

6.0 CONSTRUIRE LE CENTRE-VILLE

6.1 Utilisation du sol

Le centre-ville est devenu l'une des collectivités les plus diversifiées d'Ottawa, tant pour ce qui concerne le type de résidents qui en ont fait leur lieu de vie que pour le type d'espaces ou d'utilisations que les résidents et les commerces occupent. Reflétant cette diversité, le centre-ville comporte actuellement, selon son plan secondaire, 17 désignations officielles d'utilisation du sol, notamment des utilisations résidentielles de profil élevé, moyen et bas, de grands espaces ouverts, des utilisations publiques et institutionnelles, des stationnements et toute une gamme de désignations commerciales, entre autres.

Trois désignations d'utilisation du sol du centre-ville illustrent l'importance historique du secteur et revêtent un statut « patrimonial » : résidentiel patrimonial, commercial patrimonial et patrimonial d'utilisation publique ou institutionnelle. Lors de la définition des désignations d'utilisation du sol, il est inhabituel de mélanger des attributs de forme bâtie – comme la mention de patrimonial – à des utilisations du sol. Cela risque de créer des sous-catégories d'utilisation du sol inutiles pouvant rendre encore plus complexe le cadre de planification. Habituellement, les questions d'ordre patrimonial sont mieux abordées dans les désignations de zonage ou de conservation du patrimoine (une désignation que le centre-ville possède déjà). Les questions d'ordre patrimonial sont réglementées par les parties IV et V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Les désignations d'utilisation du sol du centre-ville, si on les jumelle à son zonage complexe, à son plan de district de conservation du patrimoine et à sa désignation de valeur patrimoniale qui en relève, contribuent à créer un cadre de planification complexe. Si l'on veut mettre en place une vision d'avenir moins complexe et plus cohérente pour le centre-ville, il est recommandé de simplifier les désignations d'utilisation du sol de ce secteur et de les réduire à huit désignations spécifiques, comprises dans quatre utilisations générales :

1. Secteurs résidentiels :

- > Résidentiel
- > Quartier d'appartements

2. Utilisation polyvalente :

- > Rue principale traditionnelle
- > Rue principale secondaire
- > Secteur polyvalent de la rue Catherine

3. Utilisation publique ou institutionnelle :

- > Utilisation publique ou institutionnelle

4. Utilisation d'espace ouvert

- > Espaces ouverts
- > Secteur polyvalent résidentiel

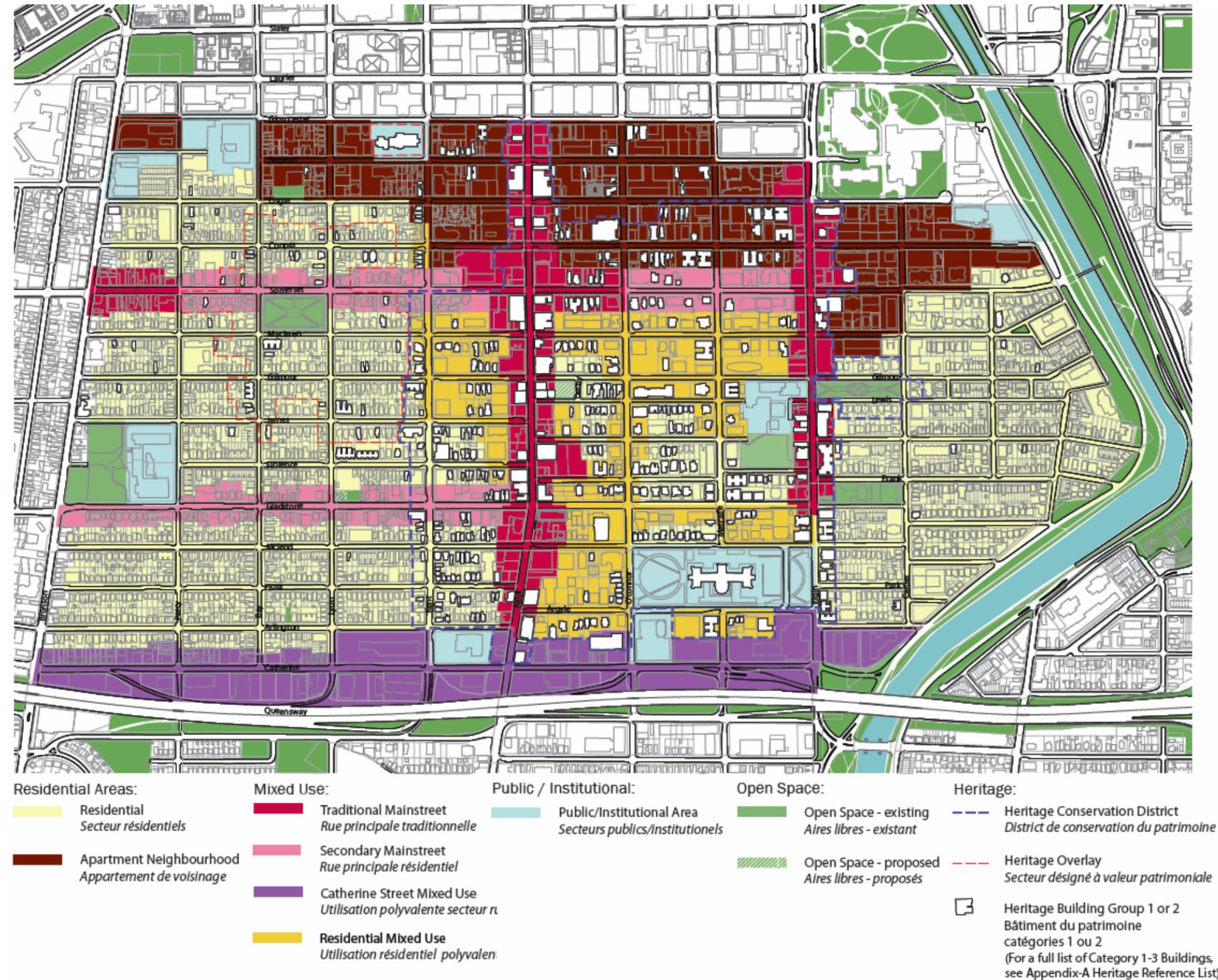


Image 71 : Plan actualisé d'utilisation du sol proposé, annexe H, Plan secondaire du centre-ville

Les secteurs polyvalents reflètent le modèle d'utilisation du sol indiqué à la section 2.3.

1. Secteurs résidentiels

Les secteurs résidentiels contiennent une variété de types d’habitation, comme des maisons unifamiliales, des maisons en rangée ou des tours d’habitation. Ces secteurs ont essentiellement une désignation d’utilisation du sol résidentielle, mais on y retrouve également quelques utilisations accessoires.

Tenant compte de la diversité des types de bâtiments résidentiels au centre-ville, les désignations d’utilisation du sol résidentielles sont destinées à refléter les conditions actuelles et planifiées du secteur, notamment les grands immeubles d’appartements qui dominent la partie nord du centre-ville, la partie polyvalente centrale et les typologies d’habitations de faible hauteur que l’on retrouve aux abords de la collectivité (à l’ouest de la rue Kent et à l’est de la rue Elgin). Dans les secteurs désignés « résidentiels », aucun changement d’envergure n’est prévu. Dans la zone dominée par des immeubles plus élevés, désignée comme étant un « quartier d’appartements », une densification compatible est autorisée sur les terrains sous-utilisés et vacants. Les désignations de ces secteurs sont les suivantes :

Résidentiel

La désignation résidentielle s’applique aux secteurs où aucun changement important n’est prévu. Bien qu’ils soient dominés par les utilisations résidentielles, d’autres utilisations peuvent s’y trouver, comme des espaces ouverts, des institutions (y compris des lieux de culte et des installations universitaires), des services communautaires, des installations culturelles et de loisir. Les hauteurs de bâtiment maximales seront celles définies à la section 6.2.

Les projets de densification importante ne sont pas encouragés dans les secteurs résidentiels. Les aménagements intercalaires peuvent être envisagés s’ils présentent une hauteur, une volumétrie et une échelle appropriées et compatibles avec le milieu environnant. Le type de bâtiment le plus commun sera la forme prédominante d’aménagement.

Quartier d’appartements

Dans l’ensemble du centre-ville, plus de 75 pour cent des unités d’habitation sont situées dans des immeubles d’appartements de hauteur faible, moyenne et élevée. Les quartiers d’appartements sont constitués d’utilisations résidentielles aménagées dans de grands immeubles. Malgré la prédominance des utilisations résidentielles, on compte parmi les autres utilisations présentes des parcs, des espaces ouverts, quelques utilisations commerciales, des utilisations institutionnelles (y compris des lieux de culte et des installations universitaires), des services communautaires, des installations culturelles et de loisir. La majorité de ces immeubles d’appartements sont regroupés dans la partie nord du secteur et au nord de Somerset, entre les rues Cartier et Kent.

Une densification compatible est autorisée sur les terrains sous-utilisés et vacants des quartiers d’appartements. Il est essentiel de regrouper les nouveaux immeubles afin de limiter les répercussions et de permettre une transition vers les secteurs d’échelle plus basse. Les hauteurs de bâtiment maximales seront celles définies à la section 6.2.

2. Utilisation polyvalente

On retrouve aujourd’hui plus d’emplois que de résidents au centre-ville. À ce titre, le secteur est déjà une destination importante d’emploi local et régional.

Destinée à conserver les importants avantages sociaux, environnementaux et économiques que procurent les collectivités polyvalentes, et dans le but d’orienter ce type de croissance vers les secteurs les plus propices à la croissance en matière d’emploi et commerciale (en l’éloignant des secteurs les moins propices), la catégorie d’utilisation polyvalente comprend les désignations suivantes : rue principale traditionnelle, rue principale secondaire, secteur polyvalent de la rue Catherine et secteur polyvalent résidentiel. L’essentiel de la croissance future du centre-ville en matière de vente au détail, de commerce et d’emploi sera orienté vers ces secteurs polyvalents. On pourra y retrouver des utilisations résidentielles, des bureaux, des commerces de vente au détail, des utilisations récréatives, communautaires et culturelles, des institutions et des espaces ouverts.

Les désignations d’utilisation polyvalente n’offriront pas toutes le même niveau de croissance. Les niveaux de densification varieront d’une désignation polyvalente à une autre, les densités les plus fortes étant observées le long de la rue Catherine et, dans une moindre mesure, sur les rues principales traditionnelles et secondaires. Les utilisations commerciales seront prédominantes sur les rues principales et sur la rue Catherine, les utilisations résidentielles étant plus fréquentes dans les secteurs polyvalents résidentiels.

Rue principale traditionnelle

On retrouvera dans ces secteurs des commerces de détail et d’autres utilisations commerciales, qui attireront les marchés local et régional. Des utilisations commerciales actives et destinées aux piétons doivent être aménagées en rez-de-chaussée. On retrouvera des bâtiments à utilisations simples ou des édifices polyvalents. Les opérations commerciales administratives et les utilisations résidentielles seront autorisées aux étages et en rez-de-chaussée dans les parties arrière. Ces désignations tiennent compte des utilisations du sol existantes et de l’importance des grands axes de transport. Les hauteurs de bâtiment maximales seront limitées. Les secteurs de rue principale sont de forme linéaire et ne concernent que la rue Bank, la rue Elgin (au nord de Gladstone) et certains tronçons de la rue Somerset.

Rue principale secondaire

L’avenue Gladstone (à l’ouest de Bank) et certains tronçons de la rue Somerset sont désignés rues principales secondaires. Bien que le caractère résidentiel soit essentiellement dominant aujourd’hui, comme sur les voies collectrices importantes reliant les rues Bronson et Bank, il est prévu que ces rues adoptent de plus en plus un visage polyvalent et commercial. C’est pourquoi les utilisations en rez-de-chaussée (vente au détail, bureaux, activités culturelles et institutionnelles) seront autorisées mais non exigées. Les utilisations résidentielles, notamment les halls d’entrée des édifices, seront également autorisées. Idéalement, les utilisations ces utilisations seront proposées dans des bâtiments polyvalents ayant une forte présence sur la rue et d’accès facile. Le long de ces rues, il sera essentiel que les nouveaux aménagements soient de forme et de fonction compatibles, et présentent une transition appropriée vers le secteur résidentiel adjacent.

Secteur polyvalent de la rue Catherine

Cette désignation permet une variété d’utilisations qui nécessitent un plus grand format ou une surface plus importante, notamment les utilisations résidentielles et commerciales, les bureaux, les magasins de détail (y compris les magasins-entrepôts), les espaces ouverts, les hôtels, les hôtels-résidences, les points de vente de marchandises en vrac, la vente en gros et plusieurs autres opérations commerciales répondant aux besoins particuliers des voyageurs, des navetteurs et des résidents. Ces utilisations peuvent être exploitées dans un bâtiment à utilisation unique ou polyvalent. Les utilisations commerciales actives en rez-de-chaussée sont encouragées. Les promoteurs seront invités à créer une zone tampon entre le Queensway et les secteurs résidentiels. Les hauteurs de bâtiment maximales seront celles définies à la section 6.2 et une transition appropriée vers le secteur résidentiel de hauteur plus faible est essentielle.

Secteur polyvalent résidentiel

Ces secteurs doivent accueillir des utilisations résidentielles, des bureaux de faible superficie (services professionnels), de petits magasins de détail, des espaces ouverts ainsi que des utilisations institutionnelles et publiques de faible et moyenne hauteur. Les utilisations commerciales en rez-de-chaussée ne sont pas obligatoires, et peuvent être situées dans des immeubles polyvalents. Toutefois, les utilisations résidentielles doivent prédominer dans ces immeubles, à l’exception des immeubles abritant des utilisations non résidentielles légalement établies au moment de l’adoption de la Modification 117 au Plan officiel. L’agrandissement des utilisations non résidentielles légalement établies doit respecter les limites appropriées. La présence de toute utilisation non résidentielle doit être limitée aux deux premiers étages. Les utilisations commerciales ne peuvent occuper plus de 50 pour cent de la surface hors œuvre brute du bâtiment. Les utilisations de vente au détail et de bureau autonomes ne sont pas autorisées, mais peuvent être intégrées dans des immeubles polyvalents. Les restaurants ne sont pas autorisés et doivent être orientés vers les rues principales traditionnelles et secondaires. Bien qu’il soit prévu que les utilisations résidentielles soient prédominantes, la désignation de secteur polyvalent résidentiel reconnaît officiellement ce que beaucoup considèrent comme étant un secteur polyvalent.

3. Utilisation publique ou institutionnelle

Ces secteurs comprennent une grande variété d’utilisations publiques, comme les écoles, les parcs, les installations de services publics, les installations municipales, les centres communautaires et de santé ainsi que les lieux de culte.

4. Utilisation d’espace ouvert

Cette catégorie comporte deux désignations : *Espace ouvert existant* et *Espace ouvert proposé*. La désignation d’*Espace ouvert existant* conserve intégralement les politiques de la désignation actuelle de *Zone de grands espaces ouverts*. On retrouve dans cette zone les terrains paysagés adjacents au canal Rideau et appartenant à la Commission de la capitale nationale. Elle doit contenir un espace vert et pour contenir des installations récréatives pouvant répondre aux besoins des résidents du centre-ville et de la région de la capitale nationale. La désignation d’*Espace ouvert proposé* comprend les nouveaux parcs et espaces ouverts, tel que proposé à la section 5.2

6.2 Approche en matière de construction

6.2.1 Où les tours devraient-elles être construites?

Le centre-ville est un foyer de densification à Ottawa. Les plans provinciaux et municipaux appuient vigoureusement la densification de quartiers urbains comme le centre-ville, qui sont bien desservis par le transport en commun, les services et les équipements sociaux, et où on retrouve des possibilités d'emploi et une variété de choix de logement. De plus, un nombre toujours croissant de personnes choisissent de vivre à proximité immédiate de leur travail et de leurs activités de loisir. Dans ces secteurs urbains, la densification résidentielle prend d'immeubles à logements multiples, souvent sous la forme de tours d'habitation.

Non seulement ces tours d'habitation vont-elles dans le sens des efforts stratégiques et des tendances du marché, mais elles peuvent également contribuer à rendre notre ville socialement durable en diversifiant les choix de logement et en élargissant la palette d'abordabilité. Des environnements urbains polyvalents, denses et bien conçus peuvent contribuer à créer des rues actives et intéressantes, en plus de mieux accueillir les services à fréquence élevée de transport en commun et de permettre aux résidents de se rendre à pied au travail, dans les commerces, dans les lieux de divertissement, etc.

Où les tours d'habitation devraient-elles être construites au centre-ville?

À l'heure actuelle le centre-ville présente une grande variété de types de bâtiment, qui vont des maisons unifamiliales aux immeubles de grande hauteur. Ces types de bâtiment créent des modèles d'aménagement distincts : les édifices peu élevés se trouvent généralement à l'est de la rue Elgin et à l'ouest de la rue Kent, les immeubles d'appartements de plus de dix étages sont situés au nord de la rue Cooper, tandis que le sud de la rue Cooper, entre Kent et Elgin, accueille davantage des édifices de cinq à neuf étages. La partie la plus centrale du centre-ville est parsemée de sept poches de conservation du patrimoine, où les aménagements ne dépassent habituellement pas quatre étages.

Le modèle de hauteur général au centre-ville doit être conservé selon des zones d'aménagements élevés, moyens et bas. Les grands immeubles résidentiels (dix étages et plus) devraient être limités à deux zones : le couloir de la rue Catherine et le quartier d'appartements (globalement situé au nord de la rue Cooper mais pouvant descendre aussi bas que la rue MacLaren à certains endroits).

Les immeubles du quartier d'appartements ne doivent pas dépasser les normes de hauteur établies par la Commission de la capitale nationale et appliquées au nord de la rue Gloucester. Ainsi, il pourrait être approprié que les immeubles entre Kent et Elgin atteignent 27 étages (83 m). Deux zones de hauteur plus faible situées sur la limite sud (entre Kent et Elgin) offrent une transition graduelle vers le secteur de hauteur moyenne. Dans le but de créer une silhouette variée et une transition entre des zones de hauteurs différentes, les hauteurs au sud de la zone de 83 mètres passent de 83 m à 65 m (21 étages) puis à 50 m (16 étages) avant d'atteindre le secteur de

hauteur moyenne, où la hauteur maximale est de 30 m (9 étages), comme l'illustre la carte à droite.

Entre Bay et Kent, juste au sud du cœur du centre-ville, les bâtiments pourraient atteindre 55 m (18 étages) et la transition vers un secteur de hauteur moyenne jusqu'à 30 m (9 étages) à proximité d'un secteur de hauteur de faible hauteur. Au sud de Lisgar, entre Elgin (à l'exclusion de la propriété donnant sur Elgin) et le canal, les hauteurs devraient pouvoir atteindre 65 m (21 étages), puis redescendre vers un secteur de hauteur moyenne (30 m) adjacent aux secteurs de faible hauteur.

Le second emplacement vers où les constructions d'immeubles plus élevés devraient être concentrées se trouve dans le couloir de la rue Catherine. Les immeubles à cet endroit pourraient atteindre 50 à 77 mètres (16 à 25 étages). Les structures les plus hautes devraient être situées entre les rues Cartier et Kent ainsi que le long du Queensway, où l'environnement bâti est plus élevé et où le service de transport en commun est le plus fréquent.

Les zones désignées comme étant de hauteur moyenne devraient être occupées par des immeubles dont la hauteur maximale varie entre 17 et 30 mètres / 5 à 9 étages, et n'excédant jamais neuf étages. La hauteur appropriée des immeubles dépend en fait du contexte de la forme bâtie. Les secteurs de faible hauteur devraient être occupés par des immeubles n'excédant pas quatre étages environ (12 à 14,5 m).

Des hauteurs spécifiques supérieures à celles actuellement autorisées peuvent être négociées en vertu des dispositions de l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans les limites prévues par le PCC et compte

tenu des points précisés plus bas. Les hauteurs définitives doivent refléter les objectifs du PCC en matière de hauteurs de bâtiment maximales et d'emplacement des édifices élevés. Les hauteurs appropriées des bâtiments doivent être fixées à partir des éléments suivants :

- l'environnement bâti actuel;
- les récentes approbations de projets d'aménagement;
- la réglementation fédérale de la hauteur des constructions (voir ci-dessous);
- la création d'une transition appropriée vers les secteurs de faible hauteur;
- la création d'une silhouette variée grâce à une variation dans les hauteurs de bâtiments.

Outre ce qui est mentionné précédemment, la Ville peut également autoriser le dépassement des hauteurs maximales, après négociation en vertu des dispositions sur les grands immeubles repères et dans des circonstances très précises (se reporter à la section 7.2). En tant que collectivité polyvalente du cœur de la capitale nationale, le centre-ville peut être approprié pour la construction d'immeubles qui, par leur conception et leur utilisation publique, constituent de véritables points de repère municipaux ou nationaux. On entend par « grands immeubles repères » des édifices qui contribuent de manière importante et exceptionnelle au domaine public et à l'identité générale du centre-ville.

Les grands immeubles repères seront soumis aux dispositions de l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, conformément aux directives sur l'article 37 approuvées par le Conseil et servant à déterminer l'élévation des valeurs.

Réglementation fédérale de la hauteur des constructions :

La réglementation de la hauteur des constructions, destinée à protéger l'intégrité visuelle des structures les plus symboliques d'Ottawa – les édifices du Parlement et la flèche de la Tour de la Paix – fut instaurée à Ottawa en 1910 et est encore aujourd'hui en place. Bien que le centre-ville échappe à cette réglementation officielle, il est suggéré d'étendre le mécanisme de réglementation de la hauteur jusqu'à la rue Cooper vers le sud, afin que tout aménagement réalisé à cet endroit respecte les dispositions de la réglementation et soit intégré à la forme bâtie adjacente.

Si les auteurs de demandes d'aménagement au centre-ville souhaitent atteindre les hauteurs maximales autorisées dans le présent PCC, les détails de ces demandes doivent être examinés et approuvés dans le contexte de l'étude « Ottawa Views », préparée pour la Commission de la capitale nationale et la Ville d'Ottawa, et qui traite de « l'intégrité visuelle et de la primauté symbolique des édifices du Parlement et d'autres symboles nationaux », telles que mises en œuvre par le Plan officiel et le Règlement de zonage général de la Ville d'Ottawa, et ces requérants doivent respecter toute ligne directrice sur la conception (voir ci-dessous).

Autorisation de hauteur supplémentaire :

Il faut bien savoir que les emplacements ne conviennent pas tous à la construction de grands immeubles. Tout promoteur de projet d'aménagement nécessitant une autorisation de hauteur supplémentaire doit fournir la preuve que l'emplacement visé est approprié pour un immeuble élevé, et que la conception de cet immeuble est compatible avec le contexte environnant et respecte les normes de conception en matière de bâtiments élevés. Pour réglementer la planification, ces vérifications doivent être faites dans le cadre du processus de modification du zonage de la Ville. Les hauteurs définitives doivent refléter les objectifs du PCC en matière de hauteurs générales des bâtiments et d'emplacement des immeubles élevés.

Par ailleurs, les autorisations de hauteur et de densité excédant celles correspondant au zonage actuel et jugées appropriées dans le cadre d'une modification de zonage peuvent être envisagées par la Ville en vertu de l'article 37 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des dispositions sur les grands immeubles repères, décrites plus haut. L'article 37 prévoit certains avantages communautaires en cas d'autorisation de hauteur ou de densité supplémentaire (se reporter à la section 7.2 pour obtenir plus de détails sur l'article 37). Les dispositions relatives aux grands immeubles repères prévoient que tout projet d'immeuble élevé doit correspondre à un véritable point de repère municipal ou national contribuant de manière importante et exceptionnelle au domaine public lorsqu'une hauteur et/ou une densité supplémentaire est prévue (se reporter à la section 7.2 pour obtenir plus de détails).

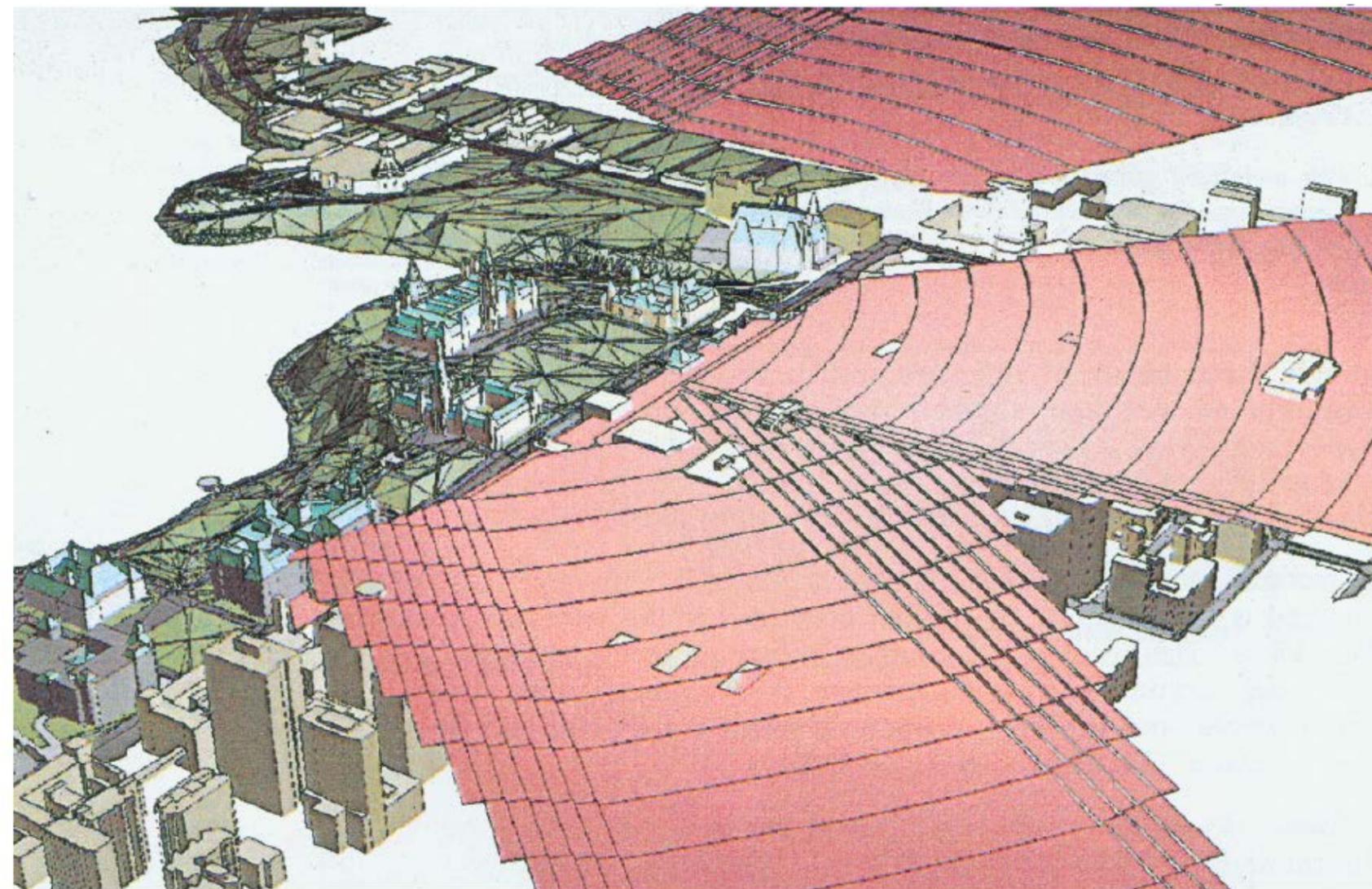


Image 72 : Système de réglementation de la hauteur de la CCN

Le centre-ville est l'un des quartiers les plus anciens et les mieux établis d'Ottawa. Sa longue histoire donne lieu à la présence de dizaines de structures patrimoniales importantes. Ces bâtiments contribuent à définir le caractère du quartier et à marquer son identité au sein de la ville. La protection de ces biens est l'un des objectifs importants du Plan de conception communautaire. La carte ci-dessous illustre tous les bâtiments historiques des groupes 1 et 2 de l'étude sur le District de conservation du patrimoine du centre-ville. La protection de ces structures doit être prioritaire. Tous les bâtiments historiques des groupes 1 et 2 doivent donc être préservés et harmonieusement intégrés à tout projet d'aménagement. Les bâtiments des groupes 3 et 4 feront l'objet d'une évaluation au moment des demandes d'aménagement. Lorsque des demandes concernent des projets sur des terrains contenant des biens patrimoniaux ou sur des terrains adjacents, des lignes directrices de conception particulières doivent être respectées. Les sections 6.4 et 6.6 ci-dessous proposent des lignes directrices de conception qui permettent aux biens patrimoniaux les plus précieux du centre-ville d'être préservés et/on adéquatement intégrés dans les projets d'aménagement.

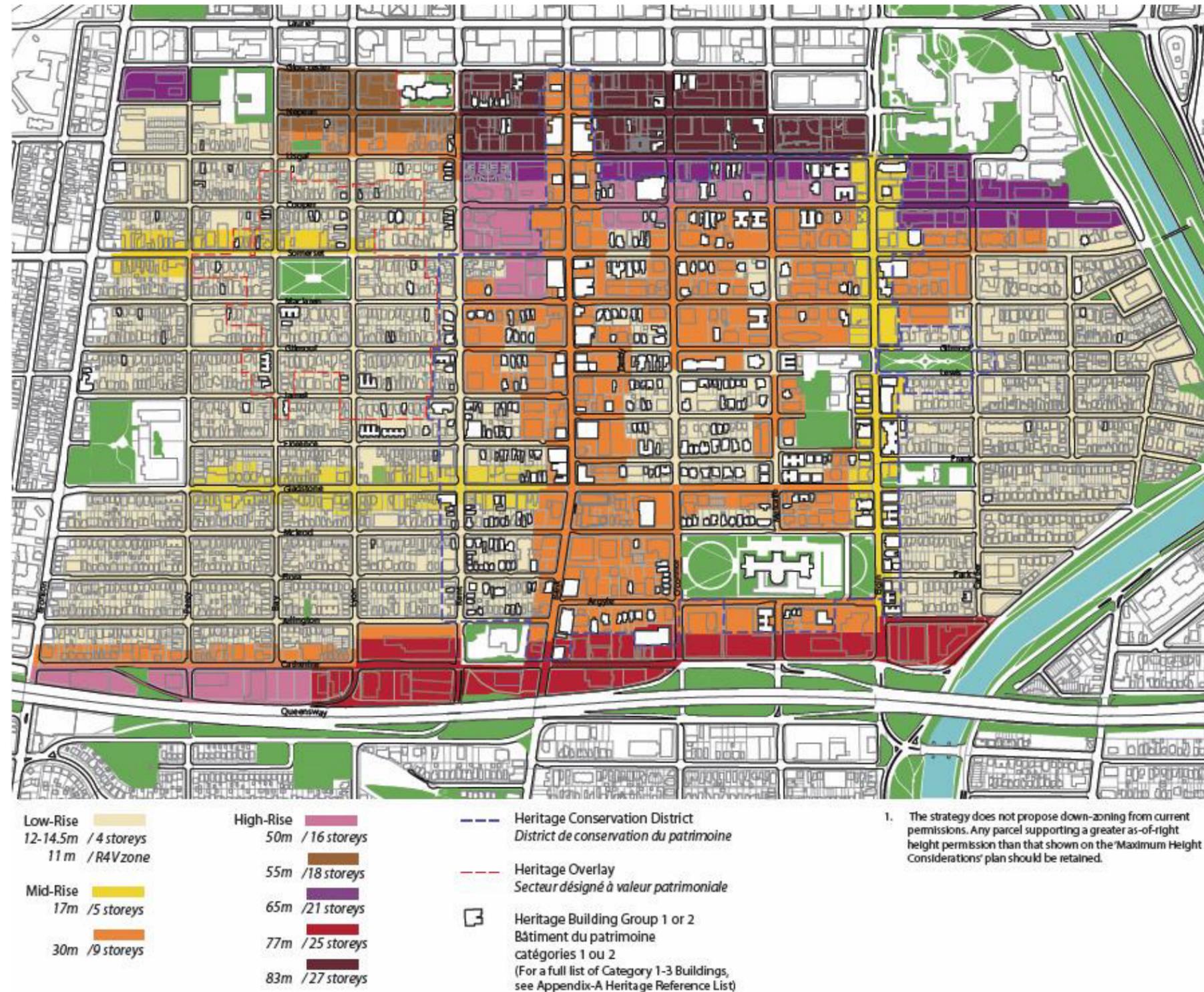


Image 73 : Critères relatifs à la hauteur maximale visant les structures patrimoniales des groupes 1 et 2

6.2.2. Approche générale en matière de hauteur

Les hauteurs proposées sont fondées sur les approbations accordées, la compatibilité avec l'environnement bâti et la création de transitions appropriées, harmonieuses et graduelles.

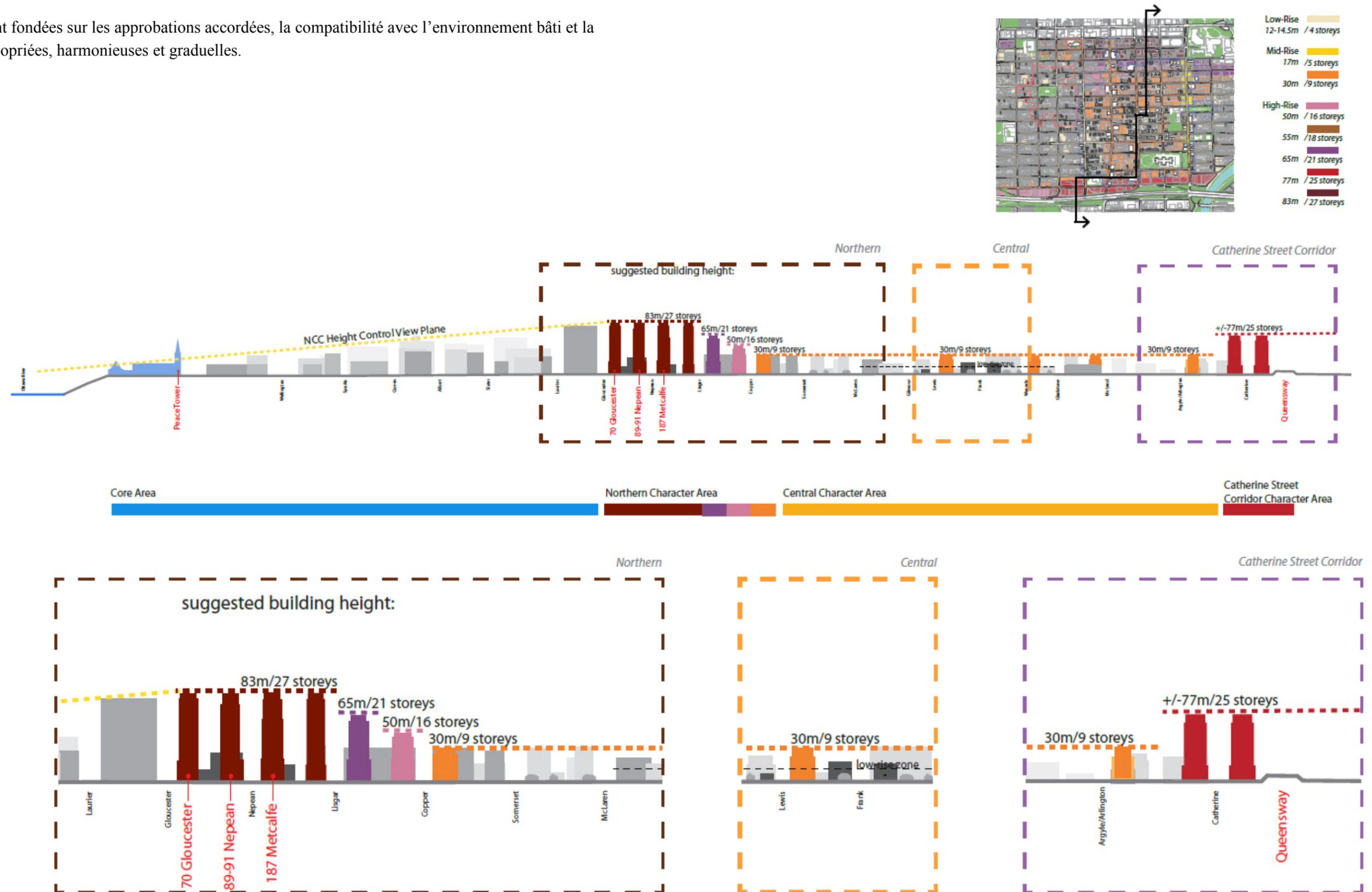


Image 74 : Profils en travers nord et sud illustrant l'approche générale en matière de hauteur (en haut) et les hauteurs proposées pour chaque secteur caractéristique (en bas)

6.3 Forme bâtie

6.3.1 Approche générale

Les lignes directrices sur la forme bâtie s'appliquant au centre-ville doivent tenir compte de la grande variété de types de bâtiment et des différences considérables de densité et de hauteur déjà observées dans le quartier. Au regard de ces variations, la présente section propose diverses lignes directrices générales qui devraient être prises en compte dans tous les projets d'aménagement, quel que soit leur emplacement, et certaines lignes directrices plus focalisées s'appliquant à un emplacement ou à une typologie de bâtiment en particulier. Les lignes directrices présentées permettront d'assurer une correspondance adéquate entre les nouveaux aménagements et leur contexte, et contribueront à la création d'un sentiment d'appartenance au lieu.

Au centre-ville, le modèle des emprises routières et des îlots étroits pose des défis d'aménagement particuliers, notamment pour la construction d'immeubles élevés. Les rues sont généralement très étroites, avec une largeur d'à peine 18,3 mètres ou moins, ce qui limite la distance de séparation réduite entre les bâtiments et l'espace pouvant être réservé au domaine public. Les îlots ont habituellement une profondeur variant entre 60,9 et 68,9 mètres et font à certains endroits moins de la moitié de cette distance (« demi-îlots »). Ces demi-îlots ne permettent pas la présence d'une façade de bâtiments sur toute leur périphérie et l'arrière des bâtiments donnant sur la rue appauvrit le lien avec le quartier.

Aujourd'hui, la qualité de l'architecture et de la forme bâtie au centre-ville est variable. Toutefois, l'intérêt constant des promoteurs pour ce secteur offre des possibilités importantes d'amélioration de la qualité architecturale, de conception mieux adaptée et plus appropriée et de contribution plus positive au caractère du centre-ville. Les nouveaux bâtiments doivent contribuer à la création d'un sentiment positif d'appartenance au lieu et à l'amélioration de la durabilité de la collectivité.

Les rues en canyon, avec leurs édifices en dalle sur toute la longueur, ne sont plus acceptables. Les nouveaux immeubles doivent avoir une façade active, être d'échelle humaine en rez-de-chaussée et favoriser un environnement sécurisé et stimulant au plan visuel. Ils doivent permettre le passage de la lumière, limiter les répercussions de l'ombrage, offrir une transition appropriée vers les biens patrimoniaux et le quartier environnant, et garantir l'intimité des bâtiments existants.

Lignes directrices actuelles de la Ville

La Ville d'Ottawa a élaboré une série de lignes directrices sur la conception qui permettent la construction de bâtiments de qualité dans notre ville, dont voici les principales :

- *Lignes directrices en matière d'aménagements résidentiels intercalaires de densité faible à moyenne (mises à jour en 2009)*
- *Lignes directrices pour l'aménagement des grandes rues traditionnelles*
- *Lignes directrices pour les habitations de grande hauteur*

Ces lignes directrices sur la conception doivent être prises en compte dans les projets d'aménagement à Ottawa. Celles présentées plus loin dans le présent chapitre ont été élaborées dans le but de compléter et de perfectionner celles existantes, et ainsi mieux correspondre au contexte du centre-ville.



Image 75 : Formes bâties : façade active

6.3.2 Création d'une ambiance agréable au niveau de la chaussée

Le rapport entre un édifice et la rue et le trottoir est crucial pour offrir une expérience positive et sécurisée. Les nouveaux bâtiments doivent contribuer à la création de rues agréables au centre-ville. Le rez-de-chaussée, qu'il s'agisse d'utilisations commerciales, polyvalentes ou résidentielles, doit contribuer à l'animation de la rue. Les entrées, la transparence, le traitement des matériaux, les fenêtres, les porches et l'articulation architecturale comptent parmi les éléments qui permettent d'obtenir des façades actives. Les exploitants d'utilisations en rez-de-chaussée doivent prévoir d'installer le stationnement, les locaux d'entretien, les poubelles, etc. à l'arrière du bâtiment, de manière à éviter les murs aveugles. Les bâtiments doivent contribuer à la mise en valeur du paysage de rue grâce à des aménagements paysagers et à la plantation d'arbres. À l'exception des rues principales et de la rue Metcalfe, les bâtiments doivent d'une manière générale être en retrait de 3 mètres de l'emprise routière. Un retrait moins important peut être envisagé si la bordure couvre une distance de 7,0 à 7,5 m sur la façade, permettant ainsi un aménagement paysager adéquat et la plantation d'arbres, et si cette diminution du retrait n'a pas de répercussions négatives sur le caractère global de la rue. Les bâtiments donnant sur la rue Metcalfe doivent présenter un retrait paysagé plus important, soit d'environ 5 m, afin de renforcer le caractère de cette rue particulière.

Les diagrammes ci-dessous illustrent l'approche générale que devrait adopter un aménagement en rez-de-chaussée, face à la rue.

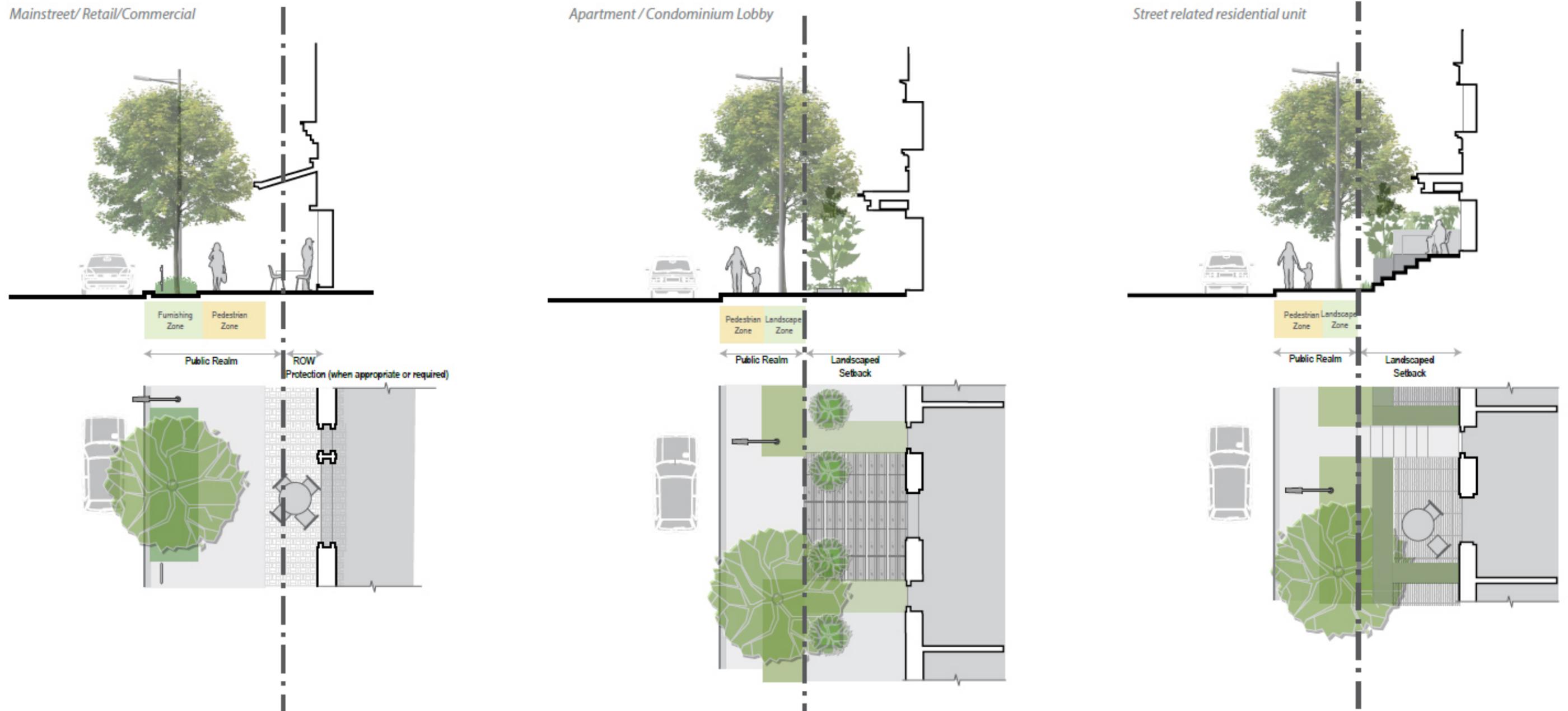


Image 76 : Aménagement en rez-de-chaussée, compte tenu de sa relation avec la rue

6.4 Lignes directrices en matière de forme bâtie

Le PCC du centre-ville encourage une approche de densification garantissant un équilibre entre les diverses formes bâties :

- aménagements intercalaires de faible hauteur
- aménagements intercalaires de hauteur moyenne
- aménagements intercalaires de grande hauteur
- secteurs particuliers

6.4.1 Aménagements intercalaires de faible hauteur

Au centre-ville, les aménagements intercalaires de faible hauteur – c’est-à-dire des bâtiments de quatre étages et moins – sont autorisés partout. Ces aménagements peuvent être réalisés sur des lots individuels ou regroupés, et peuvent concerner des habitations unifamiliales, en rangée ou à logements multiples; les édifices commerciaux « en forme d’habitation » sont également possibles.

Les lignes directrices générales suivantes s’appliquent aux aménagements intercalaires de faible hauteur du centre-ville :

- Respecter et renforcer le caractère général du secteur.
- Faire correspondre les aménagements intercalaires de faible hauteur aux bâtiments adjacents et respecter les retraits globalement observés dans la rue. Des retraits stratégiques ou des saillies peuvent être appropriés devant les entrées, les balcons, les fenêtres en baie ou les porches afin d’articuler la façade et de créer un intérêt architectural.
- Éviter les murs aveugles. S’il est inévitable, le mur aveugle doit être bien articulé et revêtu de matériaux correspondant à l’image générale du bâtiment. Les murs aveugles donnant sur une rue ne sont pas autorisés.
- Accorder le même intérêt à toutes les façades donnant sur la rue.
- Prévoir un accès en rez-de-chaussée à chaque unité d’habitation, lorsque la situation le permet, afin d’animer la rue.
- Surélever les rez-de-chaussée résidentiels de 0,9 à 1,2 m au-dessus du niveau du sol afin d’assurer l’intimité des résidents tout en favorisant la sécurité dans la rue grâce au « regard sur la rue ». Les unités en contrebas, aménagées sous un rez-de-chaussée surélevé, sont à éviter.
- Dans le cas des logements multiples et des édifices commerciaux en forme d’habitation, l’accès au stationnement et aux équipements doit être possible depuis une entrée partagée ou une entrée de garage en retrait. Une entrée privée en pente est autorisée pour accéder à un garage partagé ou aux équipements. Les garages individuels multiples en cour avant et les entrées en pente ne sont pas autorisés.
- Si l’aménagement est réalisé dans le District de conservation du patrimoine du centre-ville, les lignes directrices existantes doivent être prises en compte.



Image 77 : Modèles d’aménagement résidentiel intercalaire de faible hauteur

6.4.2 Aménagements intercalaires de hauteur moyenne

Les aménagements intercalaires de hauteur moyenne concernent les immeubles hauts de cinq à neuf étages. Les aménagements intercalaires de hauteur moyenne sont autorisés partout dans la partie centrale du centre-ville à l'exception des zones d'aménagements intercalaires de faible hauteur. Certains aménagements devront respecter, outre les lignes directrices générales, les caractéristiques propres aux secteurs suivants : rue principale, Musée de la nature et rue Metcalfe. Les lignes directrices décrites dans la présente section s'appliquent également, sauf mention contraire, au socle des grands immeubles (se reporter à la section suivante).

Les lignes directrices générales suivantes s'appliquent à tous les aménagements intercalaires de hauteur moyenne du centre-ville :

- i. Faire correspondre les aménagements intercalaires aux bâtiments adjacents et respecter les retraits globalement observés dans la rue. Des retraits stratégiques peuvent être appropriés devant les entrées ou aux emplacements clés afin de créer un intérêt architectural. De plus, les retraits stratégiques sont encouragés aux angles afin de permettre la création de parcs de poches accessibles au public. Les rez-de-chaussée des immeubles donnant sur ces parcs de poche doivent présenter une grande transparence et être animés.
- ii. Réaliser l'aménagement intercalaire sur toute la longueur des emplacements donnant sur la rue.
- iii. Lorsqu'un immeuble de hauteur moyenne donne sur deux rues, l'angle doit être mis en valeur et faire l'objet d'un traitement et d'une articulation particuliers. Les deux façades doivent faire l'objet d'un intérêt équivalent.
- iv. Lorsque le bâtiment est d'une hauteur supérieure à six étages, le retrait de certains étages en cour avant (1,5 à 3 m) et en cour latérale (au moins 3 m) doit être prévu afin de permettre la pénétration de la lumière et de respecter l'échelle des piétons. Le choix de l'étage où le retrait sera réalisé doit être fondé sur le contexte, la relation avec les bâtiments adjacents et la proportion du bâtiment concerné. D'une manière générale, le retrait du bâtiment doit survenir au-dessus du sixième étage, mais peut également être réalisé plus bas. Afin de favoriser la création de bordures de rue et d'enveloppes de bâtiment bien définies, les retraits réalisés directement au-dessus du rez-de-chaussée ne seront pas autorisés.
- v. Éviter les murs aveugles. S'il est inévitable, le mur aveugle doit être bien articulé. Les murs aveugles donnant sur une rue ne sont pas autorisés.
- vi. Les unités d'habitation en rez-de-chaussée doivent être bien articulées afin de réduire l'échelle du bâtiment et de créer un rythme plus défini en façade.
- vii. Prévoir un accès en rez-de-chaussée à chaque unité d'habitation, lorsque la situation le permet, afin d'animer la rue.
- viii. Surélever les rez-de-chaussée résidentiels de 0,9 à 1,2 m au-dessus du niveau du sol afin d'assurer l'intimité des résidents tout en favorisant la sécurité dans la rue grâce au « regard sur la rue ». Les unités en contrebas, aménagées sous un rez-de-chaussée surélevé, sont à éviter.
- ix. Encastrent les balcons dans le mur de la rue afin de mieux définir la bordure de rue et le domaine public. Au-dessus des étages en retrait, les balcons en saillie sont autorisés mais ne doivent pas dépasser l'épaisseur du retrait.
- x. Les lignes directrices du District de conservation du patrimoine du centre-ville doivent être prises en compte dans les projets d'aménagement intercalaire réalisés dans les limites du district.

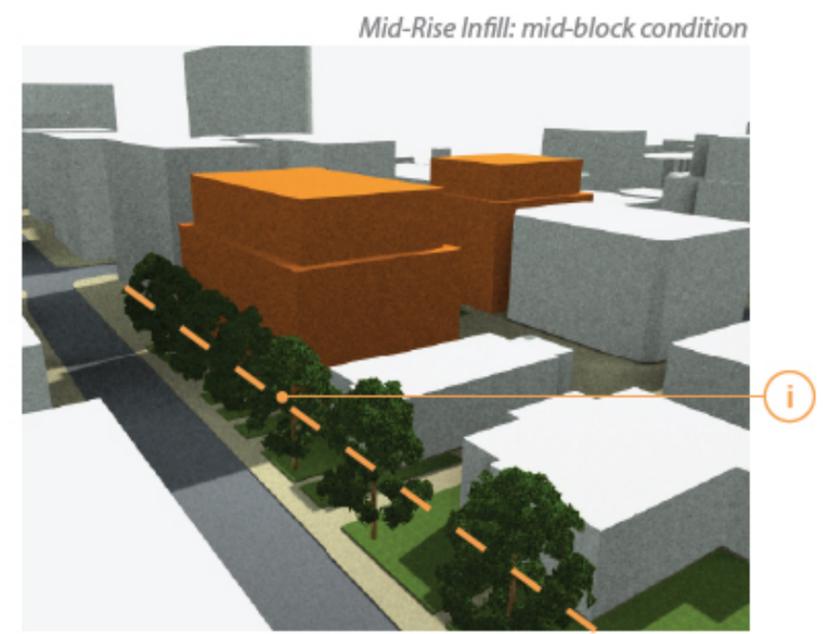


Image 78 : Modèles d'aménagement résidentiel intercalaire de hauteur moyenne

Retraits dans les cours arrière et latérales

Il n'est généralement pas prévu qu'un bâtiment couvre l'intégralité d'une parcelle, même dans un quartier urbain dense. Les retraits en cour avant, latérale et arrière créent des aires dégagées sur les terrains et permettent ainsi d'assurer une certaine intimité, de réaliser un aménagement paysager, de créer un paysage de rue adéquat et d'offrir une transition appropriée vers les propriétés adjacentes. La possibilité de créer des retraits doit être envisagée dans leur contexte – milieu d'îlot, terrains d'angle, rues principales – et en fonction des conditions environnantes, notamment les utilisations, les désignations patrimoniales, le contexte et les caractéristiques de la forme bâtie.

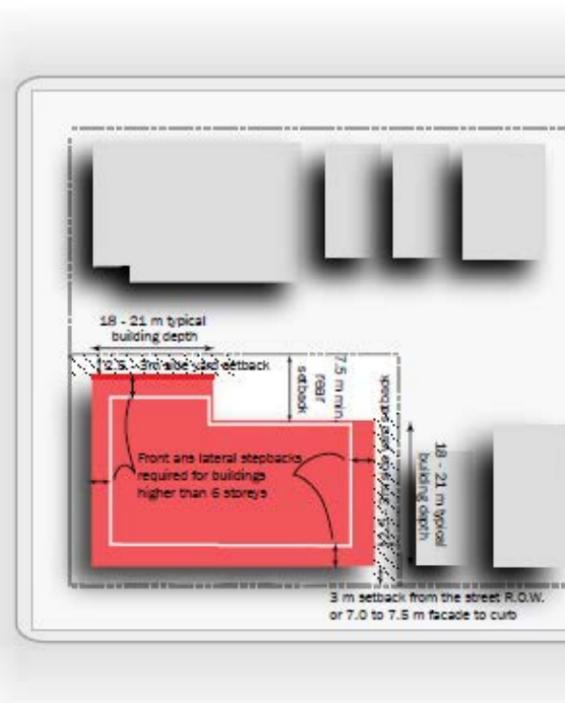
Terrains d'angle

- x. Sur les terrains d'angle, étant donné que l'objectif consiste à créer une limite de rue bien définie, les façades des bâtiments doivent être mises en valeur sur les deux rues. Un retrait arrière est malgré tout requis dans la partie du bâtiment se trouvant au-delà d'une certaine profondeur type. Ainsi, au-delà d'une profondeur type de 18 à 21 m des façades doubles, les bâtiments doivent présenter un retrait de 7,5 m depuis la limite de propriété (voir l'illustration à droite).
- xi. Lorsque le retour d'un bâtiment d'angle est adjacent à un bâtiment présentant des ouvertures (fenêtres ou portes), un retrait de 2,5 à 3 m est requis sur les 18 à 21 premiers mètres de la profondeur du bâtiment (profondeur type). Au-delà, un retrait de 7,5 m depuis la limite de propriété est requis.
- xii. Lorsque le retour d'un bâtiment d'angle est adjacent à un mur aveugle ou jouxte un bâtiment sans ouvertures, aucun retrait n'est requis sur les 21 premiers mètres de la profondeur du bâtiment. Au-delà de ces 21 m, un retrait de 7,5 m depuis la limite de propriété est requis.

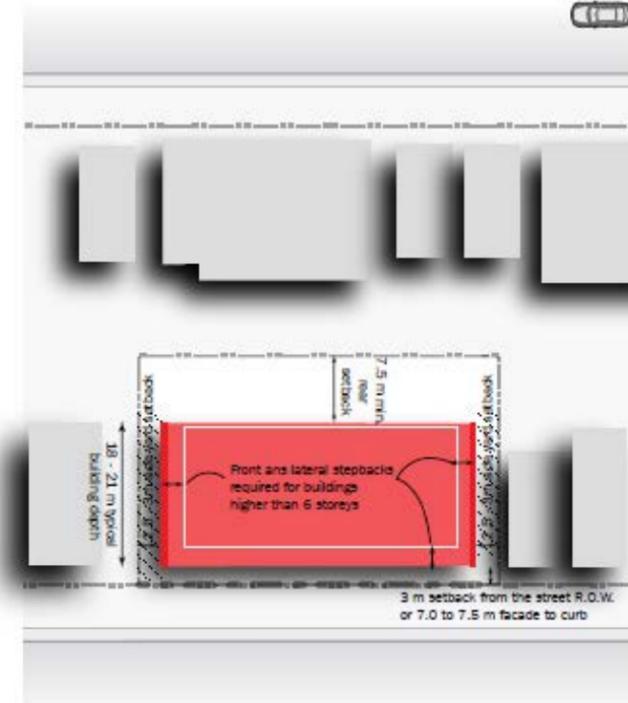
Terrains en milieu d'îlot

- xiii. Les immeubles de hauteur moyenne doivent présenter un retrait de 2,5 à 3,0 m depuis la limite de propriété dans les cas suivants :
 - a. Aucun autre aménagement adjacent n'est prévu;
 - b. Le nouveau bâtiment est adjacent à une propriété d'intérêt patrimonial;
 - c. Le nouveau bâtiment est adjacent à un quartier résidentiel stable de faible hauteur;
 - d. Le nouveau bâtiment est situé dans le secteur particulier de la rue Metcalfe.
- xiv. Les immeubles de hauteur moyenne présentant une profondeur type peuvent être construits sans aucun retrait dans les cas suivants :
 - a. Un aménagement adjacent est prévu;
 - b. Le nouveau bâtiment est adjacent à un autre bâtiment construit sur la limite de propriété latérale et présentant des ouvertures; ou
 - c. Le nouveau bâtiment est adjacent à un mur aveugle.

Corner Parcel

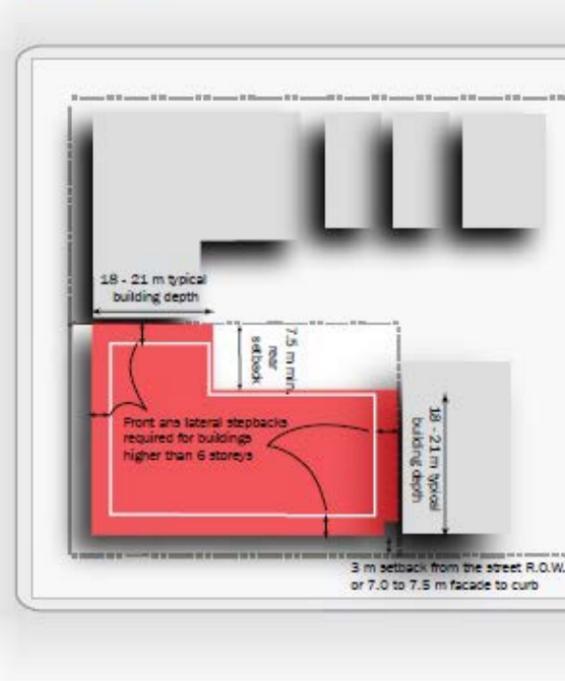


Mid-block Parcel



Typical condition where side and/or rear setbacks are not required

Corner Parcel



Mid-block Parcel

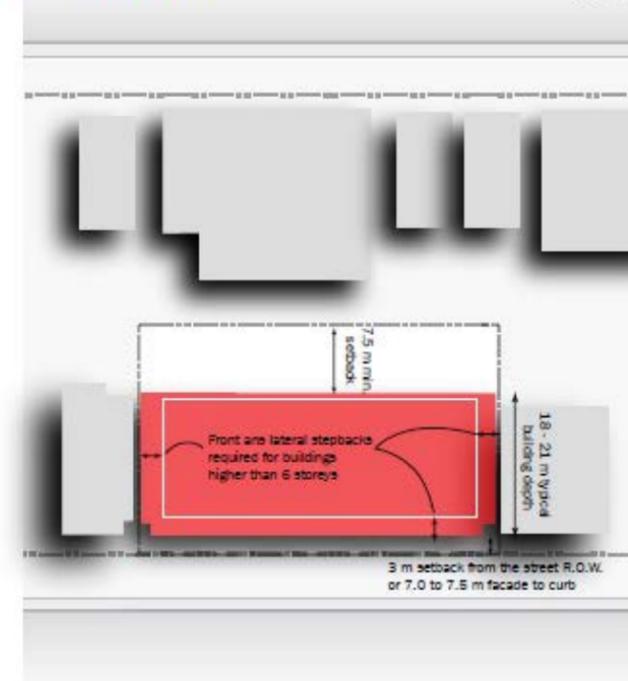


Image 79 : Conditions requises dans le cas des retraits latéraux et/ou arrière

6.4.3 Typologies des aménagements intercalaires de hauteur moyenne

Transition vers le secteur résidentiel de faible hauteur :

Les bâtiments de hauteur moyenne jouxtant directement un secteur résidentiel de faible hauteur doivent présenter un retrait d'au moins 3 mètres depuis la limite de propriété latérale et de 7,5 mètres depuis la limite de propriété arrière. La volumétrie des bâtiments doit permettre de créer une transition homogène et graduelle vers le secteur résidentiel, et sera conçue de manière à respecter la forme bâtie du quartier adjacent sans nécessairement avoir la même hauteur. Une partie du bâtiment adjacent au secteur résidentiel stable de faible hauteur ne doit pas dépasser quatre étages, afin de permettre une transition vers le bâtiment de hauteur moyenne (jusqu'à neuf étages) au fur et à mesure que s'accroît la distance depuis le quartier adjacent.

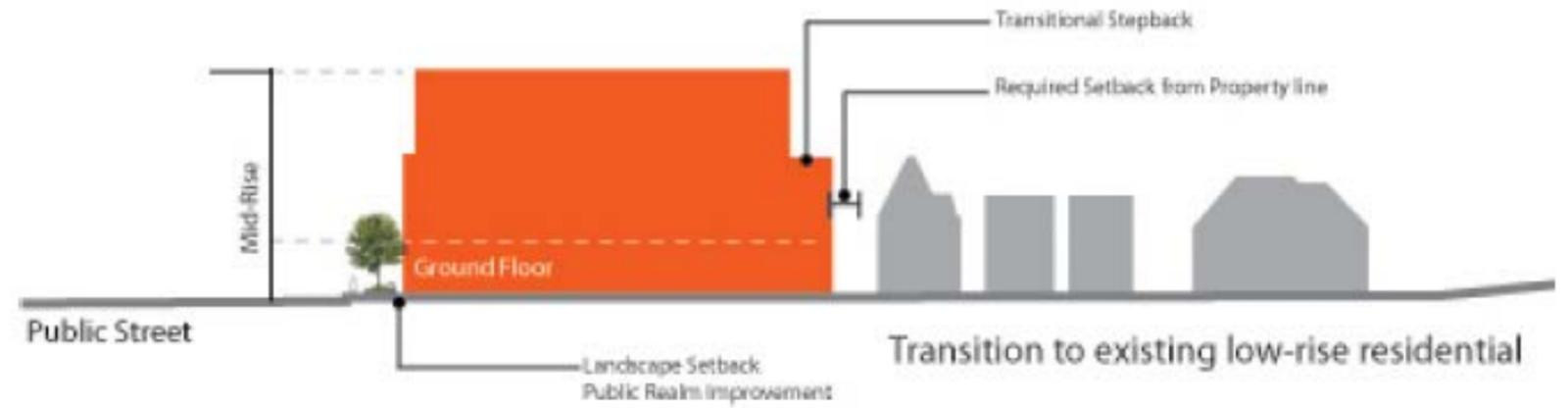


Image 80 : Diagramme illustrant les principes de transition entre des bâtiments peu élevés et de hauteur moyenne



Image 81 : Exemples de transition entre des bâtiments de hauteur moyenne vers un quartier peu élevé

Aménagements intercalaires de hauteur moyenne sur une rue principale

Il est important que les bâtiments respectent le caractère et l'échelle des rues principales. Bien qu'ils doivent présenter une conception contemporaine et représenter leur époque, les bâtiments doivent également être en accord et compatibles avec le caractère du secteur. Les lignes directrices suivantes s'appliquent particulièrement aux aménagements intercalaires de hauteur moyenne réalisés le long des rues principales traditionnelles (rues Bank et Elgin) :

- i. Le rez-de-chaussée doit être au même niveau que le trottoir et correspondre aux utilisations commerciales et de vente au détail actives au niveau de la rue.
- ii. La façade des rez-de-chaussée doit être transparente et articulée.
- iii. L'aménagement d'unités de vente au détail multiples et bien définies est encouragé.

- iv. Le bâtiment doit présenter une façade détaillée reflétant le bâtiment adjacent et le caractère de la rue principale.
- v. Les halls d'entrée donnant sur une rue principale doivent être de largeur limitée afin de maximiser les possibilités de commerces de vente au détail.
- vi. La hauteur minimale du rez-de-chaussée devrait être de 4,5 m d'un plancher à l'autre afin de favoriser la souplesse des utilisations de vente au détail et la visibilité sur la rue.
- vii. Les bâtiments devraient être construits sur la limite de la propriété adjacente, pour ne laisser aucun espace sur le mur de rue. Des retraits dans les cours avant et latérales seront toujours requis pour les bâtiments de plus de quatre étages, conformément aux lignes directrices générales sur les immeubles de hauteur moyenne.

- viii. Les édifices historiques des groupes 1 et 2 doivent être intégrés dans l'aménagement.
- ix. La partie inférieure du bâtiment doit respecter le contexte environnant et tous les éléments patrimoniaux adjacents. Il peut s'agir, sans s'y limiter, des étages en retrait, des lignes de corniche, des articulations horizontales et verticales des façades, de la taille des ouvertures, des proportions et des rythmes, ainsi que des matériaux de construction.
- x. Les éléments les plus élevés devraient être clairement différenciés du socle du bâtiment et en retrait d'au moins 3 m par rapport au côté du socle donnant sur la rue principale au-delà du quatrième étage. Le retrait du bâtiment et les changements de matériaux peuvent également être envisagés conjointement avec le retrait du bâtiment.

Mainstreet Mid-Rise Infill: Denver



- iii
- v
- i
- iv



- vii
- iii
- ii



Dublin

Image 82 : Exemple d'aménagement intercalaire de hauteur moyenne sur une rue principale à Denver et Dublin

6.4.4 Grands immeubles

Les grands immeubles sont des bâtiments de dix étages ou plus. Le PCC établit des politiques relatives aux grands immeubles situés dans les secteurs caractéristiques nord et de la rue Catherine (se reporter au chapitre 3). Les politiques relatives aux grands immeubles s'appliqueront également aux bâtiments d'intérêt situés dans le secteur caractéristique de hauteur moyenne du centre.

Il est important de noter que la construction de grands immeubles sera réglementée non seulement par des restrictions d'emplacement, mais également par le biais de paramètres de conception précis, notamment relatifs à la superficie minimale du lot, aux distances de séparation entre les tours, aux retraits, à la protection du patrimoine et aux exigences d'intégration (bâtiments des groupes 1 et 2). Tous les grands immeubles du centre-ville doivent être conformes aux lignes directrices générales sur les socles et la conception des tours, présentées ci-après. Les lignes directrices propres aux secteurs s'appliquent aux grands immeubles situés dans le couloir de la rue Catherine.

Les grands immeubles doivent faire l'objet d'une attention particulière afin d'être bien proportionnés, de s'intégrer dans leur environnement et de contribuer à la mise en valeur de l'image du secteur. Le PCC expose en détail une stratégie sur les grands immeubles qui traite des tours construites sur socle. Les socles donnant sur la rue peuvent abriter une variété d'utilisations, mais doivent avoir une façade à l'échelle des piétons. Les planchers de petite surface des tours d'habitation doivent avoir accès à la lumière et limiter la création d'ombre.

Les grands immeubles sont composés de trois parties : un socle, une tour et un sommet. Chacun de ces éléments joue un rôle important et doit faire l'objet d'une attention particulière. Les lignes directrices qui suivent s'appliquent à tous les grands immeubles du centre-ville; les lignes directrices propres au secteur suivent.

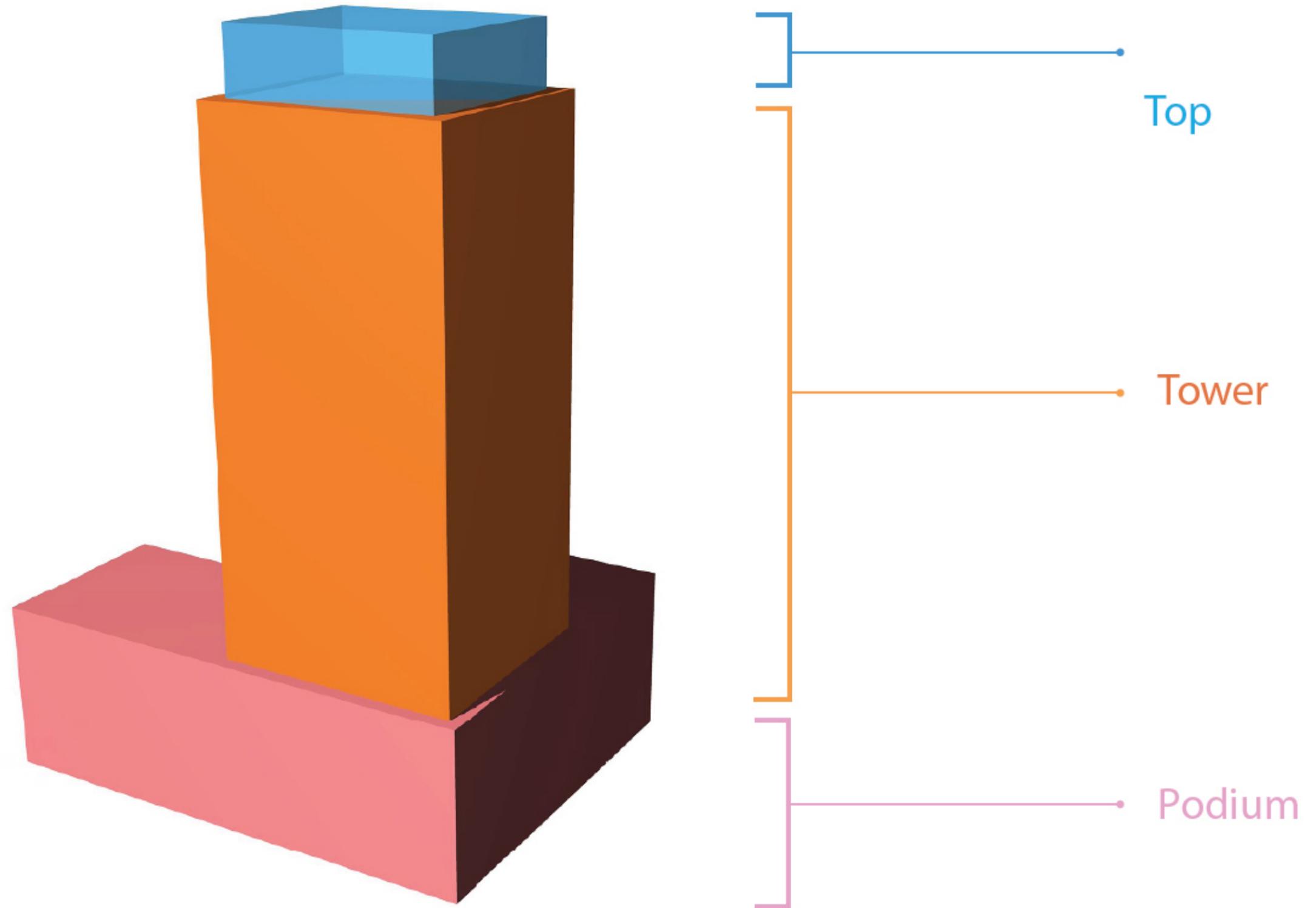


Image 83 : Diagramme – éléments d'un grand immeuble

Socle

Les lignes directrices générales sur les immeubles de hauteur moyenne s'appliquent le plus souvent au socle d'un grand immeuble. D'autres lignes directrices s'appliquent néanmoins :

- i. La hauteur du socle ne doit pas excéder six étages. Dans les aménagements résidentiels, les unités en rez-de-chaussée comme les maisons en rangée ou du même type qui enveloppent le socle sont à privilégier pour définir le socle et l'intégrer dans l'aménagement d'échelle plus petite.

- ii. Les lignes directrices générales sur la transition des bâtiments de hauteur moyenne (section 6.6.3) s'appliquent au socle des grands immeubles.
- iii. Les façades de socle donnant sur la rue doivent être bien articulées, et il convient d'éviter les grandes surfaces ou les murs vides.



Image 84 : Exemples de socles à Toronto et Vancouver

Sommet

Le sommet ou les derniers étages d'une tour doivent contribuer à dessiner la silhouette de la ville en

- i. offrant des variations dans l'articulation ou un traitement architectural particulier.
- ii. Les cabines de machinerie doivent être intégrées sur le plan architectural, de manière à présenter une cohérence avec le caractère général de la tour.

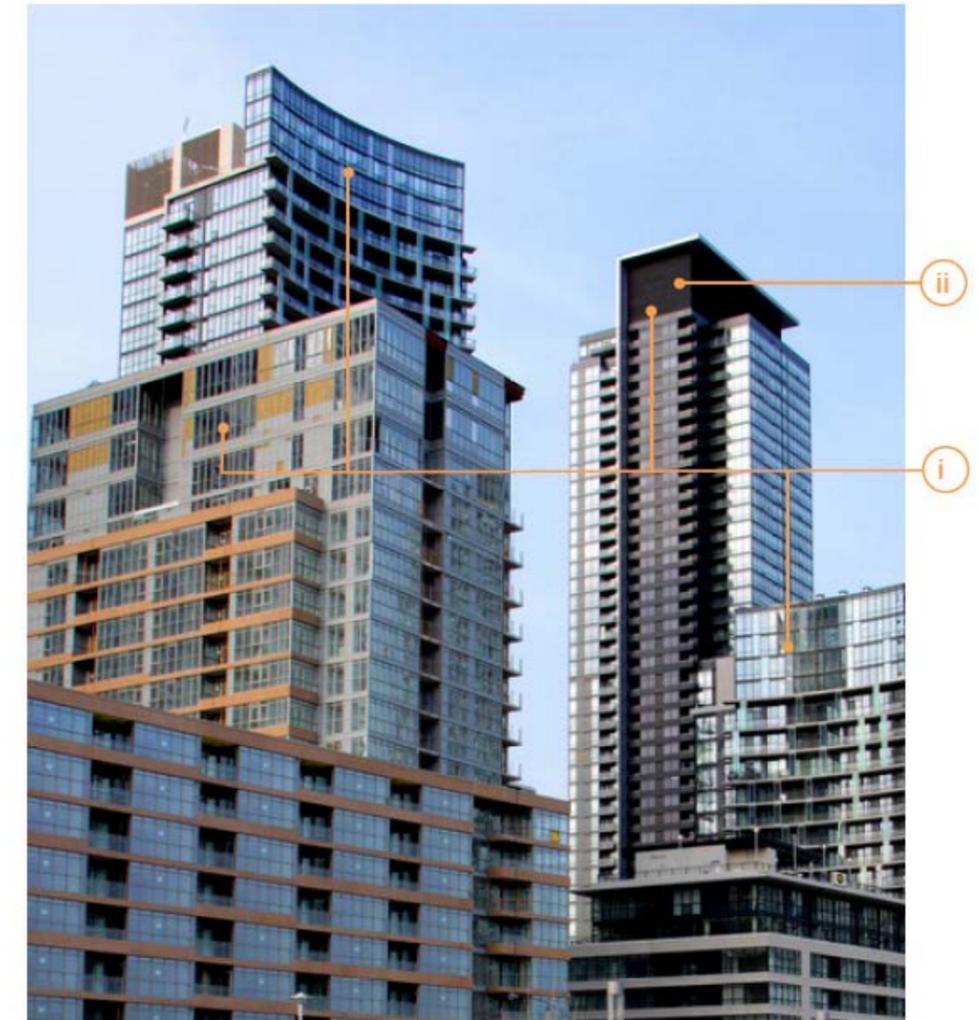


Image 85: Exemple de sommet à Toronto

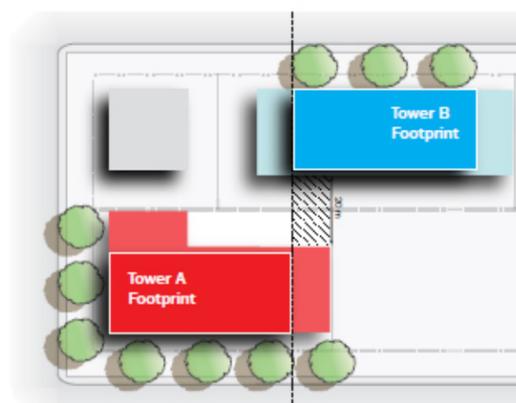
Tour

- i. Les tours doivent reposer sur un socle. En ce qui concerne le socle, des retraits stratégiques peuvent s'avérer appropriés à la jonction avec la tour ou aux entrées, afin de créer un intérêt architectural.
- ii. La surface au sol maximale de la tour doit être d'environ 750 m².
- iii. La tour doit être en retrait, généralement d'au moins 1,5 m par rapport à la façade du socle. Si l'îlot est très étroit (moins de 63 m), une transition entre le socle et la tour sera autorisée, au lieu d'un retrait, grâce à diverses techniques conceptuelles comme la création d'un espace, la variation des matériaux ou l'articulation du point de rencontre de la tour et du socle.
- iv. Les tours doivent être en retrait d'au moins 10 mètres sur les limites de propriété latérales et arrière. Un retrait légèrement

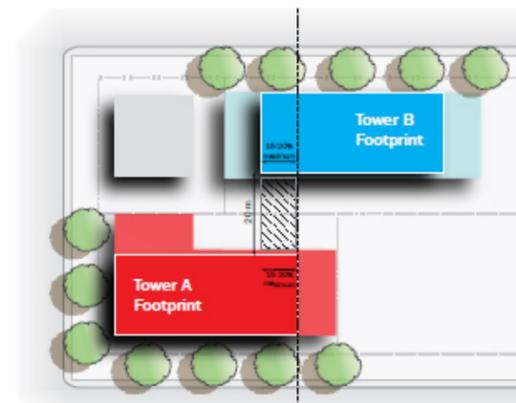


Image 86 : Exemple de tour à Toronto

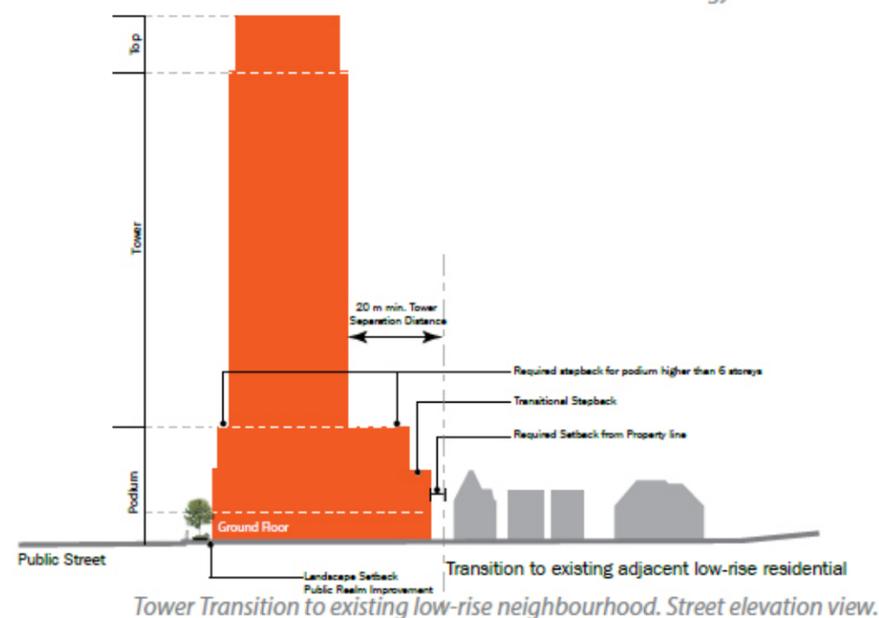
- v. inférieur (au moins 9 m) sur la ligne de propriété arrière peut être envisagé uniquement dans les îlots étroits au nord de Lisgar.
- v. Les tours doivent être espacées les unes des autres dans un même îlot, sur une même propriété ou lorsqu'ils se font face sur une voie publique.
- vi. La distance de séparation minimale entre deux tours doit être de 20 mètres. Si un immeuble en dalle avec un mur aveugle donnant sur la ligne de propriété se trouve déjà sur la propriété adjacente, la ligne directrice iv ci-dessus s'applique.
- vii. Les grands immeubles se faisant face directement (non espacés) doivent être distants d'au moins 20 m et ne doivent pas se chevaucher sur plus de 15 à 20 pour cent de leurs façades.
- viii. Les tours doivent être en retrait de 18 à 20 mètres par rapport aux secteurs à faible hauteur adjacents.



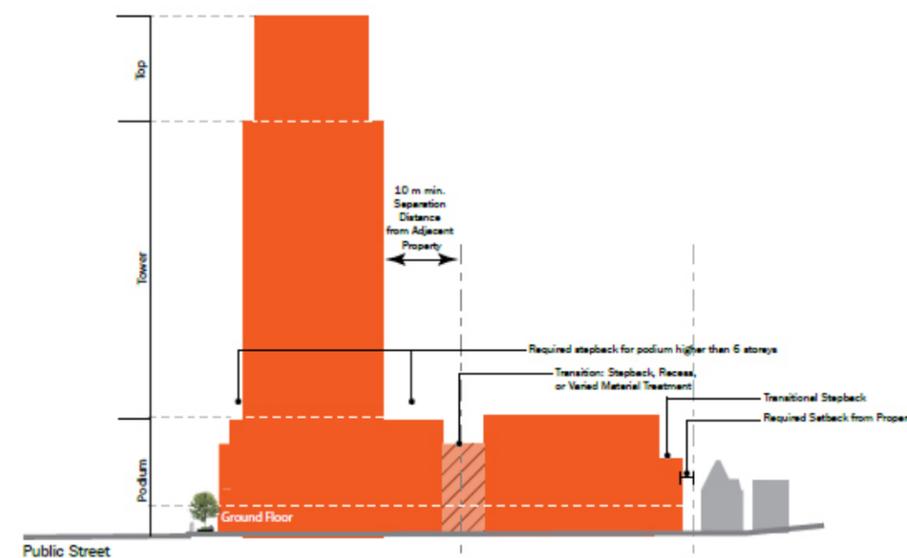
Preferred Strategy: Offset Towers



Maximum Overlap



Tower Transition to existing low-rise neighbourhood. Street elevation view.



Transition principles from tower to adjacent development. Street elevation view.

Image 87 : Stratégie et principes de transition

6.4.5 Lignes directrices s'appliquant aux grands immeubles : démonstration

Notes :

*Retrait minimal d'une tour au-dessus du socle et par rapport aux propriétés adjacentes : 10 m est la distance minimale recommandée; un retrait de 9 m depuis la limite de propriété arrière peut être envisagé dans les îlots étroits au nord de Lisgar

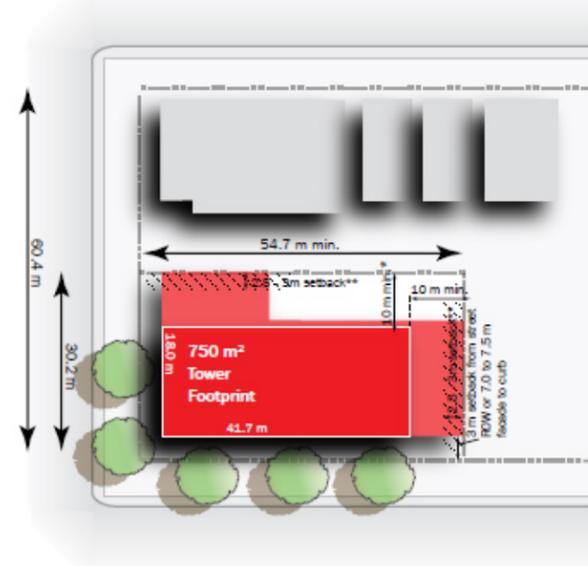
**Retrait de socle requis pour une tour adjacente à un quartier de faible hauteur ou à une propriété patrimoniale, ou lorsque aucun aménagement adjacent n'est prévu

***Retrait de cour arrière minimal pour un socle

750 m² tower on typical shallow block (60.4 m)

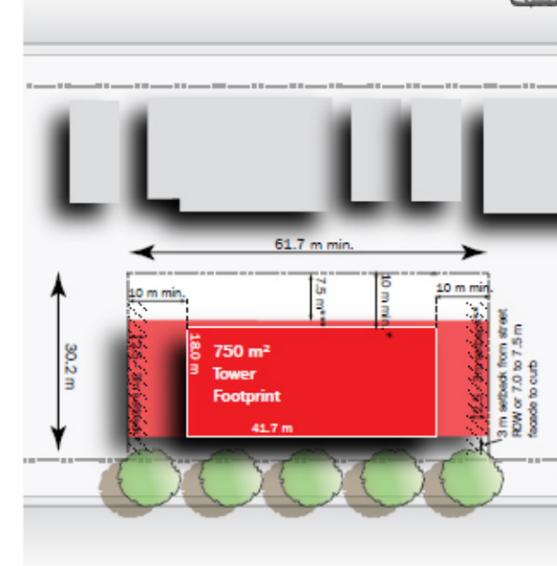
Corner Site

Minimum Site Area: +/- 1,650 m² (+/- 17,750 ft²)



Mid-Block

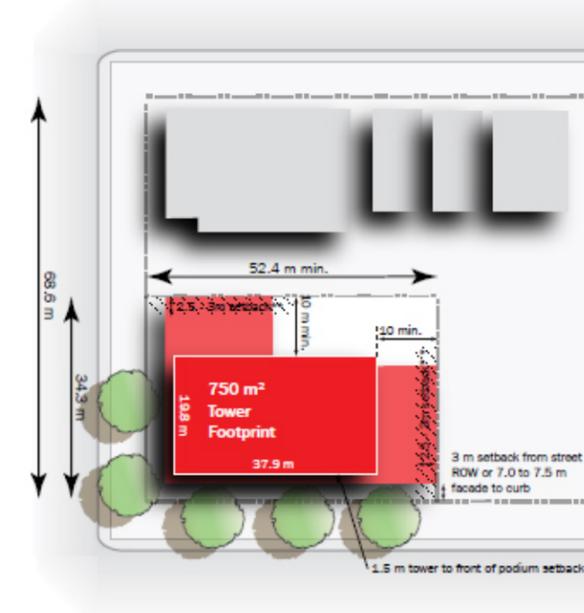
Minimum Site Area: +/- 1,860 m² (+/- 20,010 ft²)



750 m² tower on typical block (68.6 m)

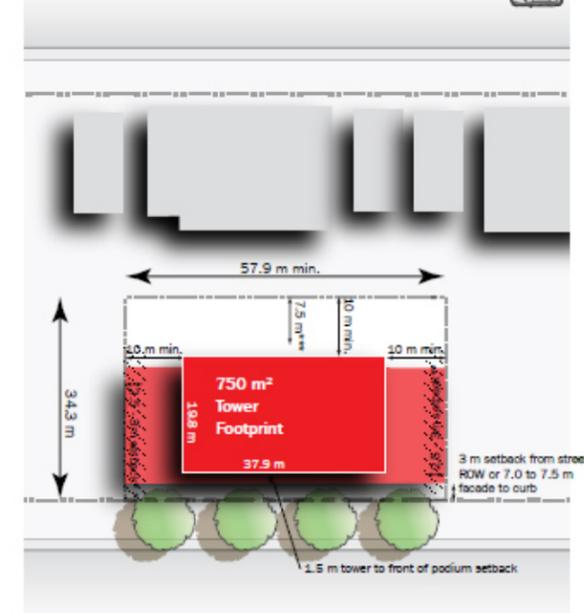
Corner Site

Minimum Site Area: +/- 1,800 m² (19,365 ft²)



Mid-Block

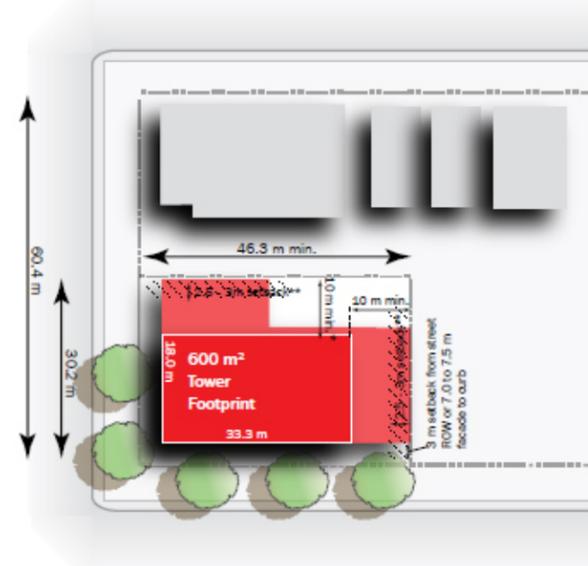
Minimum Site Area: +/- 1,985 m² (21,355 ft²)



Typical 600 m² tower on shallow block (60.4 m)

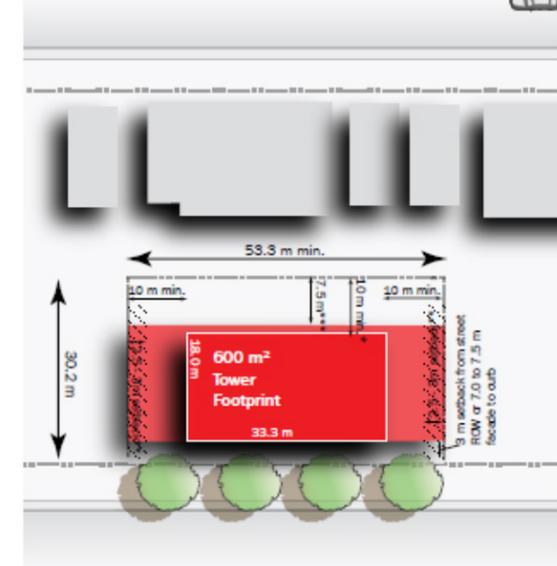
Corner Site

Minimum Site Area: +/- 1,400 m² (+/- 15,060 ft²)



Mid-Block

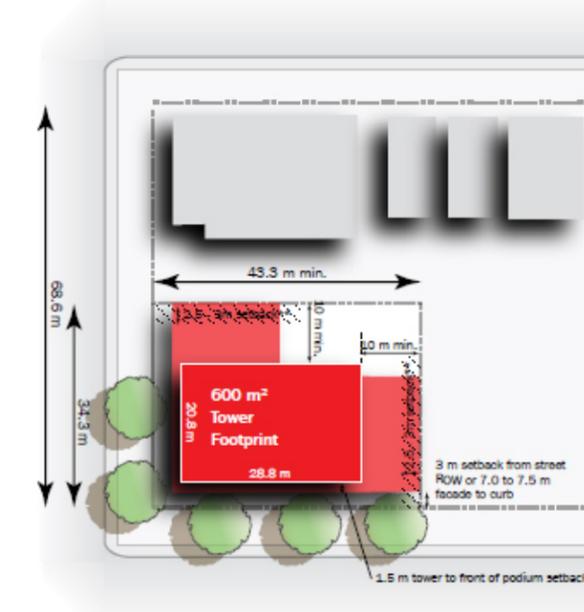
Minimum Site Area: +/- 1,600 m² (17,320 ft²)



600 m² tower on typical block (68.6 m)

Corner Site

Minimum Site Area: +/- 1,485 m² (+/- 15,975 ft²)



Mid-Block

Minimum Site Area: +/- 1,725 m² (+/- 18,560 ft²)

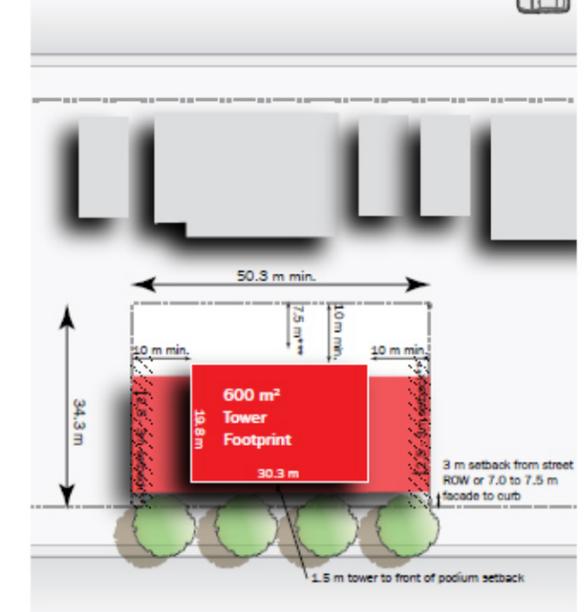


Image 88 : Lignes directrices s'appliquant aux grands immeubles selon diverses conditions

6.4.6 Typologies des grands immeubles

Couloir de la rue Catherine

Le couloir de la rue Catherine est un secteur où plusieurs nouveaux projets sont prévus. Ces projets offrent la possibilité de mettre en valeur l'image de la rue Catherine en lui insufflant une nouvelle vie et en améliorant l'état du domaine public.

Les nouveaux aménagements réalisés dans ce couloir devraient être conçus de manière à limiter les répercussions de l'ombre et du vent sur le quartier au nord. La bordure sud de la rue Catherine adjacente à l'autoroute 417 peut accueillir des immeubles pouvant atteindre de 16 à 25 étages (50 à 65 m). Les grands immeubles doivent offrir une transition vers les bâtiments de huit ou même sept étages (hauteur moyenne) situés du côté nord de la rue Catherine, à l'ouest de la rue Lyon, et sur la bordure sud d'Arlington, entre les rues Lyon et Bank. La qualité des détails observée sur les rues Arlington et Argyle, toutes deux situées dans le District de conservation du patrimoine du centre-ville, devrait être prise en compte dans la conception des bâtiments.

Les lignes directrices particulières suivantes s'appliquent aux grands immeubles situés dans le couloir de la rue Catherine :

- i. Les nouveaux aménagements doivent être en retrait de 3 m par rapport à l'emprise agrandie (la rue Catherine bénéficie d'une emprise protégée de 23 m) afin de permettre un paysage de rue axé sur les piétons.
- ii. Pour garantir l'intimité des résidents et permettre au soleil de pénétrer dans le quartier du côté nord, la distance de séparation minimale entre deux tours doit être de 20 mètres. Les grands immeubles se faisant directement face (non espacés) ne doivent pas se chevaucher sur plus de 15 à 20 pour cent de leurs façades.
- iii. Le socle doit être construit sur la limite de propriété latérale, en ne laissant aucun espace à cette hauteur, afin d'atténuer les répercussions du bruit provenant du Queensway.
- iv. La hauteur minimale du rez-de-chaussée devrait être de 4,5 m afin de favoriser la souplesse des utilisations de vente au détail et la visibilité sur la rue. Les utilisations résidentielles du rez-de-chaussée devraient être surélevées de 0,9 à 1,2 m au-dessus du sol afin d'assurer l'intimité des résidents tout en favorisant la sécurité dans la rue grâce au « regard sur la rue ». Les unités en contrebas, aménagées sous un rez-de-chaussée surélevé, sont à éviter.
- v. Les utilisations de commerce de détail et d'emploi sur des surfaces plus importantes sont acceptables en rez-de-chaussée, même si le rez-de-chaussée doit être très transparent.

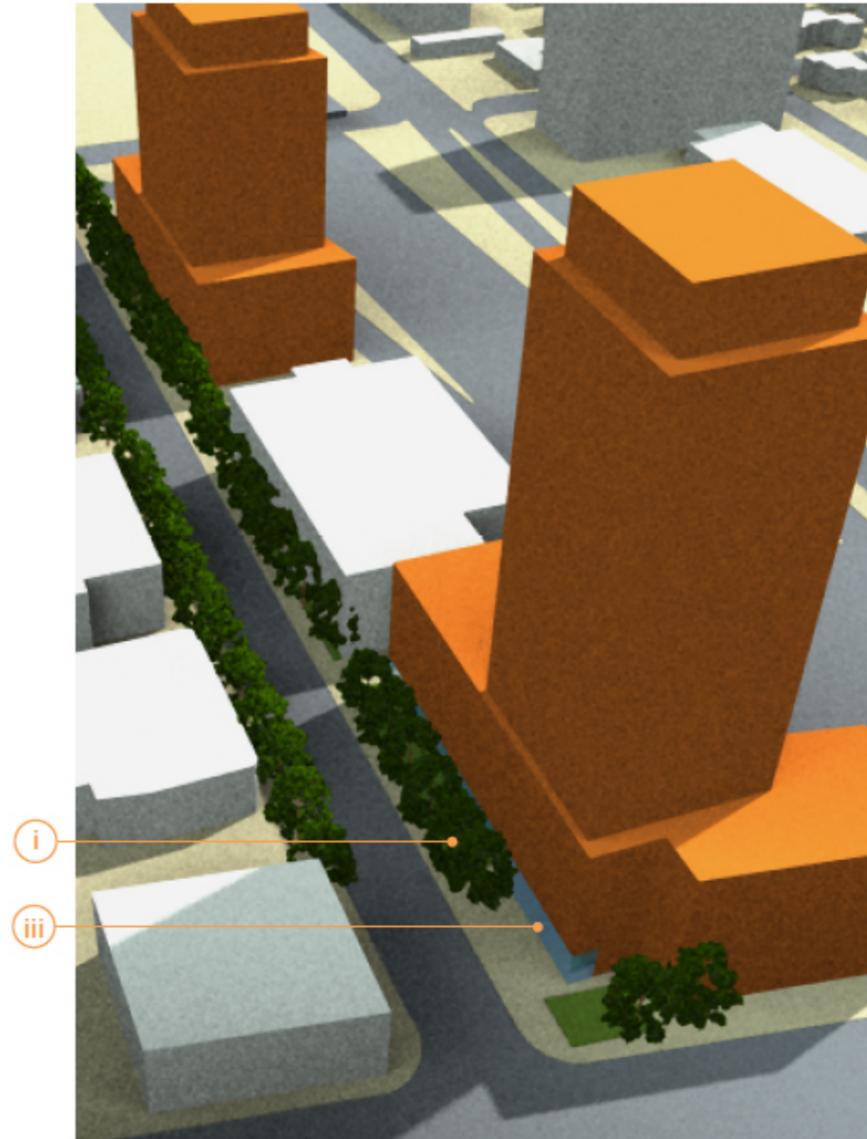


Image 89 : Diagramme d'un grand immeuble dans un couloir de



6.4.5 Secteurs particuliers

Le Musée de la nature et la rue Metcalfe sont deux endroits du centre-ville qui doivent faire l'objet d'une attention particulière pour que leur caractère unique soit préservé. Les projets d'aménagement intercalaire menés à ces endroits doivent démontrer comment ils peuvent s'intégrer aux environs et contribuer à la mise en valeur du caractère de ces secteurs, tel que défini au chapitre 3. Les projets d'aménagement intercalaire menés autour du Musée de la nature doivent démontrer comment ils peuvent renforcer l'encadrement assuré par les rues autour du parc, tandis que les projets d'aménagement intercalaire menés sur des propriétés donnant sur la rue Metcalfe doivent démontrer comment ils traduisent le caractère des immeubles isolés, avec leurs larges cours latérales et leurs retraits paysagés en cour avant. Les aménagements intercalaires dans ces deux secteurs doivent présenter une architecture exemplaire. Bien que ces deux secteurs ne fassent pas l'objet d'une réglementation uniforme en matière de hauteur, les lignes directrices de chaque typologie s'appliquent conjointement aux lignes directrices particulières décrites ci-après.

- a. Metcalfe Street area
- b. Museum of Nature area

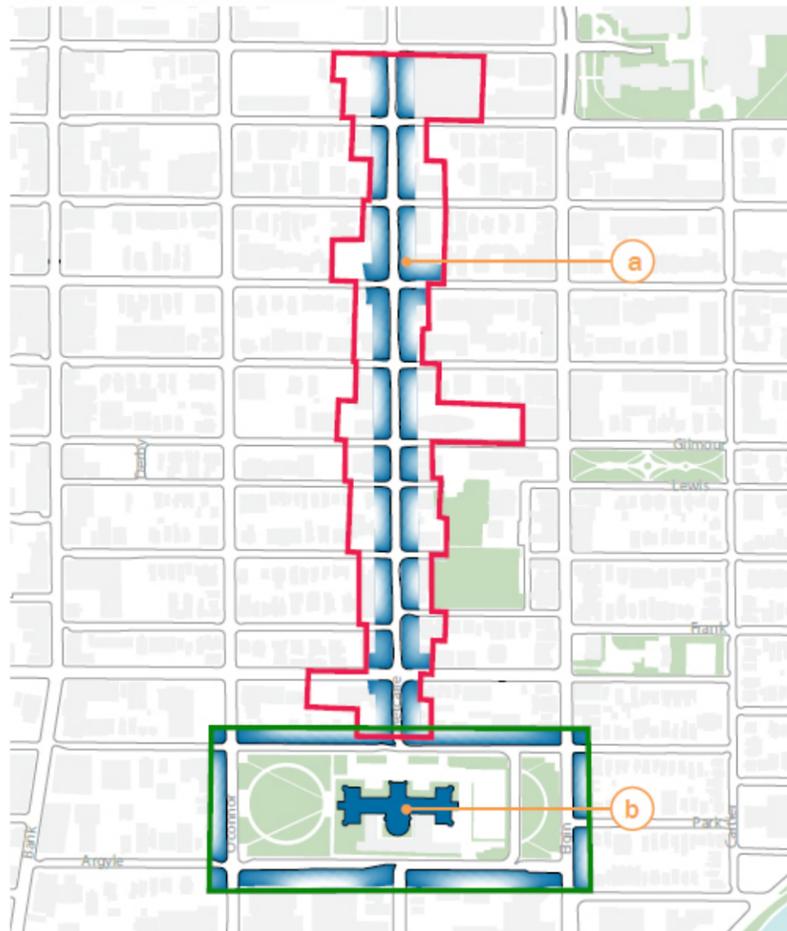


Image 90 : Exemples de couloirs de rue à Toronto et San Diego

Aménagement intercalaire dans le secteur du Musée de la nature

Les lignes directrices qui suivent s'appliquent particulièrement aux aménagements intercalaires réalisés dans les rues donnant directement sur le Musée de la nature (tronçons d'Elgin, McLeod, Argyle et O'Connor) :

- i. Tenir compte des aménagements intercalaires donnant sur le Musée de la nature comme s'il s'agissait de bâtiments « contextuels », en prévoyant le plus haut niveau possible d'articulation architecturale, de traitement de matériaux et de détails.
- ii. Sélectionner la pierre, la brique ou le verre comme matériau dominant et intégrer la palette de matériaux pour créer un ensemble harmonieux. L'utilisation de stuc n'est pas recommandée.
- iii. Planter des essences d'arbres à large couvert forestier dans le retrait paysagé de chaque nouvel aménagement afin d'évoquer plus fortement le cadre du parc.
- iv. Appliquer les lignes directrices figurant à la section 6.5 – Approche en matière de patrimoine et dans l'étude sur le District de conservation du patrimoine du centre-ville.
- v. Coordonner les améliorations au paysage de rue apportées dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement, de manière à créer un cadre uniforme autour du parc, conformément à la section 4.5 – Paysage de rue.



Image 91 : Plan général

Aménagement intercalaire sur la rue Metcalfe

Les lignes directrices qui suivent s'appliquent particulièrement aux aménagements intercalaires réalisés sur des propriétés donnant directement sur la rue Metcalfe, au sud de la rue Nepean

- i. Tenir compte des aménagements intercalaires donnant sur la rue Metcalfe comme s'il s'agissait d'immeubles isolés, avec leurs larges cours latérales et leurs retraits paysagés en cour avant.
- ii. Prévoir un retrait d'environ 5 mètres depuis la rue Metcalfe.
- iii. Prévoir un retrait d'au moins 2,5 à 3 mètres depuis la limite de propriété latérale afin de créer des espaces paysagés entre les bâtiments.
- iv. Planter dans le retrait paysagé de chaque nouvel aménagement des végétaux tels que de la pelouse et des planches de culture, et prévoir des essences d'arbres à large couvert forestier afin d'évoquer plus fortement le cadre de la rue.
- v. Tenir compte des élévations des bâtiments longeant Metcalfe et les rues latérales en prévoyant le plus haut niveau possible d'articulation architecturale (notamment en aménageant des retraits et des reculs d'étages), de traitement de matériaux et de détails.
- vi. Appliquer les lignes directrices figurant à la section 6.5 – Approche en matière de patrimoine et dans l'étude sur le District de conservation du patrimoine du centre-ville.
- vii. Coordonner les améliorations au paysage de rue apportées dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement, de manière à créer un cadre uniforme autour du parc, conformément à la section 4.5 – Paysage de rue.



Image 92 : Aménagement intercalaire dans le secteur du Musée de la nature - diagramme modèle

6.5 Approche en matière de patrimoine

Jadis quartier résidentiel relativement uniforme, le centre-ville a connu ces 40 dernières années d'importants changements. Bien que l'étude sur le District de conservation du patrimoine du centre-ville (1996) ait caractérisé ce secteur comme étant un « quartier résidentiel d'échelle faible à moyenne » relativement intact, construit entre les années 1880 et 1930, cette caractérisation ne peut aujourd'hui s'appliquer entièrement à tous les emplacements du district. Même si l'étude sur le District de conservation du patrimoine définit davantage l'échelle résidentielle patrimoniale du secteur, elle ne reconnaissait pas intégralement, au moment de sa rédaction, sa nature polyvalente actuelle et ne prévoyait pas le niveau de croissance que connaît actuellement le centre-ville.

Néanmoins et malgré son évolution de quartier essentiellement résidentiel vers un secteur de plus en plus polyvalent, le centre-ville a conservé un grand nombre de biens patrimoniaux importants. À l'heure actuelle, tant la désignation de district de conservation du patrimoine que celle de secteur désigné à valeur patrimoniale qui l'étaye sont les principaux outils permettant la conservation de ces biens.

Les nombreux biens patrimoniaux du centre-ville sont protégés en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, mise en application par le biais du Plan officiel (section 4.6.1), ainsi que par une série de règlements de zonage (article 60 du Règlement de zonage). Dans un district de conservation du patrimoine, les règlements de zonage et les politiques du Plan officiel sont de précieux outils qui permettent d'encourager la conservation de biens patrimoniaux et d'éviter leur dégradation. Le présent Plan de conception communautaire a été préparé avec l'idée de ne pas modifier le District de conservation du patrimoine du centre-ville.

Au centre-ville, on retrouve deux districts de conservation du patrimoine (DCP), le District de conservation du patrimoine du parc Minto et le District de conservation du patrimoine du centre-ville. Le premier est très concentré autour du parc Minto tandis que le dernier est un district couvrant presque 40 îlots et qui englobe tous les bâtiments situés dans ses limites. En plus des deux DCP officiels, un troisième secteur entourant le parc Dundonald est visé par l'article 60 du Règlement de zonage (un « secteur désigné à valeur patrimoniale »), mais il n'est pas reconnu comme étant un district de conservation du patrimoine. La disposition en matière de désignation patrimoniale est un niveau de réglementation supplémentaire imposé « par-dessus » un zonage pour favoriser la conservation des bâtiments historiques et garantir des réaménagements conformes au caractère historique du secteur.

Puisque la réglementation en matière de désignation patrimoniale a préséance sur le zonage sous-jacent, elle constitue un outil puissant de

contrôle dans les districts patrimoniaux. Toutefois, lorsqu'on applique cette réglementation aussi largement qu'on l'a fait au centre-ville, certains emplacements pris en compte ne méritaient peut-être pas de l'être (à titre d'exemple, l'avenue Gladstone avec ses utilisations automobiles, ses aires de stationnement ses postes d'essence). Dans certains cas, la désignation de valeur patrimoniale peut servir à dissuader les investissements et les projets de mise en valeur dans le district. En outre, les restrictions liées à la désignation de valeur patrimoniale qui limitent les nouvelles constructions à la superficie au sol, à la volumétrie et à la hauteur déjà existantes peuvent s'avérer incohérentes par rapport aux autres objectifs de la Ville en matière de densification et d'aménagement des rues principales.

Il convient toutefois de noter que la désignation à valeur patrimoniale permet l'examen des projets d'aménagement au regard du caractère patrimonial du secteur, et que l'exonération de ses dispositions peut être accordée par le Comité de dérogation. Au centre-ville, en cas de conflit lié à des emplacements des groupes 3 et 4, l'exonération des dispositions de la désignation patrimoniale peut être envisagée pour encourager les types d'aménagement proposés dans le présent PCC.

Le centre-ville bénéficierait favorablement d'un plan de district de conservation du patrimoine plus actuel et mieux détaillé, qui présenterait clairement des objectifs propres à certains emplacements et axés sur les ressources patrimoniales et le paysage de rue de l'ensemble du district de conservation du patrimoine (et qui protégeraient d'autres édifices historiques disséminés et non pris en compte par les dispositions qui précèdent). Cette approche permettrait de décrire plus en détail le caractère patrimonial de certaines rues, de certains paysages de rue et/ou de certains îlots de grande valeur (au lieu de ne fournir que des détails sur des bâtiments pris individuellement). Elle permettrait de rendre les descriptions plus cohérentes avec le contexte réel et de fournir un énoncé clair sur la forme future et le caractère patrimonial de certains emplacements du centre-ville. Elle tiendrait

également compte des orientations stratégiques et des lignes directrices en matière de conception du PCC.

Une approche plus détaillée permettrait de mieux localiser, rue par rue, les regroupements intacts de bâtiments à valeur patrimoniale historique. Cette approche rue par rue permettrait également la réalisation d'aménagements intercalaires en fonction de la relation de ces bâtiments avec leur environnement immédiat et du caractère de la rue où ils se trouvent.

La description de chaque paysage de rue ou d'îlot devrait faire référence aux éléments suivants :

- sa valeur patrimoniale globale et ce qu'elle fut auparavant
- son état actuel
- la vision d'avenir en matière de design urbain, et son évolution souhaitée pour permettre l'atteinte des objectifs de la Ville

L'actualisation du DCP du centre-ville devrait être jumelée avec un examen du système de classification actuel, afin d'assurer une classification précise des biens patrimoniaux. D'ici à ce que cette mise à jour soit effectuée, la désignation actuelle doit rester en vigueur et tous les projets doivent être examinés conformément aux exigences de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Cet exercice serait l'occasion idéale pour y intégrer une vision d'avenir actualisée du centre-ville, telle que présentée dans le dernier plan secondaire et dans le présent Plan de conception communautaire. Il serait ainsi possible de s'assurer qu'aucune directive ou position stratégique municipale ne constitue un conflit dans ce secteur.

6.5.1 Une solution fondée sur la conception

Au fur et à mesure de l'évolution du centre-ville, il sera important de ne pas placer les biens patrimoniaux et les réaménagements en conflit les uns par rapport aux autres, mais de leur permettre de s'harmoniser pour l'amélioration de la collectivité. À certains endroits du DCPCV, le caractère patrimonial peut être renforcé grâce à une bonne utilisation des aménagements intercalaires et à une conception adaptée des nouveaux bâtiments ou à une réutilisation adaptée des bâtiments existants.

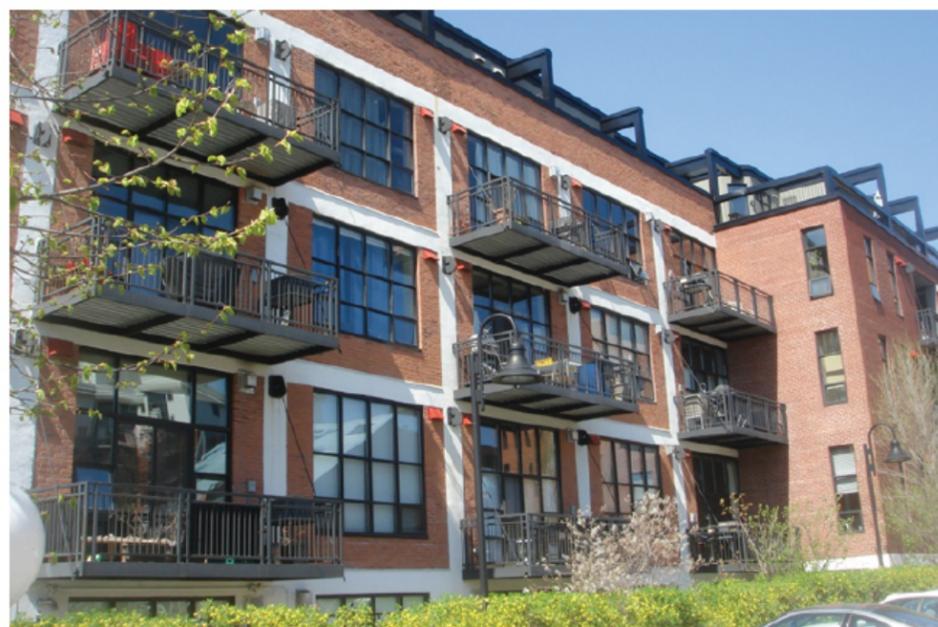


Heritage integration - Residential scale

Image 93 : Aménagement intercalaire sur la rue Metcalfe – Image précédente de bâtiments intercalés à Ottawa

Les nouveaux aménagements doivent compléter les biens patrimoniaux et non pas en réduire la valeur culturelle et historique. La réutilisation ou l'intégration de structures patrimoniales en nouveaux aménagements doit être réalisée de manière à préserver le cadre, le caractère et l'intégrité de ces biens.

On peut consulter plus bas une série de recommandations portant sur la manière de mieux conserver, en les intégrant ou en les réutilisant, les biens patrimoniaux du District de conservation du patrimoine du centre-ville.



Adaptive Re-use - Residential

Image 94 : Intégration patrimoniale et réutilisation adaptée à l'échelle résidentielle

L'étude sur le District de conservation du patrimoine du centre-ville (DCPCV) demeure un outil précieux pour influencer sur les aménagements au centre-ville et pour protéger les bâtiments désignés comme ayant une valeur patrimoniale. Toutefois, pour permettre une orientation plus détaillée et actuelle sur les nombreux enjeux de planification dans le quartier, l'étude sur le DCPCV aurait tout intérêt à être actualisée.

Une telle mise à jour permettrait de rendre le DCP conforme à la Loi sur le patrimoine de l'Ontario et aux exigences postérieures à 2005 en matière de plan de district de conservation du patrimoine.

Pour procéder à cette actualisation, les étapes suivantes pourraient être suivies :

- 1 Reconnaître que le DCPCV aurait intérêt à être actualisé et affecter les ressources nécessaires à cette fin.
- 2 Examiner les classifications existantes pour s'assurer que les regroupements reflètent précisément les conditions actuelles sur le terrain.
- 3 Réviser la classification des bâtiments, au besoin.
- 4 Envisager la révision des limites du DCPCV.
- 5 Reconstituer les limites du DCPCV, compte tenu des étapes ci-dessus.
- 6 Fournir des descriptions et des lignes directrices plus détaillées et actualisées en ce qui concerne les paysages de rue ou les îlots patrimoniaux, notamment les descriptions suivantes :
 - > leur valeur patrimoniale globale
 - > leur état actuel
 - > la vision d'avenir de leur évolution, sur le plan du design urbain
- 7 Élaborer des lignes directrices architecturales visant les nouveaux bâtiments et les annexes aux bâtiments existants.

*Dans les années qui viennent, le secteur du Triangle d'or à l'est de la rue Elgin pourrait être visé par une étude sur un district de conservation du patrimoine. Ce secteur contient de nombreux îlots intacts d'anciennes habitations de faible hauteur et mérite d'être protégé contre les pressions importantes de réaménagement. **Présentation du PCC du centre-ville***

Intégration patrimoniale

Les biens patrimoniaux existants, particulièrement ceux des groupes 1 et 2, doivent être protégés et adéquatement intégrés dans les nouveaux aménagements. Le PCC favorise la restauration, la réutilisation ou l'intégration des structures patrimoniales dans les nouveaux aménagements de hauteur faible ou moyenne ainsi que dans les tours.

Lors de l'intégration d'une structure patrimoniale dans un projet de construction de hauteur moyenne ou élevée, les lignes directrices suivantes s'appliquent :

- Le nouvel aménagement doit respecter le bâtiment et le contexte patrimonial, s'y intégrer harmonieusement et être conforme aux plans et aux politiques existants en matière de patrimoine. Il doit être reconnaissable et de conception contemporaine sympathique, de manière à ne pas nuire au bâtiment original ni le dominer.
- Le nouvel aménagement doit respecter les éléments patrimoniaux clés. Il peut s'agir, sans s'y limiter, des retraits des bâtiments, des lignes de corniche, des articulations horizontales et verticales des façades, de la dimension des ouvertures, des proportions et du rythme architectural ou des matériaux de construction. Le nouvel aménagement doit conserver une ligne de corniche cohérente avec le bâtiment historique existant, grâce à des retraits appropriés.
- Dans le cas des bâtiments historiques de faible échelle, le socle des nouveaux bâtiments devra respecter et refléter le tissu urbain, l'échelle, la relation visuelle et les matériaux des bâtiments historiques environnants.
- Des matériaux de construction compatibles devront être utilisés. L'utilisation créative des matériaux est encouragée.

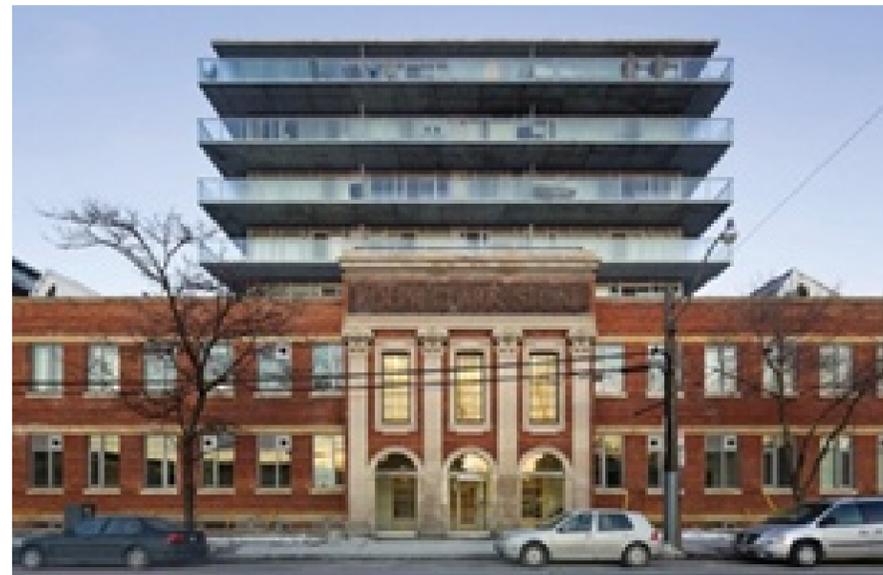


Image 95 Exemples d'intégration patrimoniale et de réutilisation

Contexte patrimonial

Lors de la construction d'un nouveau bâtiment ou d'annexes à des bâtiments existants sur un emplacement adjacent à un bâtiment ou à un paysage de rue patrimonial, les lignes directrices suivantes s'appliquent :

- Utiliser des matériaux compatibles.
- Prévoir des retraits avant et latéraux afin d'offrir une transition appropriée par rapport à la hauteur des bâtiments adjacents.
- Limiter l'utilisation et la hauteur des murs aveugles.
- Pour les nouveaux aménagements, s'inspirer des hauteurs des rez-de-chaussée adjacents et du caractère patrimonial environnant afin de mettre en valeur le domaine public.
- Moduler les façades grâce à des interruptions verticales et à des retraits d'étages, d'une manière compatible avec les structures patrimoniales environnantes.
- Des études d'impact sur le patrimoine culturel peuvent être nécessaires pour les aménagements à l'intérieur ou à proximité du DCPCV ou du DCP du parc Minto.
- Dans le cas des projets d'aménagement dont les normes dépassent les autorisations de zonage sur une parcelle où se trouve un bâtiment historique, la modification intégrale du zonage sera nécessaire.



Plan de conception communautaire du centre-ville



21 QUESTIONS RELATIVES À L'EXAMEN DE LA CONCEPTION

Le Comité d'examen du design urbain de la Ville d'Ottawa constitue un outil important pour permettre à la Ville de parvenir à l'excellence en matière d'architecture et de design urbain. Ce comité indépendant de professionnels du design effectue un examen par les pairs objectif des projets d'aménagement d'immobilisation ou privés dans tous les secteurs prioritaires de conception de la ville (qui englobent la plus grande partie du centre-ville entre les rues Cartier et Kent). Cet examen des éléments conceptuels a pour objectif de jeter un œil critique aux projets d'aménagement afin de s'assurer qu'ils peuvent atteindre un degré d'excellence en matière de conception et de durabilité. À cette fin, les critères suivants de conception doivent être pris en compte par le personnel de la Ville et le Comité :

6.6 Penser « conception »

Contexte

- 1 Le projet contribue-t-il à la diversité architecturale d'ensemble en évitant de reproduire un bâtiment sur un même emplacement ou sur un emplacement adjacent?
- 2 Le projet permet-il une transition appropriée vers un quartier ou une propriété de faible hauteur?
- 3 Le projet est-il complémentaire de biens patrimoniaux existants sur place ou sur des sites adjacents?
- 4 Le projet cherche-t-il à éviter les murs aveugles?
- 5 Le projet tient-il compte adéquatement des angles de rues en traitant de manière égale les deux façades?

Volumétrie, articulation et traitement des matériaux du bâtiment

- 6 La volumétrie globale du bâtiment contribue-t-elle à créer un rez-de-chaussée et un socle à échelle humaine?
- 7 Le projet prévoit-il des retraits appropriés par rapport aux aménagements adjacents?
- 8 Le projet prévoit-il le retrait des parties les plus hautes afin de garantir la pénétration de la lumière et l'intimité des résidents?
- 9 Le projet intègre-t-il sa cabine de machinerie d'un point de vue architectural?
- 10 Le projet fait-il appel aux matériaux, à la texture et aux principes de composition d'une manière créative et durable?

Domaine public et aménagement paysager

- 11 Le projet contribue-t-il à créer un sentiment positif 'appartenance au lieu en intégrant des éléments paysagers tels que des arbres de rue, du mobilier urbain, des lampadaires, des végétaux et des œuvres d'art public, d'une manière qui permet de dynamiser le domaine public?
- 12 L'aménagement paysager du projet met-il en valeur les éléments architecturaux importants, dissimule-t-il les éléments les moins attrayants et ajoute-t-il un intérêt visuel?

Domaine piétonnier

- 13 Le projet permet-il d'offrir aux piétons une expérience sûre, animée et positive en intégrant de multiples entrées en rez-de-chaussée qui donnent sur la rue?
- 14 Le projet prévoit-il des unités en rez-de-chaussée ayant une vue directe de l'intérieur vers la rue?
- 15 Le projet prévoit-il d'aménager son aire de viabilisation à l'arrière du bâtiment afin d'éviter les murs aveugles et de réduire les possibilités de conflit avec les activités piétonnières?
- 16 Le projet prévoit-il d'installer les ouvertures d'aération et les équipements techniques loin du domaine public afin de limiter les répercussions sur les piétons?
- 17 Le projet prévoit-il de faire ressortir ses entrées principales afin d'assurer un accès facile directement depuis la rue?
- 18 Le projet prévoit-il de protéger les utilisations résidentielles et de vente au détail contre les intempéries?

Stratégie durable

- 19 La stratégie d'ensemble de durabilité proposée contribue-t-elle à limiter les répercussions environnementales du projet, grâce à des mesures telles que les toits végétaux?
- 20 Un espace extérieur d'agrément adéquat est-il prévu pour les résidents?
- 21 Le promoteur du projet s'est-il engagé à utiliser la technologie de bâtiment écologique et à respecter un système de classement écologique comme LEED?



Image 96 : Vue du centre-ville en direction nord-ouest, depuis le Musée de la nature
Construire le centre-ville



View looking northeast over Centretown from Catherine Street.
Blue buildings represent the demonstration of the plan.