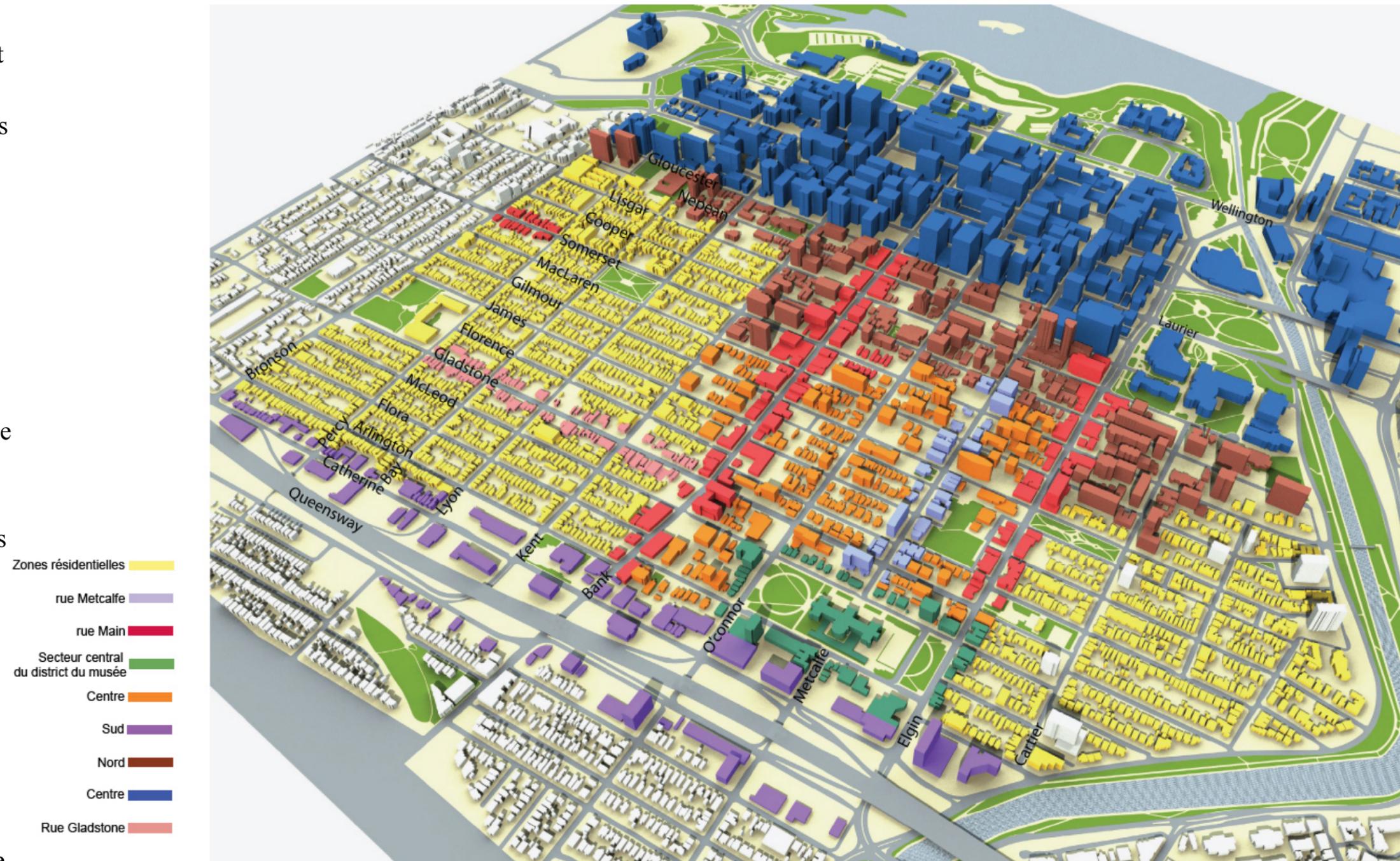


Image 11 : Secteurs caractéristiques du centre-ville

2.1 Cadre stratégique

Il est essentiel que les propositions faites puissent être concrétisées efficacement selon le cadre stratégique actuel de la Ville, autrement dit qu'elles appuient les politiques du Plan officiel de la Ville et les contrôles du Règlement de zonage.

2.1.1. Le Plan officiel de la Ville d'Ottawa

Le Plan officiel de la Ville d'Ottawa propose une vision d'avenir de la croissance de la ville et un cadre stratégique permettant d'orienter son développement physique. Le cadre stratégique de gestion de la croissance renforce les qualités de la ville les plus appréciées par les résidents, et appuie ainsi fortement la création de collectivités viables distinctes. Le Plan officiel n'est pas un outil destiné à freiner la croissance, mais vise plutôt à prévoir le changement, à le gérer et à garder ouvertes toutes les options. (Section 1.1)

Par le biais des politiques présentées dans le Plan officiel, la Ville d'Ottawa entend planifier son avenir en suivant des orientations stratégiques applicables à quatre domaines clés :

- Gestion de la croissance
- Aménagement d'infrastructures
- Conservation de l'intégrité environnementale
- Création de collectivités viables

Les propositions présentées dans le présent PCC appuient chacun de ces quatre objectifs en protégeant et en élargissant les choix de logement au centre-ville, en créant une destination résidentielle et commerciale polyvalente et densifiée, en offrant des espaces verts nouveaux ou mis en valeur, en aménageant des réseaux piétonniers mieux délimités et sécurisés, et en établissant des normes permettant d'obtenir un domaine public et une forme bâtie de la meilleure qualité possible.

Bien qu'il soit important d'appuyer toutes les orientations stratégiques du Plan officiel, il est peut-être encore plus pertinent pour la population du centre-ville de chercher à atteindre l'objectif de « créer des collectivités viables ». Il s'agirait notamment d'atteindre les objectifs de densification de la Ville en tenant compte des collectivités établies, c'est-à-dire en exigeant une compatibilité de forme et de fonction. Les autres politiques présentées dans la présente section et pertinentes pour l'avenir sont les suivantes :

- exiger des normes plus élevées en matière de design urbain et d'architecture
- augmenter le nombre de logements abordables (voir encadré)
- veiller à ce que les écoles et les installations communautaires répondent aux besoins locaux
- veiller à ce que des terrains en nombre suffisant puissent être aménagés en parcs et à ce que les espaces verts existants soient reliés au grand réseau d'espaces verts

- préserver les ressources patrimoniales culturelles, pour la collectivité et la postérité
- utiliser les plans de conception communautaire pour transposer les principes et les politiques du Plan officiel à l'échelle communautaire et les rendre pertinente localement

L'annexe B du Plan officiel indique que le centre-ville englobe deux zones de politique urbaine : un secteur urbain général et une zone de rue principale traditionnelle (rue Bank, rue Elgin, rue Somerset, avenue Bronson et avenue Gladstone à l'ouest de Bank). Les terrains désignés secteur urbain général offrent des possibilités de densification, qui seront appuyées. Toutefois, puisqu'une très grande proportion de la ville est désignée secteur urbain général, l'échelle de densification variera en fonction de facteurs comme le milieu bâti ou la proximité des grands axes routiers et du transport en commun. Le Plan officiel stipule que la qualité de la forme bâtie proposée est une pierre angulaire importante de toute densification future dans le secteur urbain général.

2.1.2. Le plan secondaire du centre-ville

Le plan secondaire actuel du centre-ville, qui date de 1976, a repris deux objectifs essentiels du plan d'aménagement d'origine visant le centre-ville (1974) :

- préserver et mettre en valeur le caractère résidentiel du centre-ville tout en permettant une hausse modérée de la population;
- permettre aux personnes de tous groupes d'âge, de tous niveaux de revenus, de tous horizons culturels ou modes de vie et composant des ménages de toutes tailles de vivre au centre-ville dans des logements de bonne qualité et abordables.

Dans le plan secondaire du centre-ville, ces objectifs primordiaux sont valorisés encore davantage grâce à une série d'objectifs importants visant à améliorer les commodités sociales, à mettre en valeur l'image du centre-ville, à offrir un choix de logements abordables, à orienter les utilisations du sol, à protéger les biens patrimoniaux, à limiter les répercussions de la circulation et à aménager ou remettre en valeur des parcs et des espaces verts

Logement abordable

Il est crucial que les villes en pleine croissance s'engagent à offrir du logement à des personnes ayant des revenus de tous niveaux. La mise à disposition de tous les résidents de logements abordables et appropriés est l'une des composantes fondamentales d'une collectivité saine et viable.

La Ville d'Ottawa reconnaît l'importance d'offrir du logement à une vaste gamme de résidents et a donc inscrit cette aspiration dans ses politiques officielles d'aménagement. Le Plan officiel de la Ville d'Ottawa stipule ainsi qu'une « collectivité où il fait bon vivre tient compte des divers besoins de logement de ses résidents. On assure la diversité du parc de logements en prévoyant une offre composée d'édifices à logements multiples et d'habitations unifamiliales, de logements de propriétaires occupants et de logements locatifs, de logements abordables pour les groupes dont le revenu est faible ou moyen... » (section 2.5.2).

Selon un objectif fixé par la Ville, 25 pour cent des unités locatives et de logement du marché doivent chaque année être abordables (pour les revenus égaux et inférieurs au 40^e percentile). Cet objectif est devenu obligatoire par son intégration dans les politiques du Plan officiel (section 2.5.2 Logement abordable).

Pour atteindre cet objectif de logement abordable, la Ville est disposée à collaborer avec ses partenaires du secteur de la construction afin de déterminer le meilleur moyen de contribuer à l'atteinte de ces objectifs, qui peuvent l'être sur place ou grâce à des « solutions de rechange » telles que :

- les primes à la densité
- le respect de l'exigence sur d'autres emplacements
- une remise de terrains à la Ville

Pour parvenir à offrir une variété de logements et à atteindre les objectifs de logement abordable du Plan officiel, la Ville a mis en place une stratégie de « priorité au logement ». En vertu de cette politique, les propriétés appartenant à la Ville et vendues, 25 pour cent des logements créés sur des terrains vendus par la Ville doivent être abordables. Ainsi, les terrains municipaux excédentaires ou les profits de leur vente sont consacrés à l'aménagement de 200 des 500 unités d'habitations constituant l'objectif annuel fixé par le biais d'Action Ottawa.

Le Plan de conception communautaire du centre-ville appuie entièrement l'objectif du Plan officiel d'offrir une variété de types de logement et de modes d'occupation partout en ville. Lorsque la situation s'y prête, il est recommandé aux futurs partenaires des projets d'aménagement de respecter les paramètres établis par le nouveau Plan officiel.

La section 3.4.1 du Plan contient une série de politiques portant particulièrement sur la population future et sur le « concept de quartier » du centre-ville. Cette section défend le caractère du centre-ville tout en reconnaissant que la croissance démographique et l'évolution de ce quartier sont inévitables. Citant un accroissement démographique potentiel de 50 pour cent (soit environ 10 000 nouveaux résidents et donc environ 6 250 unités d'habitation supplémentaires), on y mentionne qu'une telle hausse sera « *avantageuse pour le caractère résidentiel de la zone et servira les intérêts des entreprises commerciales et des commerces de détail du quartier Centre ville et de l'Aire centrale voisine. De plus, une hausse de la population dans le quartier Centre ville sera avantageuse pour la répartition de la population sur le territoire de la Ville et entraînera une utilisation plus efficace des services et des installations publiques existants* ».

La section 3.4.2 présente une série de politiques sur l'utilisation du sol qui permettent d'orienter la croissance de la collectivité. Mettant en évidence la nature polyvalente du centre-ville, l'annexe du plan secondaire portant sur l'utilisation du sol est décrite plus bas et comprend seize désignations s'appliquant à six classifications générales d'utilisation du sol.

La plus grande partie du centre-ville est désignée comme un secteur résidentiel constitué d'une variété d'édifices bas, moyens et élevés, complété par une désignation patrimoniale. La désignation de « profil élevé » peut englober les bâtiments de dix étages ou plus (tel que défini dans la Modification 76 au Plan officiel). Ces secteurs sont regroupés dans l'extrême nord du centre-ville, au-delà de Somerset. La désignation de « profil moyen » s'applique aux bâtiments de cinq à neuf étages. On retrouve généralement les secteurs de profil moyen dans la partie centrale du quartier, entre les rues Elgin et Kent, au sud de Somerset. Cette désignation comprend également l'avenue Bronson. La désignation de « profil bas » concerne les structures pouvant atteindre quatre étages. Elle est représentée par les secteurs traditionnels moins élevés qui délimitent le centre-ville à l'est et à l'ouest. Cette désignation vise à préserver le parc immobilier et le caractère de ces secteurs. Le plan secondaire limite les utilisations commerciales aux endroits situés habituellement en dehors des zones résidentielles.

Les désignations commerciales du centre-ville sont concentrées le long de deux rues principales, Elgin et Bank, du Queensway et de la rue Catherine ainsi que sur certains tronçons de la rue Somerset. Ces secteurs sont importants car ils constituent à la fois des centres commerciaux locaux et des zones commerciales réputées à l'échelle régionale. Les utilisations commerciales sont généralement limitées à ces districts, à l'exception d'une désignation résidentielle et de bureaux peu étendue à l'angle d'Argyle et Metcalfe, de cinq secteurs commerciaux patrimoniaux et d'un secteur commercial local, qui permettent la présence d'utilisations de commerce de détail compatibles. Le reste du centre-ville contient des désignations d'espaces verts d'importance le long du canal Rideau, des zones destinées aux aires de stationnement et des zones d'utilisations institutionnelles (publiques et patrimoniales), avec notamment des parcs, des écoles et des installations communautaires.

Parmi les autres politiques présentées dans le plan secondaire et complètement prises en compte par le présent PCC, mentionnons :

- la conservation des rues Elgin et Bank en tant que rues principales d'importance et destinations commerciales dans le secteur;
- la baisse de la circulation dans les quartiers;
- la protection contre toute démolition des bâtiments patrimoniaux;
- la conversion d'artères à sens unique en voies à deux sens, la priorité étant accordée aux rues Metcalfe et O'Connor;
- la mise en valeur du paysage de rue, notamment avec la transformation de la rue Metcalfe en boulevard municipal;
- le prolongement du réseau cyclable;
- la mise en valeur de l'environnement physique du centre-ville avec tous les nouveaux aménagements;



Image 12 : Annexe H d'occupation du sol au centre-ville

- l'aménagement de commodités communautaires supplémentaires, notamment un troisième centre communautaire, afin de desservir la population actuelle et future.

2.1.3 Le Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa

Le Règlement de zonage constitue le principal outil permettant de traduire les politiques du Plan officiel et du plan secondaire en décisions cohérentes et en mesures applicables « sur le terrain ». Alors qu'un plan officiel expose les politiques générales d'une municipalité en matière d'utilisations du sol futures, les règlements de zonage mettent en vigueur ces plans et en assurent l'administration courante. Le Règlement de zonage établit le contrôle des utilisations et des types d'aménagement autorisés en fixant des exigences précises en la matière. Ces normes touchent notamment la manière d'occuper le sol, les types de bâtiment autorisés et leur occupation, les hauteurs de bâtiment, les exigences de stationnement, les retraits depuis la rue, la superficie des lots, etc.

En 2008, le Conseil municipal approuvait le nouveau Règlement de zonage général 2008-250, qui harmonisait en un seul document les 36 règlements de zonage des anciennes municipalités. Le Règlement de zonage général appuie et applique bon nombre des politiques du Plan officiel de 2003 de la Ville, qui concentre la croissance dans la partie urbaine de la Ville, encourage une plus forte utilisation du transport en commun, met en valeur le design urbain de qualité et permettra de créer des collectivités polyvalentes et denses au cours des deux prochaines décennies.

Aujourd'hui, le centre-ville fait l'objet de quatre grandes classifications de zonage :

- Résidentiel
- Polyvalent / commercial
- Espace vert et loisirs
- Institutionnel

Au fil des ans, par un processus de révisions et de modifications régulières, le zonage du centre-ville est devenu de plus en plus compliqué. Comme le précise l'évaluation du plan du centre-ville réalisée en 2006 (« How's the Neighbourhood? »), l'un des principaux problèmes auquel est confronté le centre-ville aujourd'hui « *ne résulte pas d'une vague unique mais de nombreuses attaques individuelles – le fléau des modifications de zonage et des dérogations ponctuelles* ». Aujourd'hui, le centre-ville comprend plus d'une vingtaine de sous-zones, faisant chacune l'objet de ses propres conditions de zonage.

On atteint encore un niveau de complexité supplémentaire avec les plus de vingt secteurs faisant l'objet d'une classification de « zonage partagé ». Le zonage partagé impose des conditions de hauteur et un rapport plancher-sol (RPS). Des conditions de densité sont par ailleurs fixées pour limiter la surface hors œuvre brute aménagée sur un emplacement. Outre la confusion générale autour de l'interprétation de ces deux conditions, leur respect a parfois donné lieu à un conflit entre la hauteur autorisée et la limite de densité. À titre d'exemple, un emplacement où est autorisé un RPS de 3,6 peut accueillir une hauteur qui ne devra pas excéder 11 à 14,5 mètres. Habituellement, un bâtiment présentant un RPS de 3,6 nécessite une hauteur de 18 à 21 m pour accueillir la surface hors œuvre brute autorisée. La Ville d'Ottawa abandonne les conditions de RPS et compte à présent davantage sur les contrôles de forme bâtie, notamment avec des exigences de hauteur et de retrait.

Un dernier niveau de complexité vient s'ajouter avec l'article 60 du Règlement de zonage, Secteur désigné à valeur patrimoniale (indiqué en blanc), qui stipule que, malgré le zonage sous-jacent, les exigences relatives au patrimoine ont

préséance dans les secteurs désignés. Une nouvelle série de normes de zonage s'applique dans ces secteurs, qui limitent généralement la hauteur à 14,5 mètres.

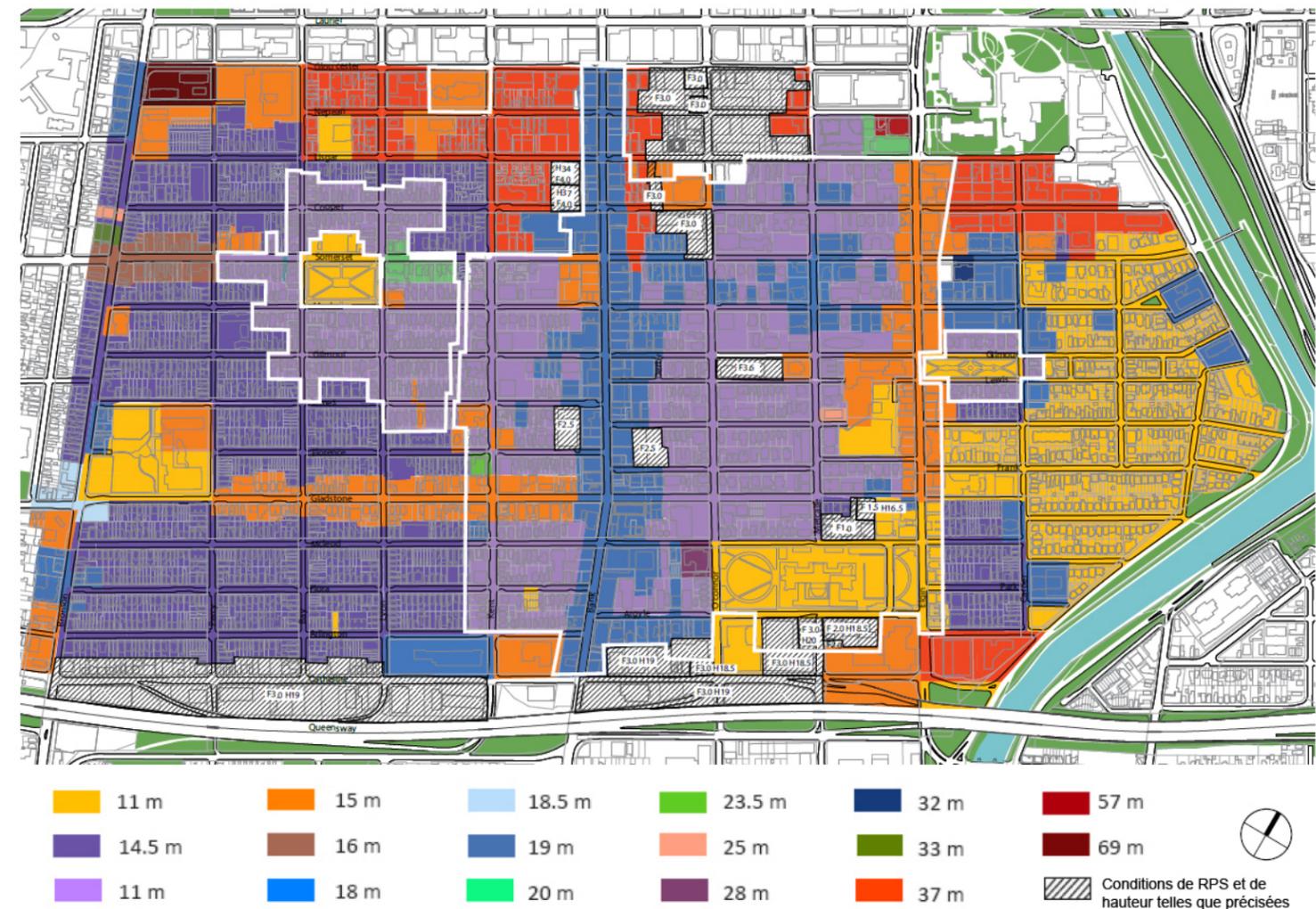


Image 13 : Illustration complexe du zonage du centre-ville : aperçu des hauteurs

Le zonage du centre-ville n'a pas été actualisé dans son ensemble depuis des décennies. La complexité de ce zonage, décrite plus haut, et la fréquence de sa révision révèlent bien qu'il serait pertinent de procéder à une révision du zonage au centre-ville. Ce processus pourrait servir à établir des normes plus appropriées et plus claires pour orienter le changement d'une manière coordonnée.

2.2 Comprendre le centre-ville : secteurs caractéristiques

La grande variété d'utilisations implantées au centre-ville avec la croissance et les changements observés dans ce secteur ont donné naissance à un quartier au caractère riche et très diversifié. Aujourd'hui, le centre-ville continue d'évoluer, principalement en raison de l'afflux récent de copropriétés regroupées dans la partie nord du secteur ou des aménagements intercalaires et de conversion dans les parties plus au sud.

La partie centrale du centre-ville, entre Elgin et Kent, est aujourd'hui devenue la plus diversifiée, tant dans la forme que dans la fonction. Pour en permettre une analyse plus détaillée, on peut diviser ce secteur en trois bandes générales de caractère, avec à leurs extrémités les quartiers traditionnels plus uniformes de l'est et de l'ouest. Les secteurs caractéristiques de la partie centrale du centre-ville sont les suivants :

- *Le secteur caractéristique Nord* : bâtiments plus vastes et plus hauts, notamment résidentiels, commerciaux et de commerce de détail, qui offrent une transition vers le secteur traditionnel du centre-ville / secteur central
- *Le secteur caractéristique central* : typologie de bâtiments polyvalents et variés
- *Le secteur caractéristique Sud* : zone d'emploi linéaire de profil peu élevé, avec quelques résidences
- *Les secteurs caractéristiques résidentiels* : secteurs résidentiels peu élevés traversés par des rues principales secondaires polyvalentes (rue Somerset et avenue Gladstone à l'ouest de la rue Bank)

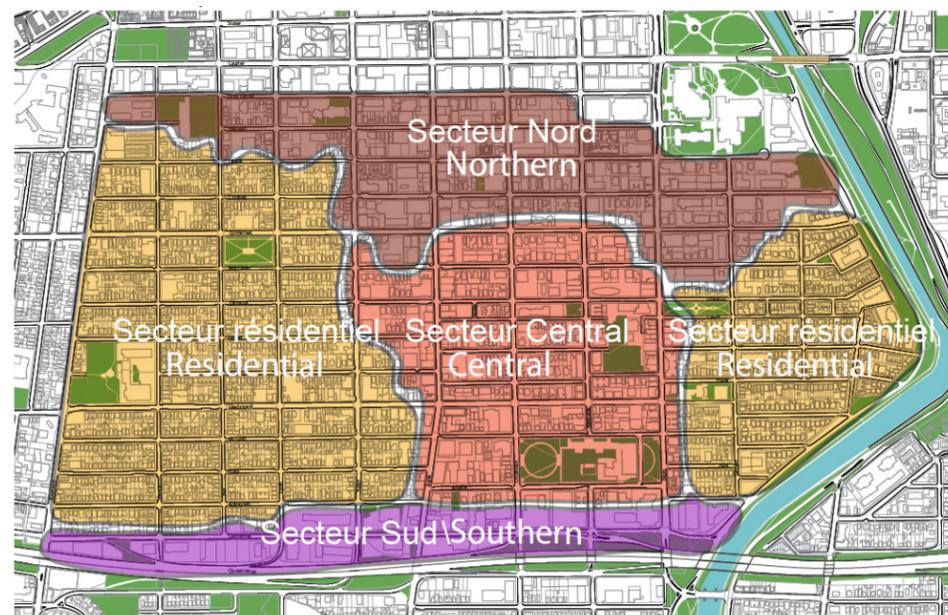


Image 14 : Secteurs caractéristiques, vue en plongée



Image 15 : Secteurs caractéristiques, vue aérienne en direction nord-ouest

Secteur central (le cœur)	■	Secteur caractéristique central	■
Secteur caractéristique Nord	■	Secteur caractéristique Sud	■
		Secteur caractéristique résidentiel	■

2.2.1 Secteur caractéristique Nord

La partie nord du centre-ville – généralement définie comme étant au nord des rues Cooper/MacLaren – accueille globalement des bâtiments plus larges et plus hauts que ceux des secteurs plus au sud. Cette typologie de bâtiment unique est la conséquence d'un important programme de réaménagement entrepris sur trente ans entre les années 1950 et le début des années 1980. Au cours de cette période, les maisons unifamiliales qui prévalaient dans le secteur ont été remplacées par une variété d'aménagements destinés aux espaces à bureaux ou encore par des conversions commerciales, des immeubles d'habitation de hauteur moyenne ou élevée et des aires de stationnement de surface. Disséminées parmi ces vastes structures d'habitation et administratives, on retrouve des traces du tissu urbain original de faible hauteur.

La forme des bâtiments construits dans cette partie nord du centre-ville associée à leur fonction et à la polyvalence des utilisations qu'ils abritent font de ce secteur une « zone de transition » entre le secteur central, plus élevé, plus dense et destiné à l'emploi, (au nord de Gloucester) et les secteurs moins denses, d'échelle et de hauteur plus faibles et davantage résidentiels, situés au sud de la rue MacLaren.

Comme dans le reste du centre-ville, ce secteur est quadrillé par un mélange d'artères rapides à sens unique et de rues locales plus paisibles. Les artères nord-sud divisent le quartier et draine vers le cœur du centre-ville une circulation rapide provenant du réseau autoroutier. Le rôle de bretelle achalandée de sortie d'autoroute que jouent ces artères a une incidence négative sur la qualité des aménagements, sur le paysage de rue et sur la diversité des utilisations que l'on pourrait retrouver le long de ces voies de quartier très fréquentées. Seules les rues Elgin et Bank – les « rues principales » commerciales du secteur – ont une fonction de rue principale caractéristique, avec une circulation à deux sens plus lente, des utilisations actives en rez-de-chaussée et un environnement piétonnier agréable.

Bien que les rues est-ouest offrent généralement un cadre plus agréable pour les piétons et les possibilités d'aménagement, on retrouve à certains endroits dans la partie la plus au nord du secteur – entre les rues Gloucester et Lisgar – des bâtiments dont l'arrière est exposé à la rue et dont la façade se détériore. Cette situation est attribuable au

manque de profondeur des îlots et à la typologie des gros bâtiments qui écrasent les parcelles les moins profondes.

L'association de ces facteurs entraîne des défis propres à cette partie du centre-ville. Les bâtiments de hauteur moyenne et élevée qui longent ces rues est-ouest créent un effet de canyon, auquel on attribue un manque d'ensoleillement et des conditions venteuses au niveau de la chaussée. Étant donné que les bâtiments sont en général orientés en direction de ces rues est-ouest, il est fréquent que leurs extrémités donnent sur les artères nord-sud, créant ainsi des façades peu intéressantes sur ces axes importants.

En état de stagnation pendant une longue période au cours des années 1980 et 1990, le secteur est actuellement en pleine renaissance en raison d'un penchant accru pour la vie au centre-ville. De nombreux aménagements ont été réalisés sur les vastes aires de stationnement de surface et les possibilités de réaménagement sont encore importantes.

On ne retrouve dans cette zone nord densément peuplée ni parc ni espace ouvert public capable de répondre aux besoins des résidents en matière de loisirs.

Le secteur caractéristique Nord aujourd'hui

1. Utilisation du sol

- Variété d'utilisations, notamment résidentielles, commerciales, institutionnelles et de loisirs.
- Accueille deux importants couloirs commerciaux le long des rues Bank et Elgin, avec un troisième regroupement de commerces, moins étendu, sur des tronçons de la rue Somerset.
- Le secteur est dominé par des immeubles d'appartements. On retrouve également de vastes aires de stationnement de surface, dont certaines ont fait l'objet de projet de réaménagement, qui ont été approuvées et qui sont en cours de réalisation.
- La superficie des parcelles aménagées varie mais est beaucoup plus importante que dans d'autres parties du centre-ville.
- Les parcelles aménagées sont habituellement étroites (peu profondes), une situation qui pose des défis en matière d'aménagement.

2. Forme bâtie

- La typologie des bâtiments varie de maisons en rangée à édifices à bureaux de faible hauteur en passant par les tours d'habitation et à bureaux.
- Bien que l'on retrouve une variété de hauteurs de bâtiment, les grands immeubles sont les plus nombreux.
- Les bâtiments les plus hauts sont habituellement en dalles et ont été construits dans les années 1960 et 1970. Les murs en dalles contribuent à créer un effet important de mur sur la rue, qui entraîne un manque d'ensoleillement et des conditions venteuses.
- Plus récemment, quelques immeubles de copropriétés plus hauts et plus étroits sont également apparus.

3. Patrimoine

- Certains édifices historiques des groupes 1 et 2 se trouvent dans ce secteur, mais dans des concentrations limitées.
- Une faible partie de ce secteur est désignée district de conservation du patrimoine.

4. Domaine public

- Le traitement du paysage de rue est généralement de mauvaise qualité.
- À plusieurs endroits, des aires de stationnement privées empiètent sur l'emprise publique.
- À l'exception de la rue Bank et de certaines parties de la rue Elgin, les autres axes nord-sud ne sont pas favorables à la marche.
- Le secteur ne peut accueillir aucun parc municipal accessible au public.

5. Aménagements futurs

- Il reste encore un certain nombre d'aires de stationnement de surface, qui seront vraisemblablement réaménagées.
- Bon nombre de ces aires de stationnement de surface sont assez vastes pour faire l'objet d'aménagements à grande échelle.
- Plusieurs demandes de densification ont déjà été approuvées. Se reporter à la section 2.9 ci-dessous.



Image 16 : Secteur caractéristique Nord – vue aérienne



Image 17 : Illustrations des conditions actuelles observées dans le secteur caractéristique Nord

2.2.2 Secteur caractéristique central

Le secteur central du centre-ville est généralement défini comme étant situé au sud des rues Cooper/Maclaren jusqu'aux rues Argyle/Arlington. L'échelle des structures, la qualité des bâtiments et le caractère achevé du paysage de rue font de ce secteur du centre-ville l'un des plus agréables à fréquenter à pied. À l'extrémité sud du quartier, la collectivité a profité de la restauration et de la rénovation récentes du Musée de la nature, un bâtiment centenaire. L'aménagement d'un nouveau parc est également prévu le long du musée.

Contrairement au secteur situé au nord, où l'on retrouve des immeubles souvent supérieurs à dix étages, ce secteur est généralement caractérisé par une variété de bâtiments d'échelle plus réduite et de hauteur peu élevée ou moyenne, organisés selon un modèle d'aménagement plus fin.

Dans la partie interne du secteur, les bâtiments adoptent une échelle plus intime et offrent un ensemble urbain plus serré. Plusieurs rues du secteur possèdent une forte identité patrimoniale et une grande partie du secteur a été désignée district de conservation du patrimoine. Au cours des dernières années, de nombreuses résidences historiques ont été transformées en immeubles à logements multiples ou d'entreprises commerciales (bureaux, restaurants, services de soins de santé, etc.).

On retrouve également dans le secteur plusieurs utilisations institutionnelles importantes, notamment des musées nationaux, des ambassades, des services gouvernementaux ainsi que deux écoles. La grande quantité de bâtiments convertis et le rôle des rues Bank et Elgin comme couloirs commerciaux ont fait passer ce secteur de zone dominée par les vastes demeures unifamiliales à quartier essentiellement formé d'immeubles d'appartements polyvalents.

Bien que cette partie du centre-ville se trouve à proximité des espaces ouverts longeant le canal Rideau (surtout régis par la CCN), on aurait avantage à mieux relier ces biens communautaires importants. Les rues Bank et Elgin sont toujours les meilleurs couloirs piétonniers du secteur, malgré un changement de caractère en allant vers le sud.

Ce secteur est confronté à des pressions de réaménagement, avec des projets proposés ou en cours de réalisation dans ses principaux couloirs (à savoir la rue Bank).

Le secteur caractéristique central aujourd'hui

1. Utilisation du sol

- Variété d'utilisations, bien que le secteur présente une base résidentielle marquée. Parmi les autres utilisations qu'on y retrouve, mentionnons des commerces (détail), des institutions et des utilisations de loisirs (parcs et espaces ouverts).
- On retrouve deux importants couloirs commerciaux le long des rues Bank et Elgin. Les commerces de détail sont essentiellement concentrés dans ces deux couloirs, avec quelques autres commerces sur la rue Somerset.
- À certains endroits, les grandes maisons unifamiliales ont été transformées en commerces, et abritent notamment des bureaux professionnels, des restaurants ou des boutiques.
- Le secteur constitue un bassin exceptionnel d'institutions, avec comme point phare le Musée de la nature.

2. Forme bâtie

- On retrouve dans le secteur une variété de hauteurs, mais surtout une grande concentration d'immeubles de hauteur faible ou moyenne, essentiellement des maisons unifamiliales et des édifices historiques d'habitation de faible hauteur.
- Quelques bâtiments plus imposants ont été construits dans les années 1960 et 1970, mais le caractère d'ensemble de ce secteur se définit par des aménagements de densité faible à moyenne.
- La superficie des parcelles aménagées varie. On retrouve en périphérie des parcelles plus grandes (en particulier le long de la rue Bank), mais les parties internes de la zone contiennent des parcelles moins étendues.

3. Patrimoine

- De nombreux bâtiments historiques se retrouvent regroupés dans des zones distinctes, une caractéristique qui accroît la valeur patrimoniale de ce secteur.
- La plus grande partie du secteur est protégée par une désignation de district de conservation du patrimoine.

- Bien que la plus grande partie de ce secteur soit désignée district de conservation du patrimoine, la valeur patrimoniale de certaines zones est discutable. Il existe toutefois plusieurs poches de qualité patrimoniale exceptionnelle, qui méritent d'être pleinement protégées.

4. Domaine public

- Bien que l'on retrouve des parcs officiels au centre-ville, l'ensemble du secteur est mal desservi en la matière.
- La qualité du paysage de rue dans les axes résidentiels est assez bonne et doit être protégée.
- À certains endroits, des aires de stationnement privées empiètent sur l'emprise publique.
- Le caractère des rues Bank et Elgin offre une transition au fur et à mesure que l'on s'éloigne vers le sud depuis la rue Gilmour.
- Le caractère de la rue O'Connor en tant qu'artère nord-sud est globalement de mauvaise qualité.

5. Réaménagements futurs

- Étant donné la présence moins fréquente d'aires de stationnement de surface, le contexte de faible hauteur et la configuration plus serrée des parcelles, les possibilités d'aménager des bâtiments de dimension importante est plus limitée dans ce secteur que dans les secteurs caractéristiques Nord ou Sud.
- La plupart des emplacements propices à un réaménagement sont concentrés le long de la rue Bank, bien qu'un nombre restreint d'aménagements intercalaires soient observés dans la zone interne du secteur.
- Certains nouveaux aménagements, de hauteur moyenne ou élevée, ont déjà été entrepris. On les observe donnant sur les artères nord-sud et non pas, généralement, le long des rues résidentielles est-ouest.

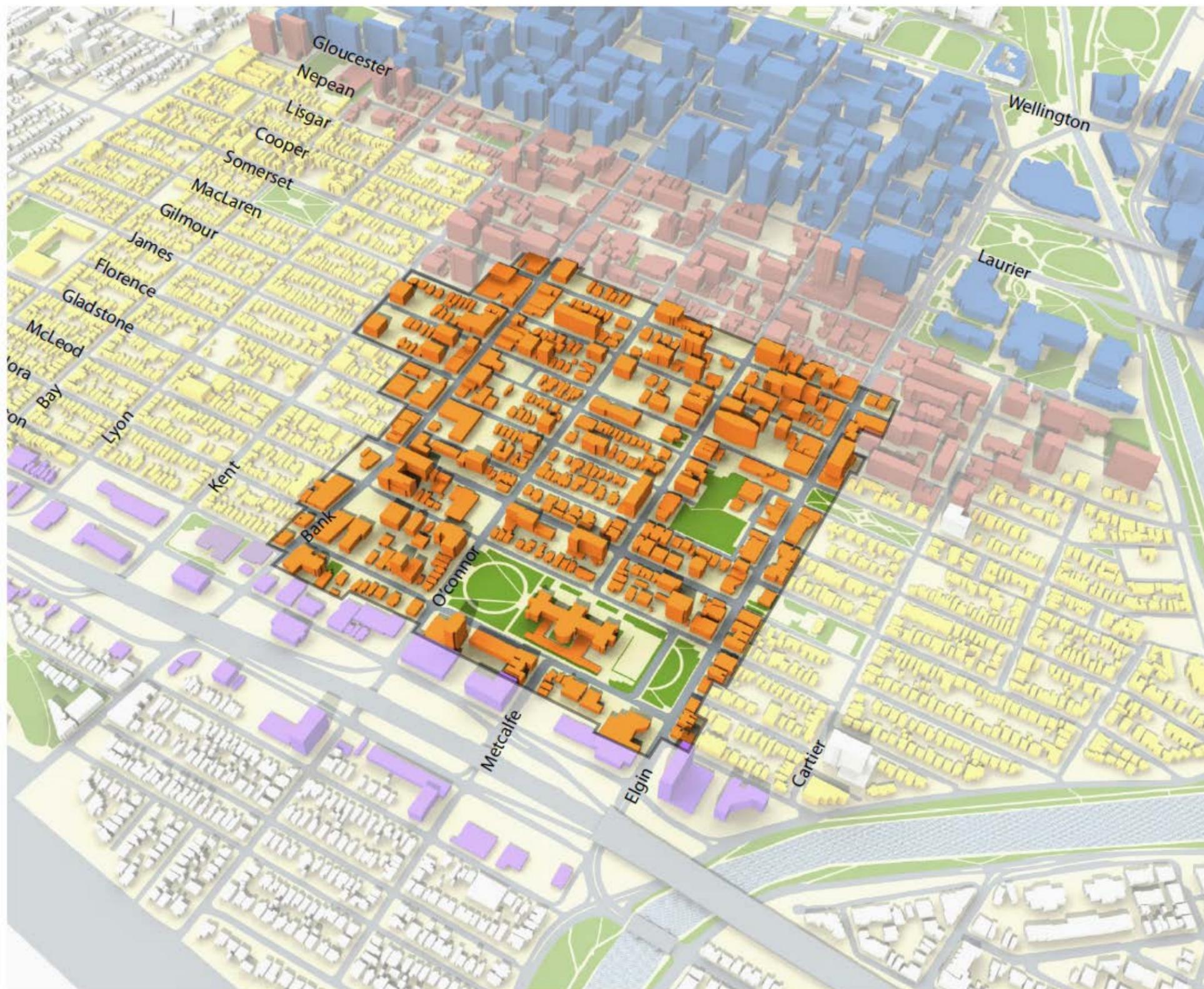


Image 18 : Secteur caractéristique central – vue aérienne



Image 19 : Illustrations des conditions actuelles observées dans le secteur caractéristique central

2.2.3 Secteur caractéristique Sud

Le secteur caractéristique Sud est très différent des deux autres secteurs de caractère du cœur du centre-ville, et sert de zone tampon qui protège de la turbulence occasionnée par l'autoroute 417. Ce secteur, en partie à cause de sa proximité de l'autoroute 417, présente de nombreuses parcelles sous-utilisées – qu'il s'agisse d'aires de stationnement de surface ou d'espaces ouverts résiduels. Ces espaces verts sont inaccessibles et sont autant d'espaces « gaspillés » dans le quartier.

Le secteur est dominé par des utilisations d'emploi, habituellement sous la forme de bureaux, d'industries légères, de services ou de commerces de détail. Malgré une superficie au sol importante, les bâtiments sont globalement de faible hauteur et adjacents à leur propre aire de stationnement de surface. On retrouve peu d'utilisations résidentielles dans ce secteur.

Le secteur fait une place importante à l'automobile et la rue Catherine sert généralement de route collectrice menant à l'autoroute 417. La circulation fréquentant cet axe, la proximité de l'autoroute et la mauvaise qualité du paysage de rue font de la rue Catherine un environnement peu propice à la marche.

Le secteur caractéristique Sud aujourd'hui

1. Utilisation du sol

Variété d'utilisations, avec prédominance d'emplois et de commerces de détail.

Les utilisations d'emploi sont bien desservies par un accès direct au réseau autoroutier.

Le secteur est près des carrefours institutionnels, comme le Musée de la nature et certaines écoles.

La principale gare routière d'Ottawa se trouve dans ce secteur, mais son avenir à long terme est incertain. Une demande de modification de zonage a été récemment approuvée en vue de permettre la construction d'un immeuble élevé si la station est un jour déplacée.

2. Forme bâtie

La plupart des bâtiments sont de faible ou moyenne hauteur. On retrouve également quelques immeubles élevés.

De nombreux bâtiments isolés disposent sur place de leur propre aire de stationnement de surface.

3. Patrimoine

On retrouve deux édifices historiques du Groupe 2 à l'angle de la rue Catherine et des rues nord-sud.

La superficie des parcelles occupées par des bâtiments est en général assez grande le long du couloir de l'autoroute et de la rue Catherine.

La superficie au sol des bâtiments est habituellement plus importante que celle des bâtiments du secteur central.

4. Domaine public

Il ne s'agit pas d'un couloir favorable à la marche. La qualité du paysage de rue est mauvaise.

On ne retrouve dans ce secteur ni parc ni espace ouvert destiné à cette fin. Toutefois, le secteur est à proximité immédiate de vastes espaces ouverts publics, comme l'espace vert du Musée de la nature et le canal Rideau.

Les espaces ouverts jouxtant l'autoroute sont en mauvais état et coupés du reste du réseau d'espaces verts.

5. Aménagements futurs

Les grandes parcelles, les aires de stationnement de surface et la proximité du Queensway laissent présager une possibilité importante de réaménagements dans ce secteur.

Le projet de logement de la CCOC à la caserne Beaver est presque achevé. De plus, un intérêt a été manifesté pour le réaménagement de la gare routière Voyageur.

Une demande visant la construction d'une tour de 23 étages au 203, rue Catherine a été récemment approuvée par le Conseil municipal, et d'autres emplacements de la rue Catherine ont fait l'objet de manifestations d'intérêt.



Image 20 : Secteur caractéristique sud – vue aérienne



Image 21 : Illustrations des conditions actuelles observées dans le secteur caractéristique Sud