

3.0 LE CENTRE-VILLE DEMAIN

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

Le centre-ville fait l'envie des quartiers urbains d'Ottawa.

Le caractère urbain authentique du centre-ville, son emplacement imbattable, la qualité de vie sans égal qu'il offre et sa diversité impressionnante d'utilisation attirent d'une année à l'autre de plus en plus de résidents. Mettant un terme à la diminution de la population, cette croissance a redonné vie à la collectivité, tant au plan politique que social ou culturel. Aujourd'hui, la représentation à l'hôtel de ville est diversifiée mais énergique.

Le centre-ville continue d'être le plus intéressant des secteurs polyvalents du centre d'Ottawa. Aussi diversifiés que les utilisations du sol, les résidents du centre-ville présentent une riche palette de tranches d'âge, de niveaux de revenus, d'origines culturelles et de styles de vie.

À présent dénué de toute fadeur architecturale, le centre-ville est devenu le haut lieu de la conception novatrice et attrayante. Les nouveaux bâtiments correspondent au contexte communautaire et établissent la norme en matière de conception créative à Ottawa.

Des rues mieux équilibrées entre les usagers ont remplacé les artères très fréquentées qui divisaient auparavant cette collectivité. Un programme radical de transformation a contribué à modérer la circulation sur ces voies passantes et à ressouder les parties du secteur. Avec une circulation plus lente, ces rues résidentielles attirent maintenant des cyclistes, des usagers du transport en commun, des piétons et même des arbres!

La rue Metcalfe a été métamorphosée en élégant boulevard vert qui relie joliment les domaines municipal et fédéral. Le Musée de la nature continue de faire la fierté du centre-ville et de constituer un véritable point d'entrée dans le quartier. Ses vastes aires gazonnées accueillent d'innombrables événements communautaires tout au long de l'année.

Les parcs urbains revitalisés du centre-ville sont remplis de l'énergie des enfants et des familles toujours plus nombreux qui fréquentent ces espaces amusants et sécurisés. Deux nouveaux parcs ont été aménagés à même le tissu urbain du centre-ville pour répondre à la demande croissante d'espaces extérieurs de qualité.

Les résidents préfèrent laisser la voiture à la maison et d'aller travailler ou se divertir à pied. Grâce à sa situation centrale et à ses liens et ses espaces piétonniers mis en valeur, le centre-ville offre tout ce qu'il faut à moins d'une demi-heure de marche. Tous les services de la vie urbaine peuvent être obtenus sur place.

Préconisant le principe du « acheter local, manger local, agir local », les résidents toujours plus nombreux à choisir le centre-ville sont parvenus à redynamiser bon nombre de boutiques et d'entreprises établies sur Bank et Elgin, et ont agrandi les limites du charmant village de Somerset. Grâce à la conversion de garages en studios, galeries et commerces, l'avenue Gladstone a peu à peu entrepris sa transformation en une destination de créativité et d'innovation.

Respectueux du passé, le centre-ville a su préserver soigneusement de nombreux biens patrimoniaux parmi les plus précieux, qui sont aujourd'hui autant d'éléments célèbres de ce quartier. Une nouvelle valeur a été accordée au maintien du paysage de rue patrimonial dans son ensemble, et non simplement à ses éléments individuels. Des édifices historiques de tous types retrouvent une nouvelle vie grâce à une réutilisation créative et à une intégration adaptée aux nouveaux immeubles.

Conformément aux dispositions de l'article 37, un partenariat novateur a été créé entre le centre-ville, la Ville d'Ottawa et le secteur de l'aménagement, donnant lieu à d'impressionnantes améliorations communautaires, la plus récente étant la rénovation intégrale du centre communautaire Jack-Purcell.

3.1.1 Le secteur caractéristique nord de demain

La tendance vers une densification a déjà démarré dans ce secteur. La disponibilité de terrains sous-utilisés (grands parcs de stationnement de surface) conjuguée à l'attractivité pour le centre-ville a dynamisé son réaménagement urbain. Dans les années à venir, l'investissement proposé dans le nouveau réseau étendu de transport en commun d'Ottawa jouxtant la partie nord du centre-ville viendra favoriser la densification résidentielle et commerciale de ce secteur.

Utilisation du sol

- Les utilisations commerciales polyvalentes, de vente au détail et résidentielles sont appropriées.
- Les utilisations de vente au détail sont requises au rez-de-chaussée le long des rues principales, comme les rues Bank et Elgin.
- Il faut continuer de promouvoir la conversion des espaces sous-utilisés au-dessus du rez-de-chaussée sur les rues Bank et Elgin. Les utilisations commerciales et résidentielles conviennent dans ces cas.

Bâtiments

- Compte tenu de la disponibilité de sites sous-utilisés et du contexte environnant, ce secteur est approprié pour une densité plus élevée.
- Afin d'éviter les trop grandes zones ombragées et de détériorer l'environnement piétonnier, les bâtiments plus élevés doivent être construits sur un socle, être en retrait, avec des superficies de terrain réduites et des surfaces de plancher maximales dans le cas des tours. Les murs aveugles ne sont pas autorisés.
- La hauteur de tout nouvel aménagement sur les rues Bank et Elgin doit respecter les normes actuelles dans le cas des rues principales. Une transition de taille et de forme des bâtiments doit être observée entre ces couloirs commerciaux et les quartiers résidentiels établis.
- Les édifices historiques doivent être protégés (la priorité étant accordée à ceux des groupes 1 et 2). En fonction du contexte des lieux et des caractéristiques des édifices historiques, ces bâtiments peuvent également être intégrés dans de nouveaux projets, au cas par cas. Conformément aux politiques du Plan officiel de la Ville d'Ottawa, il convient de noter que la démolition de ressources patrimoniales culturelles et la reconstruction en fac-similé d'un bâtiment, en totalité ou en partie, ne sont pas considérées comme de la conservation patrimoniale.
- Sauvegarder plus vigoureusement les logements locatifs et abordables existants (voir le chapitre 7).

Domaine public

- Poursuivre la mise en valeur des rues Metcalfe, Somerset et Elgin (voir les chapitres 4 et 5).
- Ce secteur doit pouvoir accueillir plus de parcs pour répondre aux besoins des résidents, des visiteurs et des travailleurs. Il pourrait s'agir de parcs communautaires, de parcs de poche, de parcs linéaires ou de places intégrés dans les nouveaux aménagements (voir le chapitre 5).
Supprimer les empiètements des aires de stationnement dans l'emprise des piétons.
Exiger la dissimulation des aires de stationnement et de viabilisation.

Construits au cours des dix dernières années ou en construction
Projets approuvés
Districts sous l'égide de la Ville ou de la CCN
Aménagement proposé
Aménagement possible



Image 36 : Vue axonométrique du secteur caractéristique Nord

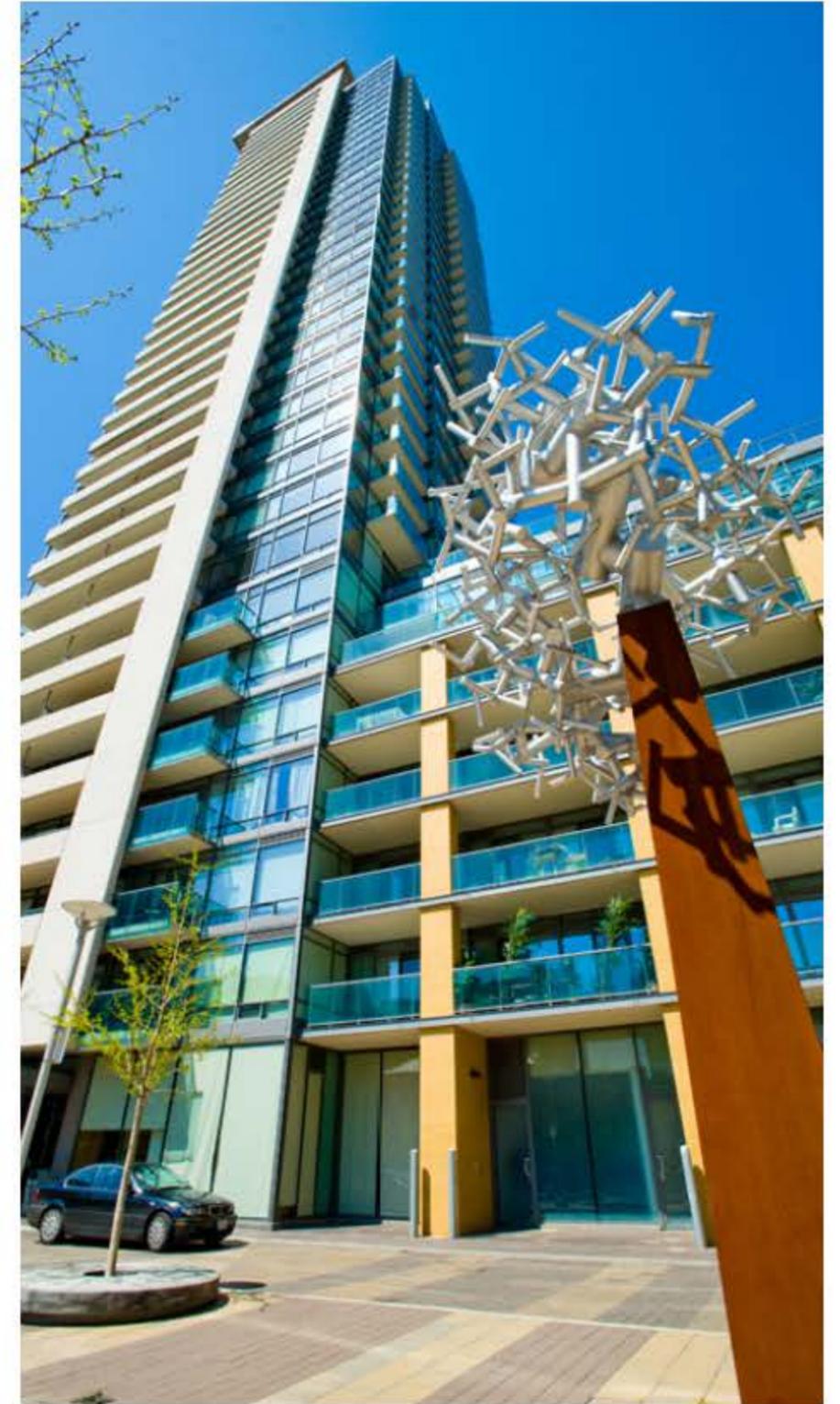
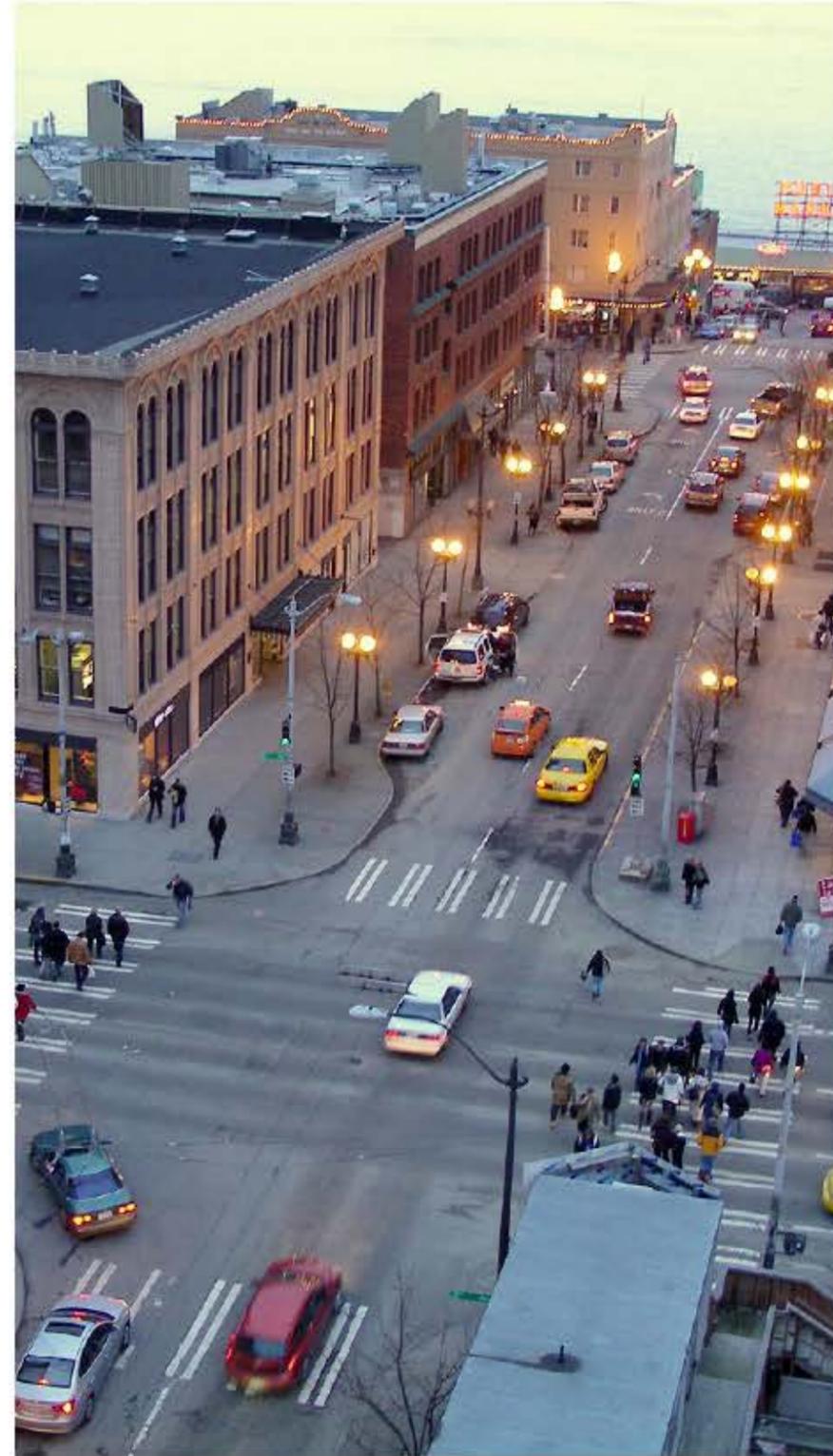


Image 37 : Exemples de formes bâties à Vancouver, Seattle et Toronto

3.1.2 Le secteur caractéristique central de demain

L'avenir de ce secteur passera par le renouvellement de son rôle de quartier polyvalent de hauteur faible à moyenne, accueillant principalement des utilisations résidentielles, délimité par deux importantes rues principales et renforcé par un réseau de rues résidentielles est-ouest. Une grande variété de types de bâtiment, allant des résidences aux édifices de hauteur moyenne, serviront à divers usages. Même si les utilisations résidentielles devraient dominer ce secteur par leur nombre, quelques poches commerciales et institutionnelles pourraient également être constituées (voir la section 6.1 – Secteurs polyvalents résidentiels).

Au cœur de ce secteur, le changement devrait se produire lentement et par étapes. La plus grande partie devrait demeurer stable et les aménagements intercalaires adaptés sont encouragés à certains emplacements. Les possibilités de rénovation et de réaménagement pourraient être plus immédiates le long des rues les plus importantes, comme Bank, Elgin, certains tronçons de Gladstone, de Somerset de O'Connor. La rue Bank offre les plus belles possibilités de réaménagement. Les aménagements intercalaires sur ce parcours renforceront le rôle de rue principale de la rue Bank et répondront aux besoins à l'échelle locale et régionale. Tout nouveau projet proposé dans ce secteur doit être conçu de manière compatible avec les aménagements adjacents.

Les parcs et autres espaces ouverts desservant ce secteur seront mis en valeur. De grands espaces verts devraient être créés autour du Musée de la nature. La circulation dense et rapide observée sur les artères nord-sud traversant le secteur devra être prise en compte avant toute mise en valeur importante du paysage de rue



Image 39 : Exemples de formes bâties à Denver, Sudbury et Calgary

Utilisation du sol

- Les utilisations résidentielles prédominent.
- Les utilisations commerciales, notamment les bureaux et les commerces de vente au détail, devraient être orientées sur les rues principales. Les services professionnels, les petites surfaces de bureaux, les petites institutions et quelques commerces de détail devraient être autorisés dans certains lieux internes (voir la section 6.1 - Secteurs polyvalents résidentiels).
- Des commerces de détail en rez-de-chaussée doivent se trouver le long des rues principales, comme Bank et Elgin.
- Il faut encourager la conversion en utilisations commerciales et résidentielles des espaces sous-utilisés situés au-dessus des commerces de détail des rues Bank et Elgin.

Bâtiments

- Compte tenu du contexte et de la dimension des emplacements disponibles, ce secteur convient aux aménagements intercalaires de faible à moyenne hauteur, généralement limitée à neuf étages.
- Les emplacements les plus petits ne conviennent qu'aux aménagements intercalaires de faible hauteur (quatre étages ou moins).
- La hauteur des nouveaux aménagements sur Bank et Elgin doit respecter les normes s'appliquant actuellement aux rues principales, ces aménagements doivent être compatibles avec les constructions adjacentes.
- Une transition d'échelle et de forme de bâtiment doit être respectée entre les rues Elgin et Bank et les quartiers établis.
- Le retrait des immeubles de hauteur moyenne est encouragé afin d'éviter l'excès d'ombrage et la création de couloirs piétonniers désagréables.
- Les édifices historiques doivent être protégés (la priorité étant accordée à ceux des groupes 1 et 2). En fonction du contexte des lieux et des caractéristiques des édifices historiques, ces bâtiments peuvent également être intégrés dans de nouveaux projets, au cas par cas. Conformément aux politiques du Plan officiel de la Ville d'Ottawa, il convient de noter que la démolition de ressources patrimoniales culturelles et la reconstruction en fac-similé d'un bâtiment, en totalité ou en partie, ne sont pas considérées comme de la conservation patrimoniale.
- Sauvegarder plus vigoureusement les logements locatifs et abordables existants (voir le chapitre 7).

Domaine public

- Transformer la rue Metcalfe en voie à double sens et en boulevard vert reliant les domaines municipal et fédéral.
- Mettre en valeur le parc Jack-Purcell en priorité. Collaborer avec le Musée de la nature pour s'assurer d'obtenir une vision sur les pelouses Ouest et Est (voir la section 5.1.1).
- Poursuivre la mise en valeur du domaine public le long de la rue Elgin, afin d'atteindre la même norme que celle appliquée sur la rue Bank.
- Planter des arbres de rue le long de Metcalfe et Gladstone.
- Mettre en place des passages piétonniers munis de feux aux principaux carrefours de toutes les artères (voir la section 4.7).
- Lorsqu'un nouvel aménagement est proposé, il peut être possible d'intégrer dans le projet un espace vert communautaire (en fonction de la superficie de l'emplacement visé).
- Aménager des installations cyclables sur voirie le long de l'avenue Gladstone et de la rue Metcalfe, qui permettent de relier les réseaux existants.



Image 38 : Vue axométrique du secteur caractéristique central

3.1.3 Le secteur caractéristique sud de demain

Les grandes parcelles qu'on y trouve et la disponibilité de terrains permettent de créer une zone de densité plus élevée au centre-ville, pouvant servir de zone tampon entre l'autoroute 417 et le quartier de plus faible hauteur de la zone centrale.

Dans une rue Catherine au paysage complètement repensé, ce secteur pourrait accueillir une variété d'aménagements de hauteur moyenne et élevée. De nouvelles utilisations résidentielles pourraient compléter la vocation d'emploi actuelle de ce secteur et entraîner l'arrivée de résidents et d'activités dans le couloir. La présence de grands édifices sur socle à cet endroit aiderait à atténuer les problèmes de bruit dans l'ensemble du quartier. Du côté nord de la rue Catherine, il faudrait prévoir une transition de bâtiments appropriée vers la collectivité existante.

Les possibilités d'aménagement dans ce secteur pourraient entraîner la création d'un nouveau parc public. Pour rendre le centre-ville plus vert, certains espaces ouverts « résiduels » longeant la rue Catherine près de l'autoroute 417 devraient également être réaménagés afin de créer des espaces plus facilement utilisables et un lien vert jusqu'au canal Rideau.



- Construits au cours des dix dernières années ou en construction
- Projets approuvés
- Districts sous l'égide de la Ville ou de la CCN
- Aménagement proposé
- Aménagement possible

Utilisation du sol

- Préserver les utilisations d'emploi actuelles.
- De nouvelles utilisations commerciales devraient être autorisées, ainsi que des utilisations résidentielles supplémentaires.
- Les utilisations commerciales en rez-de-chaussée sur la rue Catherine contribueront à créer un secteur plus polyvalent.

Bâtiments

- Ce secteur convient aux bâtiments élevés, érigés sur des socles bas ou de hauteur moyenne.
- Afin d'éviter les trop grandes zones ombragées et de détériorer l'environnement piétonnier, les bâtiments plus élevés doivent être construits sur un socle, être en retrait, avec des superficies de terrain réduites et des surfaces de plancher maximales dans le cas des tours. Les murs aveugles ne sont pas autorisés.
- Les bâtiments et les utilisations peuvent être intégrés dans les nouveaux aménagements.
- Les nouveaux aménagements sur la rue Catherine devraient servir de zone tampon entre le quartier peu élevé et l'autoroute bruyante.
- Préconiser des bâtiments et une architecture tenant lieu de point d'accès sur les terrains d'angle donnant sur les principales artères.
- Une transition de hauteur de bâtiment adéquate doit être prévue du côté nord de la rue Catherine vers la collectivité existante.

Domaine public

- Un paysage de rue plus attrayant doit être créé sur tous les parcours, plus particulièrement le long de la rue Catherine. Il faudra pour cela planter beaucoup d'arbres et déplacer ou dissimuler les aires de stationnement de surface.
- Lors de la réalisation des aménagements, la création d'un parc public doit être recherchée.
- Créer de meilleurs liens entre les espaces verts du secteur et les autres grands espaces ouverts, comme le canal Rideau.

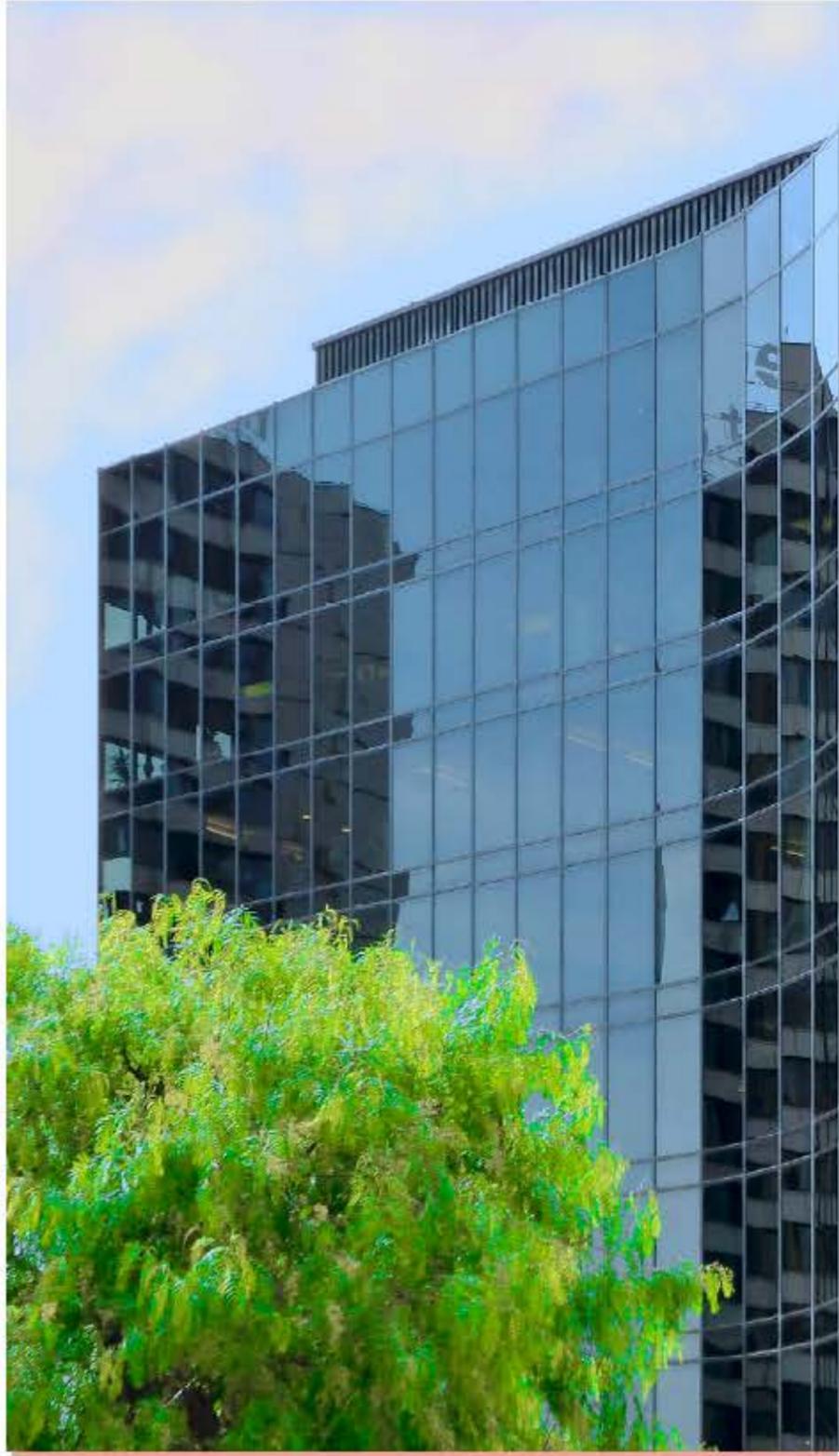


Image 41 : Exemples de formes bâties à Toronto, Winnipeg et Vancouver

3.2 Atteindre les objectifs

3.2.1 Orienter la croissance

D'ici à 2031, on estime qu'Ottawa comptera 30 pour cent plus d'emplois, 30 pour cent de résidents et 40 pour cent plus de ménages qu'aujourd'hui. Cette hausse correspond à 170 000 emplois en plus, 265 000 résidents et 145 000 nouveaux domiciles (comme le propose le Plan officiel). Où ces nouveaux résidents habiteront-ils et où ces nouveaux emplois seront-ils situés?

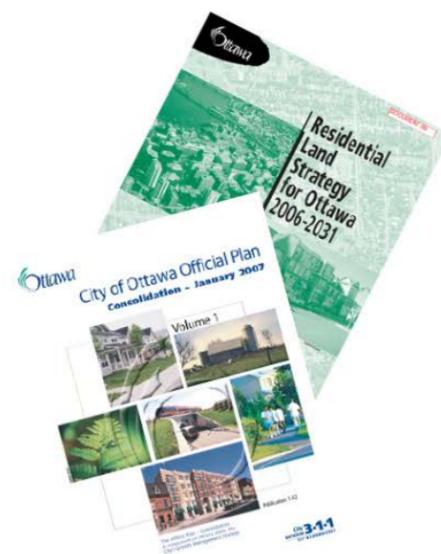
Les orientations stratégiques du Plan officiel de la Ville d'Ottawa encouragent la croissance durable grâce à la création d'un modèle d'utilisation du sol efficace qui fait appel aux infrastructures existantes et qui densifie les aménagements sur des emplacements appropriés situés au sein de la zone bâtie. Pour appliquer ce modèle de croissance durable, le Plan officiel établit un objectif selon lequel au moins 40 pour cent des nouvelles résidences doivent être créées par voie de « densification ». Cet objectif équivaut à au moins 53 700 nouvelles résidences devant être construites dans le secteur urbain, sur des terrains vacants ou sous-utilisés, ou par transformation de bâtiments.

Ces politiques progressives de densification de logement modifient non seulement les possibilités d'emplacement des logements mais également l'aspect que prendront les habitations. La Ville réclame l'application d'une forme plus regroupée d'aménagement dans les zones propices à une densification. À ces endroits, un objectif a été établi de manière à ce que plus de 70 pour cent des unités d'habitation soient aménagées sous la forme d'appartements. En revanche, seulement 6 pour cent des nouvelles habitations doivent être constituées de maisons unifamiliales et presque 20 pour cent de maisons en rangée (selon la Stratégie sur les terrains résidentiels de 2006).

Le centre-ville est de toute évidence une destination pour la densification résidentielle urbaine et, conformément aux politiques et aux objectifs de la Ville, la densification se poursuivra vraisemblablement sous la forme d'immeubles d'appartements (abritant également des copropriétés).



Image 42 : Ville d'Ottawa, limite urbaine illustrant la zone bâtie (à l'intérieur de la ligne orange)



Plan de conception communautaire du centre-ville

Importance de la croissance

En 2011, la population du centre-ville était d'environ 21 500 habitants. Étonnamment et contrairement à l'idée voulant que le secteur soit envahi de nouveaux aménagements de copropriétés, la population résidentielle du centre-ville est en grande partie demeurée inchangée depuis le début des années 1980. En fait, depuis 1951, presque un résident sur quatre a choisi de quitter le centre-ville et la taille des ménages a diminué.

Les collectivités qui ne sont pas en croissance risquent de connaître un déclin éventuel, une situation qui peut donner lieu à des fermetures d'écoles au fur et à mesure que la population vieillit, à une chute ou à une stagnation de l'activité commerciale due à une baisse de la demande, à une dégradation des espaces publics en raison d'une trop faible utilisation et à l'émergence d'une mauvaise image du quartier, les résidents extérieurs au secteur choisissant de ne pas investir dans ces collectivités.

La croissance doit toutefois être gérée pour qu'elle puisse contribuer à la mise en valeur des collectivités.

Une collectivité en pleine croissance est une collectivité saine et doit faire l'envie de tous les quartiers. La croissance démographique insuffle vie et énergie dans les quartiers, crée de nouveaux marchés pour des boutiques et des services intéressants, contribue à la sécurité des quartiers en animant leurs rues, renforce l'influence des quartiers à l'hôtel de ville, permet d'obtenir une assiette d'imposition locale plus solide, contribue à la diversité et à créer un modèle communautaire plus durable grâce à une utilisation efficace des services et des installations existants. Une croissance bien gérée est cruciale pour la réussite à long terme de toute collectivité, mais nécessite une bonne planification pour que ses avantages puissent être ressentis et partagés par tous.

3.2.2 Objectifs de croissance

Plan officiel

Compte tenu de sa nature aboutie et de sa situation centrale, le centre-ville connaîtra une croissance résidentielle grâce à la densification. Il s'agit là de la seule option possible pour le centre-ville. Ainsi, toute croissance future au centre-ville permettra à la Ville d'atteindre ses objectifs de densification et de croissance d'une manière durable. Reste à déterminer ce que serait un objectif approprié de densification du centre-ville.

En 2011, le centre-ville* présentait une densité légèrement supérieure à 200 emplois et résidents par hectare. On comptait 21 500 résidents et 22 200 emplois (pour un total d'environ 43 700) sur une superficie de 210 hectares. Pour un quartier polyvalent et central adjacent aux nombreux services offerts dans le secteur central, il ne serait à tout le moins pas exagéré d'imaginer une densité de 250 emplois et résidents par hectare (ce qui correspond à l'objectif le plus élevé pour un centre polyvalent dans la ville d'Ottawa). Le maintien du rapport résidents-emplois actuel et l'atteinte de l'objectif de 250 emplois et résidents par hectare équivaldraient à environ 25 200 résidents et 27 300 emplois (pour un total de 52 500).

Si le centre-ville ne souhaite pas devenir davantage une destination d'emploi, le rapport devra être légèrement modifié pour conserver son niveau actuel d'emploi (22 200), mais être compensé par l'ajoute de 5 100 résidents supplémentaires, pour une population résidentielle totale cible d'environ 30 300 résidents. Ainsi, une population résidentielle de 30 300 habitants conjuguée à une population d'emploi de 22 200 travailleurs permet d'atteindre l'objectif de densité de 250 emplois et résidents par hectare. L'atteinte de cet objectif nécessiterait une augmentation d'un peu plus de 10 000 résidents par rapport à la population actuelle.

Plan secondaire du centre-ville

Le problème de la densification résidentielle n'est pas nouveau au centre-ville et remonte même au *Plan d'aménagement du centre-ville* de 1976. Le plan secondaire actuel du centre-ville continue de mettre l'accent sur l'importance de la densification résidentielle, en soulignant notamment que la croissance résidentielle n'est possible que par une densification à plus petite échelle et propre à certains emplacements, par opposition aux grands réaménagements de la collectivité.

La section 3.4.1 du plan secondaire traite de la constitution future du secteur et stipule qu'un accroissement de la population « sera avantageux 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 ».

Le présent PCC appuie l'objectif de densification du Plan officiel, qui est de 10 000 nouveaux résidents. Cet objectif ne doit pas être considéré comme un maximum. Inévitablement, de nombreux sites de ce secteur seront un jour réaménagés même s'ils ne sont pas aujourd'hui considérés comme des emplacements présentant un potentiel d'aménagement. Par conséquent, cette collectivité urbaine pourrait faire l'objet d'un accroissement démographique encore plus important avec des aménagements intercalaires adaptés à des emplacements appropriés. La conception des bâtiments et le contexte communautaire deviendront les facteurs les plus importants permettant d'évaluer les endroits où devra être orientée la croissance et de déterminer la forme de croissance la plus appropriée.

Les chapitres qui suivent exposent en détail les *endroits* où la densification devrait être effectuée au centre-ville dans les années qui viennent et la *manière* selon laquelle cette densification pourrait survenir tout en étant compatible avec le caractère et la forme actuels du secteur.

* Statistiques fournies par la Ville d'Ottawa et conformes aux données de 2006 de Statistique Canada. Les données sur l'emploi sont fondées sur le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN). Aux fins de la présente étude, la notion de « centre-ville » englobe les secteurs de recensement 37.00, 38.00, 39.00, 40.00 et 49.00. Le secteur de recensement 37.00 comprend Place Bell, située juste à l'extérieur des limites du secteur d'étude du centre-ville. Place Bell accueille environ 5 000 employés.



Image Source: Flickr, Blix613

Image 43 : Vue d'une rue achalandée

Source : Flickr, Blix613