

7.0 MISE EN ŒUVRE

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

La vision d’avenir proposée dans le présent Plan de conception communautaire prévoit des changements par étapes et à long terme, qui pourraient être jalonnés de quelques projets importants, mais focalisés, de densification dans certaines parties de la collectivité. Même si de nombreux secteurs devraient faire l’objet de changements limités – notamment la plus grande partie du secteur de faible hauteur et certaines zones commerciales – quelques emplacements conviennent à une revitalisation plus importante, qui peut être obtenue grâce aux réaménagements et à la densification.

Pour parvenir à une croissance qui contribuera à instaurer des avantages communautaires au centre-ville et à atteindre cette vision d’avenir, certaines politiques de la Ville doivent être remplacées afin de permettre des changements plus importants aux endroits appropriés. Leur mise en place nécessitera des modifications au Plan officiel pour qu’un nouveau plan secondaire du centre-ville remplace celui figurant dans le Volume 2A du Plan officiel de la Ville d’Ottawa ainsi qu’une mise à jour de la réglementation sur le zonage. On retrouve ci-après une synthèse des moyens de parvenir à cette vision d’avenir pour le centre-ville, en intégrant cette vision dans le cadre réglementaire municipal.

7.1.1 Plan officiel de la Ville d’Ottawa

Même si certains secteurs du centre-ville devraient connaître peu de changements, notamment les quartiers établis de faible hauteur situés à l’ouest de la rue Kent et à l’est de la rue Elgin ainsi que les regroupements résidentiels patrimoniaux (groupes 1 et 2), d’autres emplacements se prêtent à une revitalisation plus importante. Pour parvenir à la vision d’avenir du centre-ville, il est recommandé d’élaborer un nouveau plan secondaire du centre-ville, en y intégrant les recommandations suivantes :

- Reconnaître la diversité partout au centre-ville en incorporant une section qui fixe des buts et des objectifs pour les quatre principaux secteurs caractéristiques du centre-ville (nord, centre, sud et résidentiel). Utiliser le chapitre 3 du présent document pour étayer les objectifs et les aspirations futures de chaque secteur.
- Reconnaître le rôle du centre-ville en favorisant la densification et en répondant aux objectifs de croissance municipaux et provinciaux. Les aménagements intercalaires de plus forte densité devraient être orientés vers les secteurs caractéristiques nord et sud, le long des couloirs de densification comme Cooper, Lisgar, Nepean, Gloucester, Metcalfe, O’Connor, Catherine et certains tronçons de MacLaren à l’ouest d’Elgin.
- Permettre une plus grande souplesse dans la localisation des utilisations d’emploi au centre-ville. Les petites utilisations de bureau devraient être autorisées dans les secteurs désignés polyvalents
- résidentiels et les quartiers d’appartements (se reporter à l’annexe H mise à jour, au verso), tel que précisé à la section 7.1.2.
- Intégrer les lignes directrices en matière de conception présentées dans le présent document. Elles pourraient l’être en fonction du secteur ou de la typologie. Ces lignes directrices devraient à tout le moins être directement mentionnées dans le plan secondaire du centre-ville.
- Insister davantage sur la nécessité d’atténuer la circulation sur toutes les artères.

-
-
- Désigner des emplacements spécifiques pour l’aménagement futur d’installations cyclables, conformément au Plan sur le cyclisme d’Ottawa et aux recommandations du présent PCC.
- Reconnaître le manque d’espaces ouverts utilisables au centre-ville et déterminer les secteurs du centre-ville où de nouveaux parcs sont les plus attendus (par zone ou par secteur d’utilisation du sol).
- En cas d’impossibilité d’aménager un grand espace vert dans la collectivité, indiquer qu’une étude sur les espaces verts existants devrait être entreprise en vue d’élaborer une stratégie menant à leur densification et à l’optimisation de leur utilisation.
- Prévoir un énoncé dans le plan secondaire selon lequel, en cas de non-respect des dispositions de zonage, les avantages communautaires prévus en vertu de l’article 37 et des dispositions sur les grands immeubles repères doivent être consentis.
- Une référence particulière doit être faite à la valorisation des espaces ouverts existants, la priorité étant accordée au parc Jack-Purcell, au parc Dundonald et au parc McNabb, suivis des parcs St. Luke et Minto.
- En plus de déterminer la nécessité de créer un troisième centre communautaire, le plan secondaire devrait également mentionner la nécessité d’aménager des espaces communautaires de rencontre, des centres pour les jeunes et les aînés ainsi que des espaces récréatifs extérieurs améliorés (patinoires, terrains de basketball, etc.).

Intégrer les projets suivants :

1. Programme de réparation et de valorisation du parc, priorisant la pelouse Est du Musée de la nature et le parc Jack-Purcell;
2. Reprendre possession de l’emprise routière là où des aires de stationnement empiètent;
3. Poursuivre la transformation en axe à double sens de la rue Metcalfe;
4. Monter un projet de sécurisation des passages piétonniers, comprenant des feux pour piétons aux principaux carrefours de toutes les artères;
5. Aménager des parcours et des installations cyclables sur voirie.

Nota : L’avenue Bronson a été exclue des désignations d’utilisation du sol, car un PCC distinct doit être réalisé pour aborder l’intégralité de sa désignation de rue principale traditionnelle dans le Plan officiel. Le secteur d’étude du PCC du centre-ville se limite à la façade est de la rue entre la rue Gloucester et le Queensway. On ne pourrait au mieux qu’obtenir une analyse partielle de la désignation du PO.

Par ailleurs, il est recommandé de faire correspondre plus précisément le nouveau plan d'occupation du sol et les définitions aux utilisations du sol actuelles et futures. Le plan d'occupation du sol proposé figure à droite et présente les particularités suivantes :

- Il modifie les secteurs résidentiels de profil peu élevé, tels qu'ils apparaissent dans l'annexe H et dans les politiques qui s'y rapportent.
- Pour mieux représenter les conditions actuelles et orienter la croissance future, prolonger les limites de ce qui est actuellement désigné comme un secteur résidentiel à profil élevé. Donner à ce secteur la nouvelle désignation de « quartier d'appartements », en conservant dans la nouvelle désignation un bon nombre des politiques actuelles de « secteur résidentiel à profil élevé ».
- Supprimer les désignations actuelles de « patrimoine de secteur résidentiel », « patrimoine de secteur commercial » et « patrimoine public ou institutionnel », puisqu'il s'agit de formes bâties et non pas d'utilisations du sol. À ce titre, elles doivent être réglementées par voie de zonage et en vertu du district de conservation du patrimoine.
- Supprimer la désignation d'utilisation du sol de « stationnement ».
- Instaurer une désignation « polyvalente de la rue Catherine » afin de refléter les conditions actuelles et prévues dans ce couloir, reconnaissant ainsi la diversité de son caractère et de sa fonction.
- Intégrer des parties des secteurs fragmentés résidentiels de profil moyen et commerciaux patrimoniaux dans la nouvelle désignation appelée Utilisation polyvalente résidentielle.
- Autoriser la présence d'utilisations de bureaux de petite échelle et de petits commerces (y compris de détail) dans les secteurs polyvalents résidentiels. Limiter la portée des utilisations et la superficie au sol dans le Règlement de zonage.
- Désigner la rue Bank, la rue Elgin et des tronçons de la rue Somerset comme étant des rues principales traditionnelles. Cette mesure permettrait de remplacer les désignations d'utilisation du sol actuellement divisées sur la rue Bank (« district de secteur commercial » et « secteur commercial, résidentiel/bureau ») par une seule désignation applicable sur toutes ces rues.
- Intégrer des tronçons de l'avenue Gladstone et de la rue Somerset dans la désignation de rue principale secondaire, afin de les reconnaître en tant que rues polyvalentes pouvant accueillir certaines utilisations commerciales, mais sans limiter la variété d'utilisations autorisées en rez-de-chaussée (notamment résidentielles).
- Actualiser les définitions des désignations d'utilisation du sol proposées, figurant à la section 6.1.

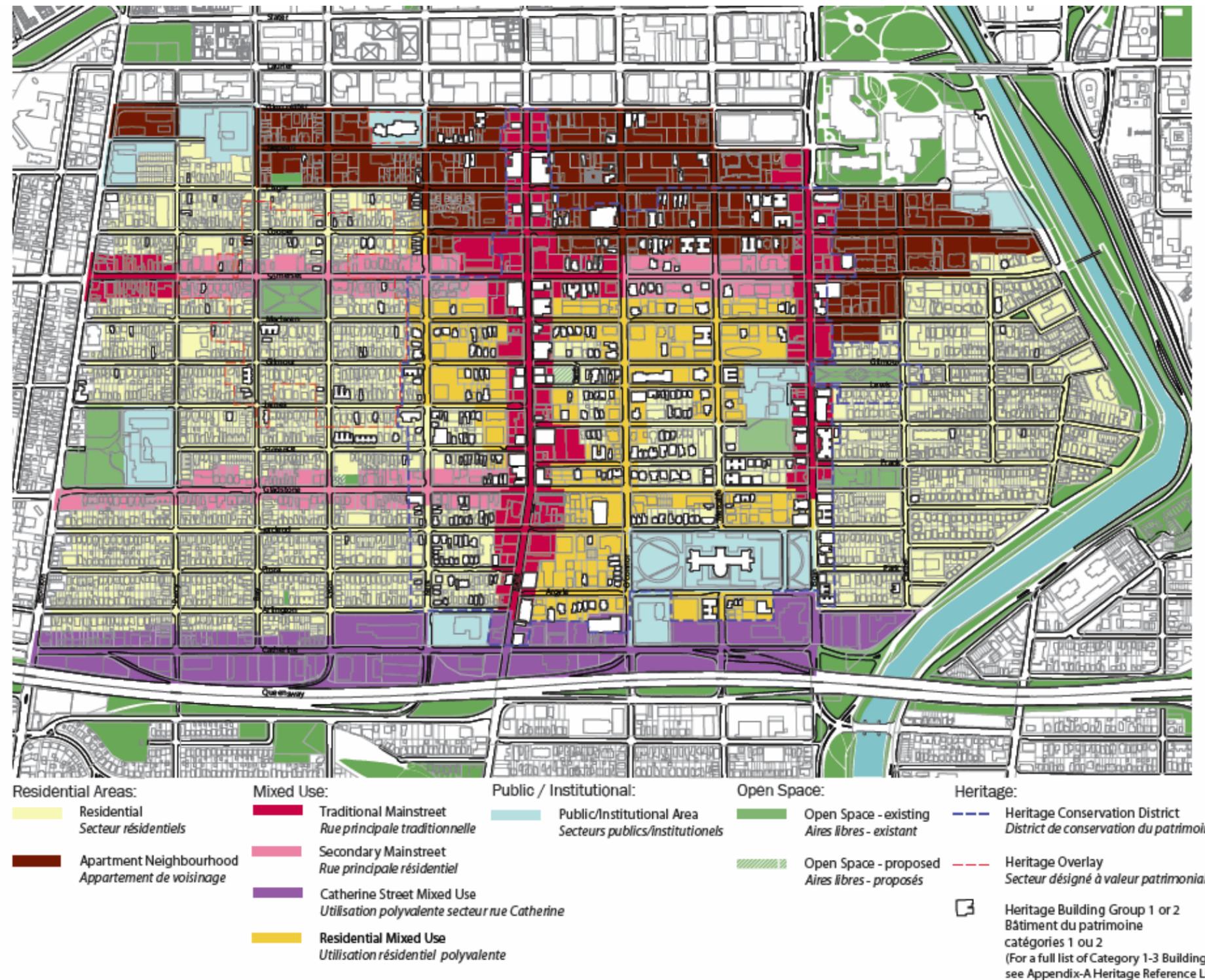


Image 98 : Actualisation proposée du plan d'occupation du sol, annexe H

7.1.2 Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa

Certains règlements de zonage actuels du centre-ville ne sont pas conformes aux désignations d'utilisation du sol du plan secondaire. Aux emplacements où des changements sont prévus (et devraient être programmés), le zonage devrait être actualisé et aligné avec les orientations stratégiques de la Ville. Toutefois, les hauteurs de bâtiment maximales seront soumises à l'approche générale d'une mise à jour du zonage telle que décrite plus bas. Il est recommandé de laisser leur réglementation de zonage actuelle aux secteurs où aucun changement important n'est prévu et à ceux qui ne sont pas désignés comme appropriés pour une densification importante.

L'approche générale d'une mise à jour du zonage est la suivante :

- En priorité, supprimer les exigences de rapport plancher-sol (suffixes RPS) et les remplacer par des exigences de hauteur et de retrait afin d'offrir une plus grande certitude relativement à l'emplacement et à la volumétrie des bâtiments.
- Aucune parcelle ne doit être dédensifiée par rapport à ses autorisations actuelles de hauteur et de densité. Toute parcelle faisant l'objet d'une autorisation de droit plus favorable en matière de hauteur que celle figurant sur le plan « d'approche de zonage proposée » doit pouvoir conserver cette autorisation.
- Les autorisations de zonage existantes ayant trait à la hauteur doivent être maintenues. Si une hauteur supplémentaire est recherchée, une modification de zonage est requise, déclenchant ainsi un processus relatif aux dispositions de l'article 37 (une fois établi) (se reporter à la section 7.2.1). Les demandes de modification de zonage seront examinées au regard des hauteurs maximales établies dans le présent PCC. Si une hauteur supplémentaire est recherchée au-delà des hauteurs maximales établies dans le présent PCC, la modification de zonage déclenchera également un processus relatif aux grands immeubles repères (se reporter à la section 7.2.2).
- Les autorisations de hauteur maximales dépendent des transitions vers les zones adjacentes (se reporter à la section 6.2.1). Les autorisations de hauteur maximales sont sujettes à la compatibilité des projets avec les bâtiments adjacents, au respect des lignes directrices relatives à la conception et à leur capacité de contribuer positivement au paysage urbain.
- Continuer de réglementer les quartiers de faible hauteur à l'ouest de Kent et à l'est d'Elgin (désignés comme principalement des zones résidentielles de densité 4), conformément au Règlement de zonage actuel. Dans ces secteurs, limiter les utilisations prédominantes aux utilisations résidentielles et limiter la hauteur à quatre étages (11 à 14,5 m).
- Reconnaître que la partie centrale du centre-ville est déjà polyvalente et que ce rôle doit continuer. Bien qu'un bon nombre des contrôles de la classification R4 doivent être conservés, certaines restrictions d'utilisation du sol pourraient être assouplies afin de permettre un nombre limité d'utilisations institutionnelles et commerciales, notamment des commerces de détail et des bureaux (dans les secteurs résidentiels polyvalents).

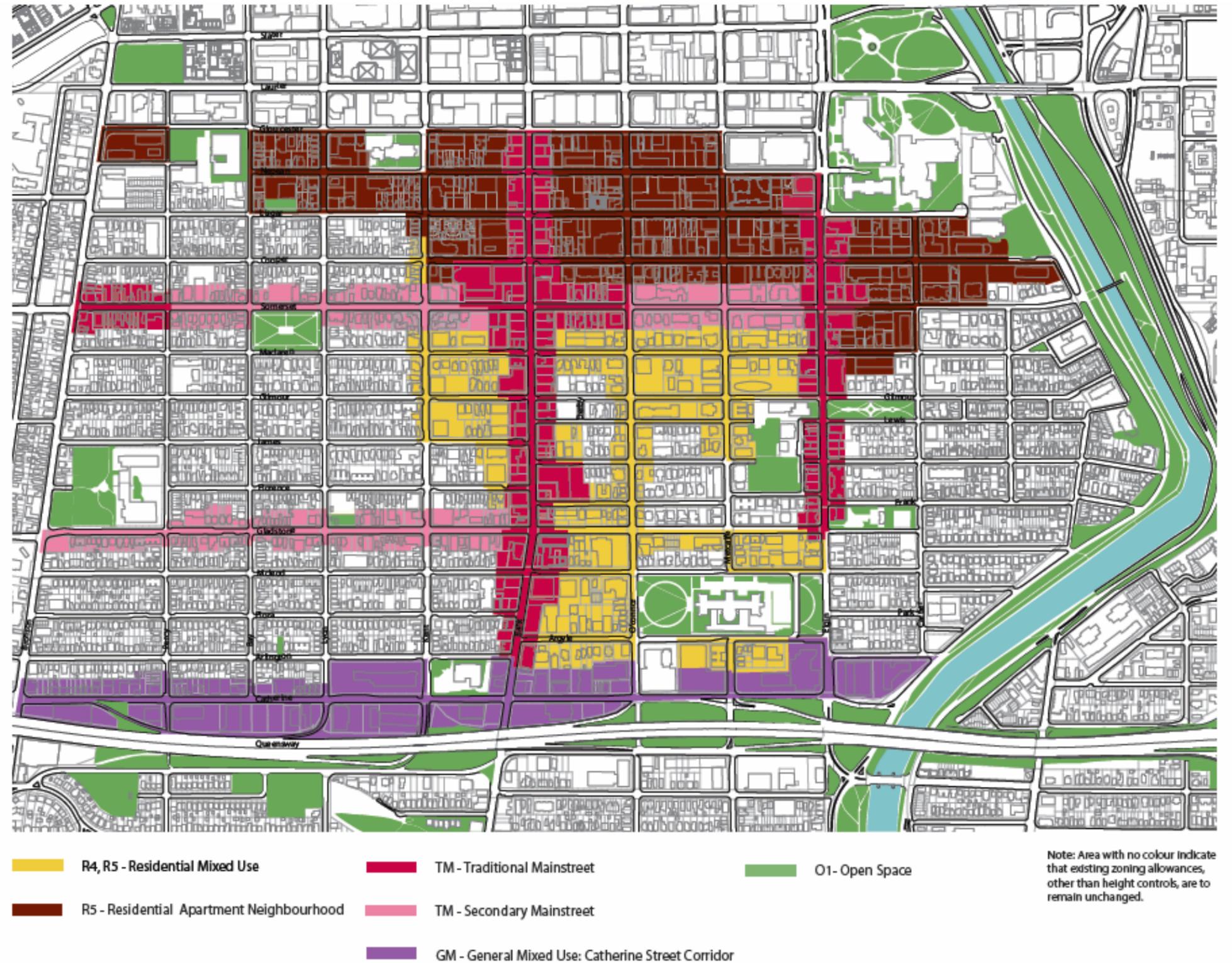


Image 99 : Secteurs de modification de zonage

- Renforcer le rôle de destination locale et régionale importante des rues Bank et Elgin ainsi que de certains tronçons de la rue Somerset. Il faudra pour cela mettre en place des contrôles plus rigoureux en faveur d'utilisations actives en rez-de-chaussée (utilisations de vente au détail, commerciales, communautaires ou institutionnelles) ainsi que des exigences de conception favorables à ce rôle. Il est recommandé de faire correspondre les limites de hauteur des rues Bank et Somerset aux définitions d'un secteur de hauteur moyenne (jusqu'à neuf étages), tandis que la rue Elgin pourrait conserver ses limites de hauteur actuelles, conformément à l'étude de zonage de 2005.
- La rue Bank peut être un secteur de hauteur moyenne à condition de conserver son échelle, son paysage de rue et son caractère patrimonial, qui sont ceux d'une rue principale traditionnelle (se reporter à la section 6.4). Il faudrait pour cela aménager les bâtiments les plus hauts en retrait par rapport au mur de rue actuel.
- Renforcer le rôle de rue municipale importante de la rue Metcalfe, entre Nepean et le Musée de la nature. Il faudra pour cela mettre en place des lignes directrices de conception spécifiques, prévoyant notamment des retraits et des reculs d'étages plus généreux (se reporter à la section 6.4).
- En tenant compte des lignes directrices quantifiables figurant dans le présent document, mettre en place des contrôles de conception plus rigoureux, propres aux diverses zones de densification (se reporter à la section 6.4).
- Préparer une modification au Règlement de zonage propre au secteur illustré à droite. Des modifications sont requises aux classifications TM, R4, R5 et GM3, afin de tenir compte des recommandations présentées ci-dessous.

L'emplacement de chaque zone proposée est illustré sur le plan de la page 110 et décrit ci-dessous.

R5 – Quartier résidentiel d'appartements

Dans ce secteur, bon nombre de règlements compris dans la zone R5 demeurent appropriés, bien qu'il soit recommandé d'ajouter les dispositions suivantes aux exceptions R5 actuelles :

- Supprimer les exigences de rapport plancher-sol et les remplacer par une limite de hauteur convenant à la zone.
- Continuer d'exiger que l'utilisation résidentielle soit dominante dans un bâtiment (au moins 50 pour cent de la surface hors œuvre brute), mais assouplir l'interdiction des utilisations institutionnelles et commerciales afin de permettre la création d'un secteur résidentiel plus polyvalent. Il pourrait s'agir d'autoriser les utilisations institutionnelles, de bureau et de petits commerces de détail. Les utilisations commerciales devraient être limitées aux deux premiers étages et ne jamais représenter plus de 50 pour cent de la surface hors œuvre brute d'un bâtiment.
- Autoriser les utilisations communautaires énumérées dans les classifications GM.

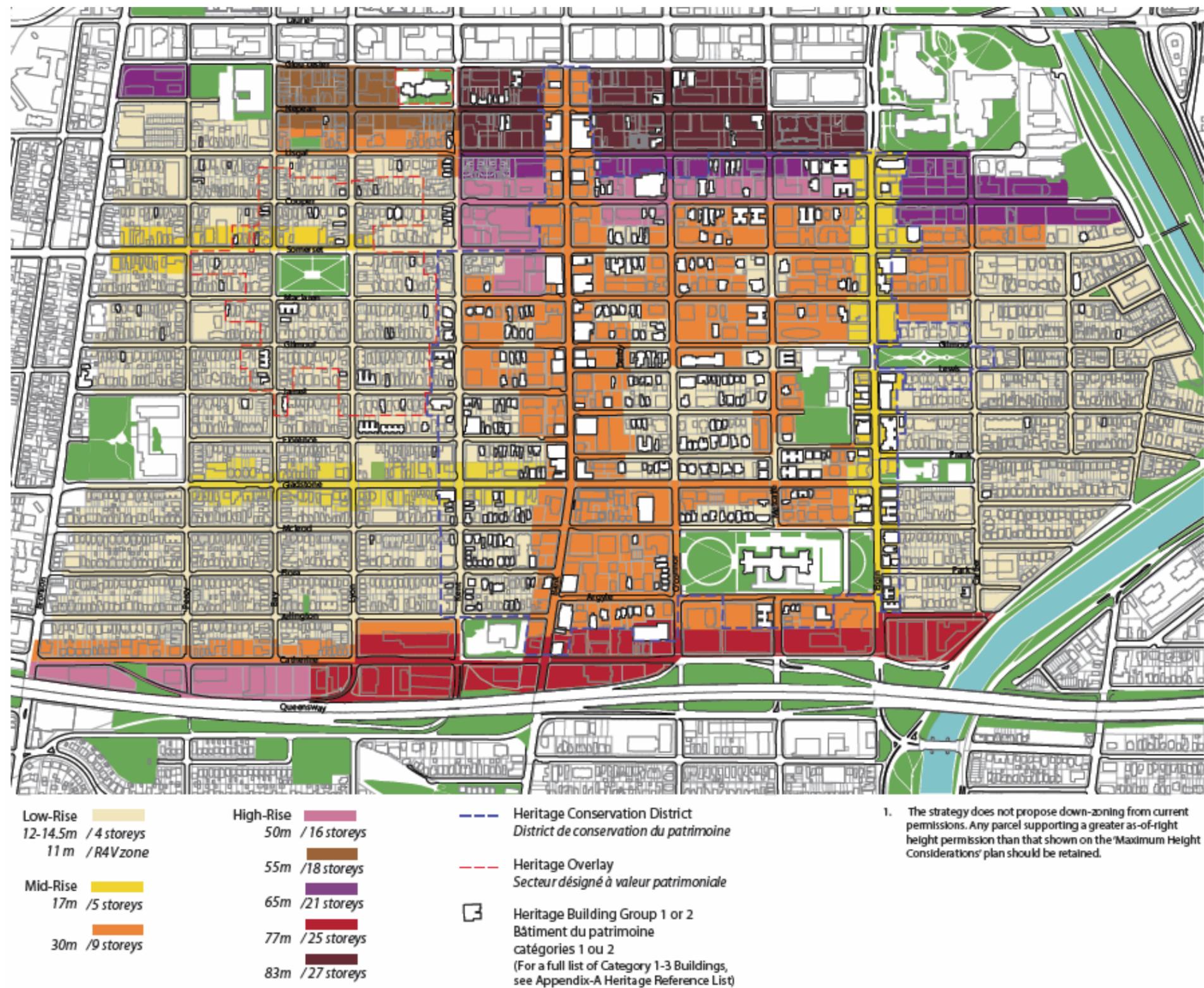


Image 100 : Examen de hauteur maximale, mettant en évidence les structures patrimoniales des groupes 1 et 2

- Des hauteurs maximales appropriées pourraient être envisagées, par le biais d’une modification du zonage, et pourraient atteindre 83 mètres, tel que stipulé à la section 6.2, en observant une distance appropriée entre les bâtiments et une transition adéquate vers les zones adjacentes.
- Pour assurer une transition et une intégration appropriées par rapport aux secteurs résidentiels adjacents, les lignes directrices quantifiables en matière de conception et figurant à la section 6.4.4 devraient être intégrées dans les dispositions de zonage

R4, R5 – Zone résidentielle polyvalente

La désignation proposée d’utilisation résidentielle polyvalente constitue non seulement une représentation plus précise de l’état actuel et prévu du secteur, mais reflète également les modifications recommandées au Plan officiel.

L’utilisation résidentielle polyvalente serait fondée sur les classifications R5, R4 et GM actuelles. Dans ce secteur, bon nombre de règlements compris dans les zones R4 et R5 demeurent appropriés; toutefois, les modifications suivantes sont recommandées :

- Ajouter des exceptions au zonage R4 actuel afin d’autoriser les immeubles d’appartements de hauteur moyenne. La hauteur sera réglementée par voie de dispositions de zonage. La création d’une nouvelle définition d’immeuble d’appartements de hauteur moyenne pourrait être nécessaire en tant qu’autorisation de zonage R4.
- Dans le secteur résidentiel polyvalent R4, continuer d’exiger que l’utilisation résidentielle soit dominante dans un bâtiment, mais autoriser les utilisations commerciales (notamment certains commerces de détail). Des règlements relatifs à la surface de plancher et à la volumétrie des bâtiments devraient être établis pour assurer une compatibilité avec les secteurs résidentiels polyvalents.
- Continuer d’exiger que l’utilisation résidentielle soit dominante dans un bâtiment (au moins 50 pour cent de la surface hors œuvre brute), mais assouplir l’interdiction d’utilisations afin de permettre la création d’un secteur résidentiel plus polyvalent. Il pourrait s’agir :
 - > d’autoriser les bureaux et les petits commerces de détail; les utilisations commerciales devraient être limitées aux deux premiers étages et ne jamais représenter plus de 50 pour cent de la SHOB.
 - > d’autoriser les utilisations communautaires précisées en vertu du zonage GM.
- Envisager la possibilité de limiter le stationnement sur place pour les utilisations commerciales. Instaurer une norme de limitation de places de stationnement pour les utilisations de bureau et de

services professionnels à petite échelle. Interdire le stationnement en cour avant.

- Une gamme de hauteurs maximales appropriées pourrait être envisagée entre 19 et 30 mètres (jusqu’à neuf étages), tel qu’établi à la section 6.2. Différentes autorisations de hauteur correspondraient à différents sous-secteurs, afin de tenir compte du caractère et de la fonction actuels et proposés de chacun. La distance de séparation entre les bâtiments et leur transition vers les zones adjacentes doivent être adéquates.
- Pour assurer une transition et une intégration appropriées par rapport aux secteurs adjacents, inclure les normes quantifiables décrites dans les lignes directrices sur la forme bâtie de hauteur moyenne des sections 6.4.2 et 6.4.3.

GM – Zone polyvalente générale : couloir de la rue Catherine

Cette classification est inspirée des classifications GM3 actuelles. Dans ce secteur, bon nombre des dispositions comprises dans la Zone polyvalente générale demeurent appropriées; toutefois, les modifications suivantes sont recommandées :

- Agrandir le secteur GM afin de tenir compte des limites du couloir de la rue Catherine, présentées à la section 6.2.
- Les cours d’école dont le zonage actuel est I1A doivent être conservés.
- Supprimer les exigences de rapport plancher-sol et les remplacer par une classification d’utilisation du sol et une limite de hauteur qui tiennent compte de leur présence dans une zone de profil élevé, tel que précisé à la section 6.2.
- Une gamme de hauteurs maximales appropriées pourrait être envisagée entre 50 et 77 mètres (16 à 25 étages), tel qu’établi à la section 6.2, avec une distance de séparation entre les bâtiments et une transition adéquates vers les zones adjacentes. Les autorisations de construction d’immeubles plus élevés devraient concerner le secteur entre Kent et Cartier.
- Autoriser une vaste gamme d’utilisation afin de favoriser les activités dans la rue.
- Pour assurer une transition et une intégration appropriées par rapport aux secteurs résidentiels adjacents, les lignes directrices quantifiables en matière de conception et figurant à la section 6.4.4 devraient être intégrées dans les dispositions de zonage.
- Les aires de stationnement de surface publiques ne sont pas autorisées.

TM – Rue principale traditionnelle

Cette classification est fondée sur la classification TM actuelle, qui pourrait demeurer essentiellement telle quelle, à l’exception de légères modifications tenant compte de conditions locales. Cette classification continuerait de s’appliquer aux rues Bank et Elgin, ainsi qu’à des tronçons de la rue Somerset. Pour renforcer le rôle de destination

commerciale de ces importantes rues principales, les mesures suivantes sont recommandées :

- Exiger des utilisations commerciales actives en rez-de-chaussée, de commerces de détail de préférence.
- Les utilisations résidentielles ne devraient pas être autorisées en rez-de-chaussée.
- Inclure des tronçons de la rue Somerset dans la Zone de rue principale traditionnelle (à l’est de Percy et entre Bank et O’Connor).
- Pour permettre la présence de commerces de détail et une conception plus souple, la hauteur du rez-de-chaussée devrait être de 4,5 mètres. Cette mesure ne concerne que les nouveaux aménagements.
- Tel que précisé dans la section 6.2, assouplir les restrictions de hauteur sur la rue Bank afin de les faire correspondre à celles du Plan officiel de la Ville (annexe H) visant les immeubles de hauteur moyenne (jusqu’à neuf étages).
- Autoriser des hauteurs pouvant atteindre 17 m sur la rue Elgin afin de permettre la présence d’immeubles de cinq étages.
- Tout secteur de hauteur moyenne jouxtant un secteur de faible hauteur est assujéti aux lignes directrices présentées à la section 6.4.3.
- Les lignes directrices quantifiables présentées aux sections 6.4.2 et 6.4.3 devraient être intégrées dans les dispositions de zonage.

TM – Rue principale secondaire

Compte tenu de la nature évolutive de l’avenue Gladstone, des possibilités qu’elle offre et au regard des parties moins aménagées de la rue Somerset, une nouvelle sous-zone TM devrait être créée (« rue principale secondaire »).

- Encourager les utilisations actives en rez-de-chaussée le long des rues principales secondaires, mais ne pas exiger d’utilisations de commerce de détail. Les utilisations commerciales, institutionnelles et résidentielles devraient également être autorisées en rez-de-chaussée.
- Maintenir les limites de hauteur actuelles dans les quartiers de faible hauteur.
- Dans les secteurs où les autorisations de hauteur sont plus élevées, exiger une hauteur du rez-de-chaussée de 4,5 mètres dans les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements intercalaires.
- Sur les tronçons de la rue Somerset réglementés à une hauteur de 30 m ou neuf étages, les nouveaux bâtiments doivent respecter les lignes directrices relatives à la conception présentées à la section 6.4.3.
- Tout secteur de hauteur moyenne jouxtant un secteur de faible hauteur ou patrimonial doit respecter les lignes directrices quantifiables présentées aux sections 6.4.3 et 6.5

7.2 Prestation d’avantages communautaires

Au cours de la dernière décennie, le centre-ville a suscité un grand intérêt résidentiel, un intérêt qui devrait se maintenir dans les années à venir. Quartier urbain en pleine croissance, le centre-ville est bien placé pour exploiter cet intérêt durable grâce à l’utilisation d’un outil de planification appelé « article 37 ».

En vertu de l’article 37 de la *Loi sur l’aménagement du territoire*, la Ville peut autoriser des augmentations de hauteur et/ou de densité, au-delà de ce qui est déjà autorisé, en échange d’ « avantages communautaires », à condition que ceux-ci soient liés aux politiques du Plan officiel. Habituellement, les avantages communautaires sont des contributions en espèces, mais il peut également s’agir d’installations physiques ou d’améliorations à des infrastructures. L’article 37 constitue un outil précieux pour la création de partenariats avec le secteur privé, en vue de mener divers projets de construction dans le secteur.

Le Plan officiel de la Ville d’Ottawa contient déjà la politique requise pour permettre des augmentations de hauteur et de densité, en retour d’avantages tels que des installations culturelles publiques, des éléments conceptuels bâtis, des œuvres d’art public, des projets de conservation du patrimoine, le remplacement de logements locatifs, des projets de technologie verte, etc. Bien que cette liste soit importante, d’autres ajouts peuvent être envisagés :

- acquisition de parcs
- amélioration de logements abordables
- réutilisation adaptée de biens patrimoniaux
- améliorations physiques et des programmes offerts dans les parcs et les espaces ouverts
- financement d’installations artistiques, communautaires, culturelles ou institutionnelles
- amélioration du paysage de rue (domaine public)
- éléments liés au transport (équipements de transport en commun, installations cyclables, etc.)
- liens piétonniers
- terrains à des fins municipales, notamment des installations récréatives publiques
- garderies
- financement de forêts urbaines

La politique habilitante actuelle du Plan officiel prévoit, de manière cruciale, l’utilisation de l’article 37 pour tout projet d’amélioration désigné dans les plans de conception communautaire. Cela signifie que tout projet présenté dans le présent plan est admissible à un financement obtenu conformément aux dispositions de l’article 37. Par conséquent, de

La Ville devra officialiser le processus relatif aux grands immeubles repères si elle veut négocier des avantages communautaires supplémentaires. Pour être pris en compte dans une demande de hauteur et/ou de densité supplémentaire, les projets de grands immeubles repères :

- ne doivent être autorisés que sur les grands terrains d’angle ayant une façade sur trois rues, sauf dans le secteur caractéristique sud, où une façade sur deux rues doit être prévue;
- ne seront pris en compte que dans une zone résidentielle polyvalente, sur des propriétés donnant sur les rues O’Connor, Metcalfe et Kent, et seulement si le projet et les éventuels parcs ou espaces publics qui en font partie sont regroupés sur ces rues;

nombreux points prioritaires du Plan de conception communautaire du centre-ville pourraient être « échangés » contre des augmentations de hauteur et de densité, notamment les projets suivants :

- réparation du parc Jack-Purcell, du parc Dundonald ou du parc McNabb
- acquisition d’espaces ouverts pour l’aménagement de petits parcs au centre-ville
- modification de la conception de la rue Metcalfe et de son domaine public
- amélioration du paysage de la rue Elgin (mobilier, plantation d’arbres, revêtement, signalisation, éclairage)
- modération de la circulation sur toutes les artères
- traitement des carrefours de manière à améliorer la sécurité des piétons
- mise en valeur des installations culturelles et communautaires
- nouvelle infrastructure cyclable

Il est important de noter que, bien que ce mécanisme soit destiné à la modification des zonages, le même principe pourrait être appliqué aux demandes faites au Comité de dérogation. Puisque les dérogations de zonage risquent d’être moins lourdes qu’une modification de zonage, le niveau de contribution pourrait par conséquent être plus faible.

7.2.1 Mise en application des dispositions de l’article 37

Le Plan officiel de la Ville d’Ottawa contient déjà la politique requise pour permettre des augmentations de hauteur et de densité, en échange d’avantages communautaires. En 2012, la Ville mettait en place un protocole de négociation des avantages communautaires prévus par l’article 37. Ce protocole a trait au processus par lequel des avantages communautaires sont négociés par le personnel en urbanisme de la Ville, avec la participation du conseiller du quartier et en consultation avec les résidents concernés. Il comprend également les seuils selon lesquels les dispositions de l’article 37 peuvent être négociées (quelle ampleur le projet doit avoir) ainsi que les types précis de projets auxquels le financement offert peut servir.

Il est recommandé que les avantages communautaires résultant de l’article 37 soient négociés à la faveur d’aménagements excédant les dispositions du zonage d’un emplacement. Pour obtenir les plus grands avantages possible grâce aux dispositions de l’article 37, les autorisations de droit en matière de hauteur doivent être préservées. La Ville doit établir une hauteur maximale (présentée à la section 7.1 ci-dessus) qui ne peut être respectée que grâce à une modification de zonage propre à l’emplacement.

- ne sont pas autorisés dans les zones résidentielles ou de rue principale traditionnelle ou secondaire;
- doivent offrir un espace ouvert public important et/ou une utilisation institutionnelle publique importante, comme un centre culturel ou communautaire, sur place; une densité supplémentaire résidentielle et/ou commerciale ne peut à elle seule être prise en compte dans les projets de grands immeubles repères; si aucune utilisation institutionnelle n’est proposée, l’espace ouvert devra comprendre une zone contiguë couvrant au moins 40 pour cent de la superficie de l’emplacement visé et comporter une façade sur au moins deux rues;

Il est important de noter que les emplacements ne conviennent pas tous à la construction d’immeubles élevés ou de hauteur moyenne. Tout projet d’aménagement requérant une hauteur plus élevée que celle de droit devra être bien planifié, procurer des avantages aux membres du public et respecter la réglementation visant les immeubles de hauteur moyenne ou élevée. Une étude détaillée des propriétés présentes sur l’emplacement et du projet d’aménagement doit être réalisée pour en vérifier l’adéquation dans le contexte environnant. Dans certains cas, l’emplacement peut ne pas convenir. Ces études, qui tiennent lieu de contrôle de planification, peuvent être entreprises dans le cadre du processus de modification de zonage de la Ville. Les nouveaux aménagements doivent respecter les orientations stratégiques du présent PCC.

Dans le but d’orienter les prises de décision entourant les niveaux de contribution, la Ville élabore un barème reliant une unité d’augmentation de densité à des montants définis d’avantages communautaires. Comme pour les exigences régissant l’utilisation des dispositions de l’article 37, un lien raisonnable entourant la planification doit exister entre le grand immeuble construit et les avantages fournis. Avec le temps, la valeur des terrains et les coûts de construction peuvent évoluer par rapport à ce qu’ils étaient au moment de la rédaction du barème. Un mécanisme d’actualisation des coûts prévisionnels pourrait devoir être mis en place.

7.2.2 Grands immeubles repères

Outre les hausses négociées des hauteurs et/ou des densités autorisées grâce aux dispositions de l’article 37, en échange d’avantages communautaires, la Ville peut également permettre la présence de bâtiments, à des endroits très précis et à des conditions particulières, plus élevés que la hauteur maximale autorisée et décrite dans le présent PCC, en déclenchant un processus relatif aux grands immeubles repères, présenté à la section 6.2 du présent document.

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 relatives à l’évaluation de la hausse de valeur.

Cet exercice a pour objet de s’assurer que tout grand immeuble proposé constitue un véritable point de repère municipal ou national, qui contribue de manière importante et exceptionnelle au domaine public et à l’identité générale du centre-ville. Ils peuvent s’écarter des paramètres de forme bâtie établis pour le centre-ville, mais ils ne devront pas, à cet égard, créer de précédent pour les autres aménagements, et devront être particuliers pour être différents.

- ne doivent pas entraîner de nouvelles répercussions d'ombre sur un espace public existant autres que celles qu'ils auraient créées avec la hauteur maximale normale;
- doivent respecter les politiques relatives à la forme bâtie du présent plan et applicables aux grands immeubles;
- ne doivent pas requérir la démolition d'un bâtiment désigné historique et doivent conserver, restaurer et intégrer la valeur culturelle et patrimoniale de l'emplacement et de son cadre, grâce à la conservation de ses ressources patrimoniales d'importance;
- doivent faire preuve d'initiative et de progrès en matière de conception durable et d'efficacité énergétique;
- doivent avoir fait l'objet d'une conception architecturale et/ou, à la discrétion de la Ville, faire l'objet d'un examen de la part d'un comité d'examen du design urbain nommé par le Conseil municipal;
- doivent respecter parfaitement les exigences des directives sur l'intégrité visuelle et la primauté symbolique des édifices du Parlement et sur les autres symboles nationaux ayant trait aux restrictions de hauteur de bâtiment, avec une hauteur maximale fixée à 83 mètres/27 étages; cette disposition n'est pas destinée à la construction de grands immeubles, d'une échelle observée nulle part ailleurs dans le plan, sans que soient réalisés un examen et une analyse des répercussions; le contexte spécifique de l'emplacement d'un projet fera partie de cet examen et sera pris en compte au moment de déterminer les hauteurs de bâtiment.

7.2.3 Permis d'aménagement

Le *permis d'aménagement* constitue un autre moyen permettant d'obtenir les avantages de l'article 37. Un règlement sur un permis d'aménagement permet aux municipalités de rationaliser le processus d'approbation en offrant un service de planification « à guichet unique », qui combine les processus de demande de zonage, de plan d'implantation et de dérogation mineure en une seule demande de permis d'aménagement. La mise en place de ce permis d'aménagement nécessiterait l'intégration de dispositions habilitantes dans le Plan officiel et l'élaboration d'un règlement sur les permis d'aménagement comprenant des critères pertinents en matière de zonage et de conception.

Grâce au permis d'aménagement, la Ville pourra exiger que toutes les propriétés du centre-ville disposent de hauteurs de plein droit et soient soumises à des conditions particulières en vertu desquelles une hauteur supplémentaire peut être accordée. L'indice de quantité et le type d'avantage seraient établis à l'avance (c.-à.-d. de plein droit), contrairement aux négociations pour chaque emplacement ayant cours en vertu de l'article 37. Cette approche est sans doute plus transparente et permet aux propriétaires ou aux promoteurs, à la Ville et aux résidents d'avoir une meilleure idée du « coût » d'une autorisation de hauteur supplémentaire.

Comme le décrit le Plan officiel de la Ville, la mise à disposition de logements abordables et appropriés pour tous les résidents est la composante fondamentale d'une collectivité saine et viable. La mise à disposition et la conservation de logements et en nombre suffisant est un ingrédient essentiel d'un quartier durable.

7.2.4 Protéger les choix futurs de logement

Aujourd'hui, le centre-ville offre une grande diversité de choix de logement. Cette diversité de types d'habitation et de mode d'occupation fait du centre-ville un lieu unique à Ottawa et contribue à la richesse sociale de la collectivité. La protection de cette richesse est une priorité importante. Pour mieux protéger le parc actuel de logements locatifs et favoriser l'implantation d'autres formes de logement abordable, la Ville dispose de deux orientations stratégiques dans son Plan officiel. La protection des logements locatifs est abordée à la section 4.5, tandis que la promotion des logements abordables est présentée à la section 2.5.2.

Renforcer la protection des logements locatifs

Bien que le Plan officiel de la Ville contienne des politiques limitant la démolition ou la conversion des logements locatifs, il est possible de renforcer davantage ces politiques :

Politique de démolition : Bien que la réglementation actuelle sur la démolition exige le remplacement des unités d'habitation, elle ne précise pas le type de mode d'occupation requis pour l'unité de remplacement. Par conséquent, il n'existe aucune réglementation sur la démolition d'un immeuble locatif et son remplacement par une copropriété, il est donc recommandé que la Ville examine l'effet induit par l'exigence d'un remplacement à l'identique. Cette mesure comprendrait les étapes suivantes :

- évaluer les répercussions liées à l'interdiction de démolir des logements locatifs en l'absence de projet de remplacement à l'identique;
- désigner des emplacements convenables pour les unités de remplacement – sur place, sur un emplacement adjacent, à distance de marche de l'emplacement actuel ou compensation en nature;
- désigner le processus, l'abordabilité prévue, le mode de financement et les exigences administratives liés aux unités de remplacement;
- entente relative à la superficie et au type des unités de remplacement – même type et superficie ou variation autorisée;

durée du blocage des loyers des locataires ayant choisi de rester.

-

Politique de conversion : La politique 4.5.1 du Plan officiel interdit la conversion de logements locatifs en copropriétés ou en tenure franche (dans le cas des immeubles contenant cinq unités locatives ou plus, selon le taux de vacance sur l'ensemble de la ville). Toutefois, cette politique exclut les édifices historiques de cette réglementation. Au centre-ville, les édifices historiques représentent une source importante de logement. Par conséquent, dans le but de protéger toutes les formes de logement locatif, il est recommandé que la Ville inclue les édifices historiques désignés aux termes de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* et les édifices des groupes 1 et 2 désignés en vertu de la partie V de ladite Loi, dans le cadre de la politique sur la conversion des logements locatifs.

Autres considérations :

Il existe un certain nombre d'autres possibilités que la Ville pourrait examiner pour encourager la conservation et la croissance de son parc de logements locatifs et abordables :

- envisager le report ou l'exonération des redevances d'aménagement et le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc pour tous les types d'immeubles locatifs. À l'heure actuelle, seuls les fournisseurs de logements sans but lucratif et de bienfaisance sont exonérés de droits de planification et de redevances d'aménagement. Un examen plus approfondi sera nécessaire pour trouver un moyen de s'assurer que ces immeubles demeurent locatifs.
- Entamer des discussions avec la SCHL afin de prendre le contrôle du financement du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) propriétaires-occupants, qui pourrait en retour servir à financer la restauration et/ou la rénovation d'édifices résidentiels ou locatifs patrimoniaux.
- Abolir les coûts administratifs tels que les droits de demande visant l'aménagement de tous les types d'immeubles locatifs.
- Examiner la possibilité de créer un « fonds de logement abordable du centre-ville », financé grâce à des contributions faites en vertu de l'article 37 en plus d'une partie représentative du Fonds de réserve pour redevances d'aménagement.
- Veiller à ce que les fonds obtenus en vertu de l'article 37 puissent être affectés à l'acquisition d'unités privées, de terrains réservés à la création de logements abordables et à l'entretien du parc locatif abordable actuel.
- Collaborer avec les promoteurs privés à la mise en place de programmes d'accession à la propriété.
- Application plus rigoureuse des normes de biens-fonds.
- Examiner la possibilité d'allègement fiscal pour les logements locatifs, conformément aux dispositions du règlement sur les immobilisations de la *Loi sur les municipalités*, et la péréquation des taux d'imposition sur le logement locatif et des taux de copropriété.

Créer des occasions de logement familial

Pour que le centre-ville demeure une destination pour des résidents de tous horizons, y compris les familles, une variété de types de logement doit être proposée. Aujourd'hui, la principale forme de nouveaux logements créés au centre-ville est la copropriété. Puisque la plupart des nouvelles copropriétés sont composées d'unités d'habitation relativement petites et comptant une ou deux chambres à coucher, il est préoccupant de constater que des unités pouvant accueillir les plus grandes familles ne sont plus construites et que les choix de logement deviennent de plus en plus limités. Une plus grande variété de types de logement et une plus grande souplesse dans la conception sont nécessaires pour qu'une offre variée de logements soit mise à la disposition des ménages actuels et futurs souhaitant s'installer au centre-ville.

Pour relever ce défi, les suggestions suivantes, relatives aux avantages de l'article 37, sont proposées :

- que les nouveaux aménagements contenant plus de 100 unités d'habitation offrent jusqu'à 10 pour cent d'unités de trois chambres à coucher ou plus (pour les familles); la conception des unités doit prévoir la modification des plans d'étage, grâce à des panneaux amovibles ou des murs modulables, afin de permettre l'adaptation des unités en fonction de la taille des ménages au fil des années;
- exiger des commodités spécialement adaptées aux enfants, comme des aires de jeux et des équipements intérieurs et extérieurs.

Logement abordable

La Ville dispose actuellement de politiques rigoureuses en matière de logement abordable, qu'elle définit comme étant un logement ne coûtant pas plus de 30 pour cent du revenu annuel brut du ménage qui l'occupe, que ce soit à titre de propriétaire ou de locataire. La politique 2.5.2 fixe un objectif, sur le nombre total de nouvelles unités d'habitation de tous les projets d'aménagement, de 25 pour cent de logements abordables, dont 15 pour cent seront destinés aux ménages dont le revenu est égal au 30^e percentile et le reste aux ménages dont le revenu peut atteindre le 40^e percentile.

Les politiques du Plan officiel encouragent l'atteinte de ces objectifs par le biais de mesures incitatives et d'autres projets, tels que l'utilisation des biens-fonds municipaux, la création de droits de superposition aux stations de transport en commun et d'encouragements financiers comme des subventions, des allègements d'impôts fonciers et des exonérations de redevances d'aménagement et de divers droits. La Ville devrait également faire appel aux dispositions sur l'inclusion de logements abordables de la Loi sur l'aménagement du territoire lorsque la réglementation provinciale entrera en vigueur.

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

L'atteinte de la vision d'avenir proposée dans le présent document exigera un engagement à long terme, qui suppose la participation des secteurs privé et public. Les premières initiatives en ce sens devraient comprendre un certain nombre de projets d'appui, comme des modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage, la création de partenariats et l'officialisation des lignes directrices relatives aux dispositions de l'article 37 et au processus sur les grands immeubles repères. Les premières phases d'amélioration devraient être focalisées sur les rues prioritaires aux piétons et sur les améliorations prioritaires des espaces ouverts, présentées aux chapitres 4 et 5.

Voici une synthèse des interventions qui devraient être menées en priorité :

Projets d'appui :

Mises à jour du cadre stratégique :

- Mettre à jour le cadre stratégique pour le centre-ville (zonage et Plan officiel). Préparer une modification au Plan officiel visant à actualiser les politiques du plan secondaire du centre-ville afin de mieux refléter la vision d'avenir présentée. Il faudrait notamment proposer des recommandations entourant la protection des logements locatifs, le logement familial, les désignations et les définitions d'utilisation du sol ainsi que la fonction et le caractère futurs des différents secteurs du centre-ville.
- Mettre à jour le Règlement de zonage afin de tenir compte des nouveaux règlements sur les autorisations d'utilisation du sol et les qualités de forme bâtie.

Article 37 :

- Officialisation des lignes directrices et du protocole d'utilisation des dispositions de l'article 37.
- Étoffer la liste des avantages relatifs à l'article 37 et confirmer les priorités de la collectivité en matière d'avantages à obtenir lors de nouveaux projets.

Grands immeubles repères :

Officialisation des points à prendre en compte, des lignes directrices, du protocole et de la liste des avantages admissibles dans le cadre du processus de construction de grands immeubles repères.

Agrandissement des parcs et des espaces ouverts :

- Mettre en place un programme d'acquisition/financement de parcs destiné au centre-ville.

Projets d'immobilisation :

- Programme de réparation et de valorisation des parcs : pelouses Est et Ouest du Musée de la nature, et parc Jack-Purcell en priorité.
- Déterminer un protocole de récupération des emprises publiques sur lesquelles empiètent des aires de stationnement.
- Entreprendre des projets de mise en valeur du paysage de la rue Elgin en priorité, suivie de la rue Catherine.
- Mettre en place un « projet de sécurisation des passages piétonniers » : des feux pour piétons devraient être installés aux carrefours longeant les artères, en coordination avec les résultats de l'Étude sur la mobilité au centre-ville d'Ottawa. Désigner les intersections devant être améliorées.
- Agrandir le réseau cyclable au centre-ville à l'aide de parcours sur voirie et/d'installations le long de la rue Bank, de la rue Metcalfe, de la rue Somerset et de l'avenue Gladstone.
- Des améliorations à l'environnement piétonnier devraient être apportées en priorité sur les rues Metcalfe, Elgin, Bay et Somerset.
- Transformation en axe à deux sens de la rue Metcalfe, dans le cadre d'une étude pilote.
- Métamorphose de la rue Metcalfe en boulevard vert et transformation complète du quadrillage des rues entourant le Musée, avec remise en état de la pelouse Est.

Études supplémentaires :

Mettre à jour l'étude sur le District de conservation du patrimoine du centre-ville, en

- révisant notamment le système de classification actuel.
- Plan de conception communautaire de l'avenue Bronson
- Étudier l'effet induit par l'exigence d'un remplacement à l'identique des unités locatives dans le cadre du Règlement sur le contrôle des démolitions. Cette étude nécessitera une consultation des résidents et du secteur de l'aménagement.

Demonstration Plan

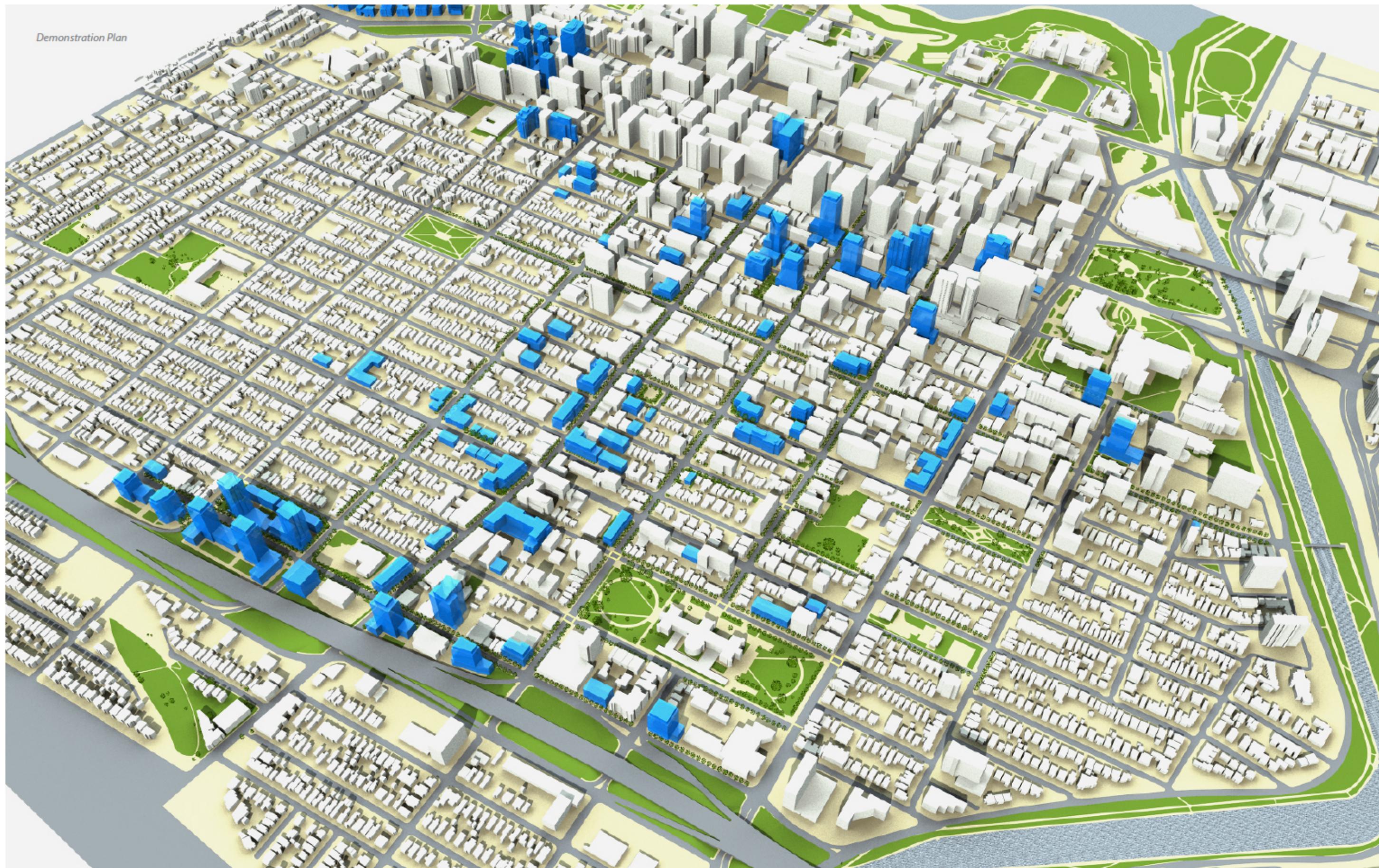


Image 101 : Vue axométrique du plan de visualisation