

3.0 AUJOURD'HUI

Cette section propose un examen détaillé des conditions actuelles observées dans le district de l'Escarpement, tant sur le plan physique que stratégique. La compréhension de ces conditions – et de leur impact sur le secteur – constitue le point de départ de l'analyse de la forme du district et de la préparation de recommandations adaptées quant à l'évolution future du secteur.

Détail des sections qui suivent :

3.1 Analyse du district de l'Escarpement

- Utilisation du sol
- Propriété des terrains publics
- Échelle
- Réseau d'espaces ouverts
- Biens patrimoniaux
- Sites en bon état de service
- Réseaux de sentiers
- Réseaux routiers
- Service de transport en commun, accès et intégration existants

3.2 Le cadre stratégique

- Le Plan officiel
- Plan secondaire du secteur central
- District de conservation du patrimoine de la colline de la cathédrale
- Règlement général de zonage de la Ville d'Ottawa

3.3 Que peut-on construire aujourd'hui?

3.1 ANALYSE DU DISTRICT DE L'ESCARPEMENT

Pour élaborer un plan d'aménagement à long terme qui soit viable pour toute collectivité, il est important de d'abord comprendre les facteurs physiques et stratégiques qui influent sur le secteur. La présente section propose un instantané du secteur d'étude, mettant en évidence les conditions qui aident à le définir. Bien que ces conditions soient présentées séparément, c'est cette interdépendance qui fait du secteur d'étude un quartier distinct de la ville, et qui continuera de le faire.

La forme urbaine du district de l'Escarpement est constituée d'une série de couches, portant chacune en elle des caractéristiques uniques. Vous trouverez ci-dessous un aperçu des éléments physiques du district de l'Escarpement qui définissent à la fois son caractère et les possibilités qu'il offre en tant que quartier. La compréhension de ces couches et de la structure urbaine qu'elles créent est le point de départ de l'analyse de la forme physique du district de l'Escarpement et de la préparation de recommandations adaptées quant à l'évolution future du secteur.

Images :

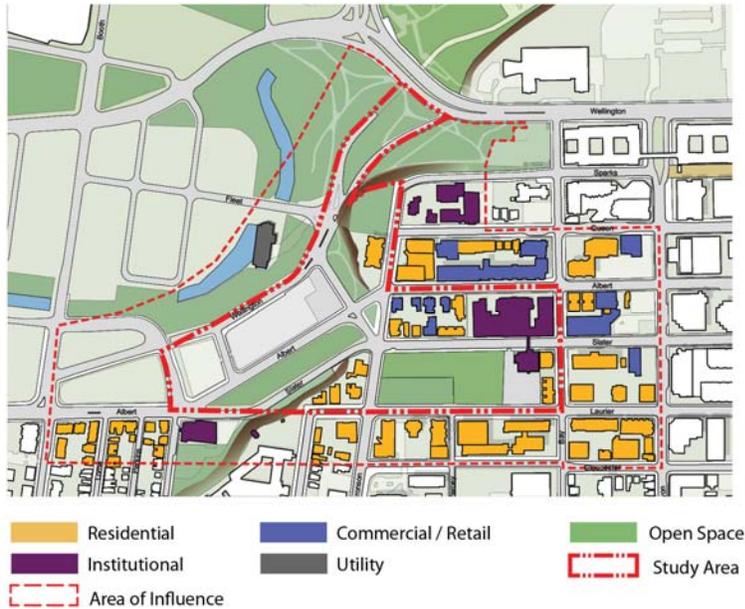
- *Terrain de soccer*
- *Art public*
- *Espace ouvert public*
- *Espace ouvert de tours*



3.1.1 UTILISATION DU SOL

Images :

- *Plan d'utilisation du sol (Légende sur l'image : Résidentiel, institutionnel, zone d'influence, commercial/de détail, services publics, espaces ouverts, secteur d'étude)*
- *Point de vue depuis une tour d'habitation au sud du terrain de jeux de l'Ottawa Technical High School*



La haute-ville est essentiellement un secteur résidentiel accueillant un nombre limité d'utilisations commerciales. Cette zone est unique car elle correspond à l'un des quelques « quartiers d'appartements » du centre-ville et qu'elle se caractérise par une série de tours hautes de 12 à 23 étages. On retrouve quelques poches d'immeubles à logements de faible hauteur, dont bon nombre sont des édifices historiques accueillant des commerces.

L'îlot ceinturé par Bronson, Albert, Bay et Queen est représentatif de l'aspect et de l'échelle plus historiques du quartier. Ici, les immeubles résidentiels de faible hauteur de la fin du XIX^e siècle ont été préservés et sont destinés à toute une gamme d'utilisations résidentielles, commerciales et d'hôtel. Un petit carrefour commercial se forme peu à peu à l'angle de Bay et Albert, où des restaurants et quelques commerces de détail fournissent des activités au niveau du sol. Il s'agit du principal carrefour de commerce de détail du secteur.

Au sud, on retrouve l'ancienne Ottawa Technical High School. Fondée en 1913, cette école constitue un point de repère important dans le secteur. Bien que l'école ne soit plus utilisée intégralement de nos jours, son terrain de jeux est devenu un point central dans le quartier et représente un espace d'activités actives, passives et créatrices.

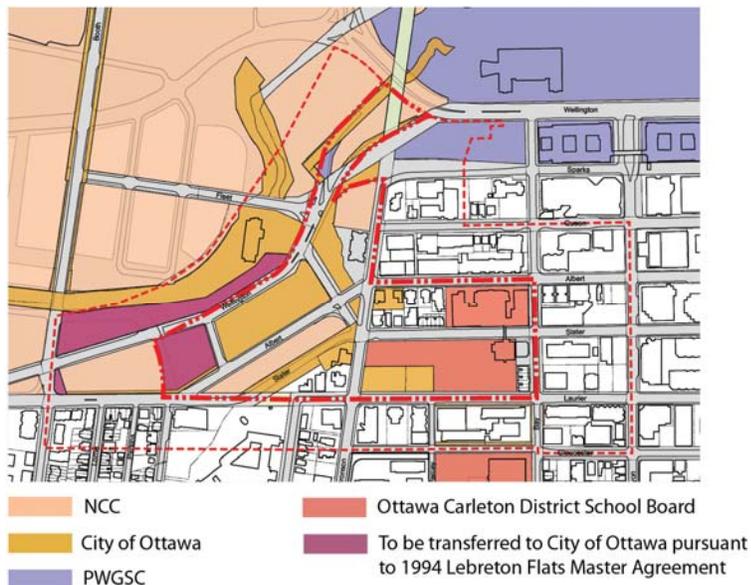
La bordure nord du quartier est délimitée par les anciennes structures institutionnelles du district de conservation du patrimoine de la colline de la cathédrale, où l'on retrouve la cathédrale Christ Church, le presbytère et d'autres bâtiments paroissiaux. À l'intérieur de cet îlot, de nombreuses maisons anciennes ont été transformées en

bureaux. La bordure sud, entre Gloucester et Laurier, est dominée par des tours résidentielles élevées et de forte densité, construites dans les années 1970. Ce regroupement de tours est unique dans le paysage du centre-ville d'Ottawa.

Contrairement à la haute-ville, les plaines LeBreton sont actuellement constituées de terrains non aménagés et représentent la dernière possibilité importante d'aménagement au centre-ville. Cette zone fait actuellement l'objet d'un ambitieux programme de réaménagement par étapes, qui entraînera la création d'un nouveau district polyvalent accueillant des utilisations résidentielles de hauteur moyenne et élevée, commerciales et administratives. On retrouvera en outre sur les plaines LeBreton un réseau bien conçu d'espaces ouverts, composé de parcs, de places et de voies navigables, à proximité immédiate du centre-ville et de la haute-ville.

3.1.2 PROPRIÉTÉ DES TERRAINS PUBLICS

Image : Carte de propriété des terrains publics (Légende sur l'image : CCN, Ville d'Ottawa, TPSGC, Ottawa Carleton District School Board, à transférer à la Ville d'Ottawa conformément à l'Entente cadre de 1994 sur les plaines Lebreton)



À l'ouest de Bronson, au pied de l'Escarpement, une série de parcs de stationnement de surface s'étend au sud du canal, à partir de ce qui deviendra les plaines LeBreton Sud.

À l'intérieur du secteur d'étude, de nombreux terrains appartiennent à des organismes publics, notamment la Ville d'Ottawa, la Commission de la capitale nationale et l'Ottawa-Carleton District School Board. Ce schéma de propriété offre des possibilités intéressantes de partenariat et permet la mise en place d'un grand espace public d'agrément, venant compléter un aménagement futur.

3.1.3 ÉCHELLE

Image : Point de vue depuis une tour d'habitation au sud du terrain de jeux de l'Ottawa Technical High School



La plus grande partie du district de l'Escarpement est caractérisée par des habitations « en dalles » et des aménagements de bureau, d'une hauteur variant globalement de 12 à 23 étages. Ces édifices en dalles sont habituellement construits côte à côte, laissant peu de place entre eux. Dans de nombreux cas, ces édifices ont des murs aveugles au rez-de-chaussée, partiellement sous le niveau de la rue. Ces caractéristiques offrent très peu d'accès à la rue et ont pour effet cumulé de créer un environnement piétonnier hostile, avec peu d'activités, beaucoup d'ombre et des vents forts.

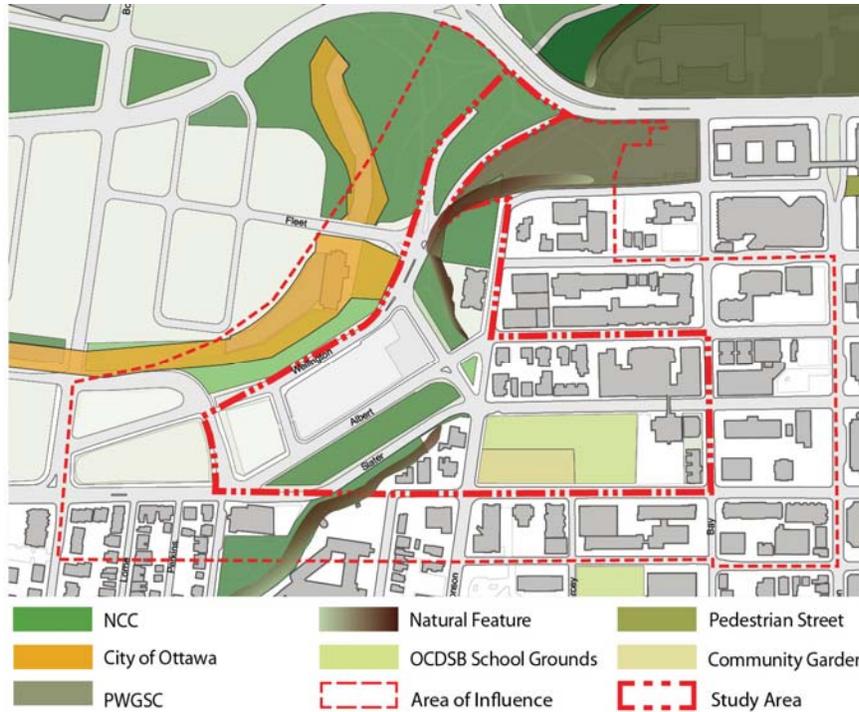
Au centre du quartier, l'ancienne Ottawa Technical High School et les immeubles d'habitations adjacents de deux ou trois étages contrastent par rapport à l'échelle des bâtiments en dalles des alentours et offrent une échelle d'aménagement au grain plus fin. On retrouve également cette échelle dans le district de conservation du patrimoine de la colline de la cathédrale, au nord de la rue Queen.

Bien que le secteur sud des plaines LeBreton Flats soit encore à aménager, il est planifié comme un quartier de densité élevée et d'immeubles de hauteur moyenne, parsemé d'édifices plus haut, atteignant parfois 12 étages. Les quartiers adjacents au sud sont essentiellement des aménagements résidentiels de faible densité et des maisons en rangée.

3.1.4 RÉSEAU D'ESPACES OUVERTS

Images :

- *Carte du réseau d'espaces ouverts (Légende sur l'image : CCN, Ville d'Ottawa, TPSGC, caractéristique naturelle, terrains d'écoles de l'OCDSB, secteur d'influence, rue piétonne, jardin communautaire, secteur d'étude)*
- *Ottawa Technical High School playing field*



La Ville d'Ottawa bénéficie d'un vaste réseau d'espaces verts. Ces espaces longent habituellement les couloirs de la rivière et du canal, offrant un cadre pour quelques-uns des bâtiments et des monuments les plus importants d'Ottawa. Bon nombre de ces grands espaces verts sont régis par la Commission de la capitale nationale.

Toutefois, par opposition à ces grands espaces ouverts, le cœur de la ville, où la plupart des gens habitent et travaillent, est insuffisamment pourvu de parcs utilisables.

Heureusement, dans le secteur d'étude, le terrain de jeux de l'ancienne Ottawa Technical High School sert d'espace communautaire important. Bien qu'il ne soit pas reconnu officiellement comme parc par la Ville, cet espace abondamment utilisé, jumelé aux jardins communautaires adjacents appartenant à la Ville (jardin de la colline Nanny Goat), sert de point de rencontre pour les activités de quartier, notamment le football, le soccer, le basketball, les soirées de cinéma communautaire, sans oublier un mur à graffitis réputé (le mur Tech). La protection et la mise en valeur de cet espace sont parmi les principaux objectifs de cette étude.

Au nord-ouest de ce terrain de loisirs, l'Escarpement forme un élément naturel tout à fait unique dans la région, qui offre un intérêt topographique et qui sert de point d'accès naturel au centre-ville depuis l'ouest. Associé avec

ce qui constitue actuellement une série d'espaces ouverts fragmentés à sa base, ce secteur est l'un des trois seuls liens d'espaces ouverts entre le centre-ville et la rivière des Outaouais. La préservation de ce lien ainsi que la protection et la mise en valeur de l'Escarpement sont cruciales.

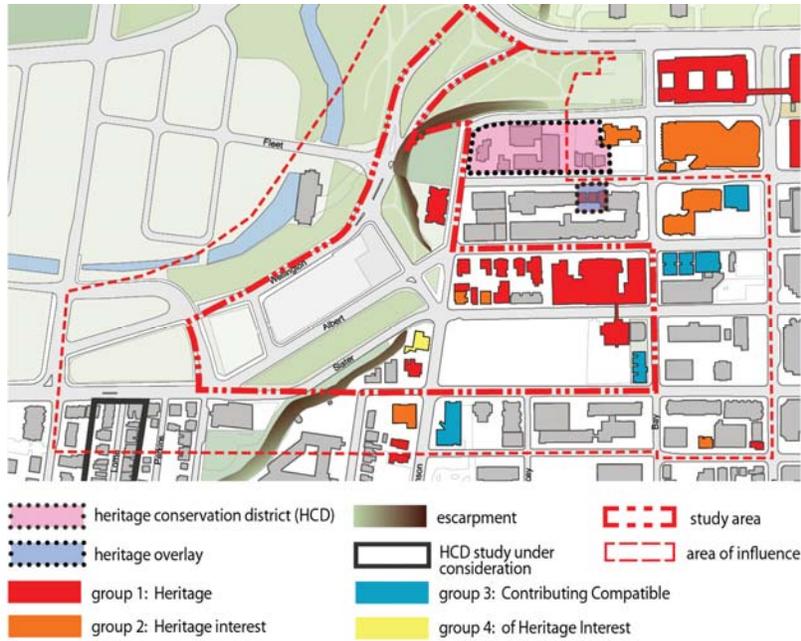
Tout plan élaboré pour le district de l'Escarpement doit viser à mettre en valeur les parcs et les espaces ouverts existants, au profit des résidents actuels et futurs, des travailleurs du centre-ville et des gens en visite dans la capitale.

On retrouve à l'appendice III un inventaire des principaux parcs du centre-ville d'Ottawa.

3.1.5 BIENS PATRIMONIAUX

Images :

- *Carte des biens patrimoniaux (Légende sur l'image : district de conservation du patrimoine (DCP), secteur désigné à valeur patrimoniale, Escarpement, étude de DCP envisagée, groupe 1 : patrimoine, groupe 2 : intérêt patrimonial, groupe 3 : pouvant contribuer, groupe 4 : intérêt patrimonial, secteur d'étude, secteur d'influence)*
- *Groupe de bâtiments sur la rue Albert*



Bien que la plus grande partie de la zone ait changé au cours des 50 dernières années, on retrouve encore un certain nombre de biens patrimoniaux locaux et régionaux qui doivent être pris en compte et protégés. Ces biens comprennent l'aqueduc, le pont de la rue Fleet et la station de pompage située au pied de l'Escarpement, auxquels s'ajoute une série de résidences désignées le long d'Albert, à l'est de Bronson.

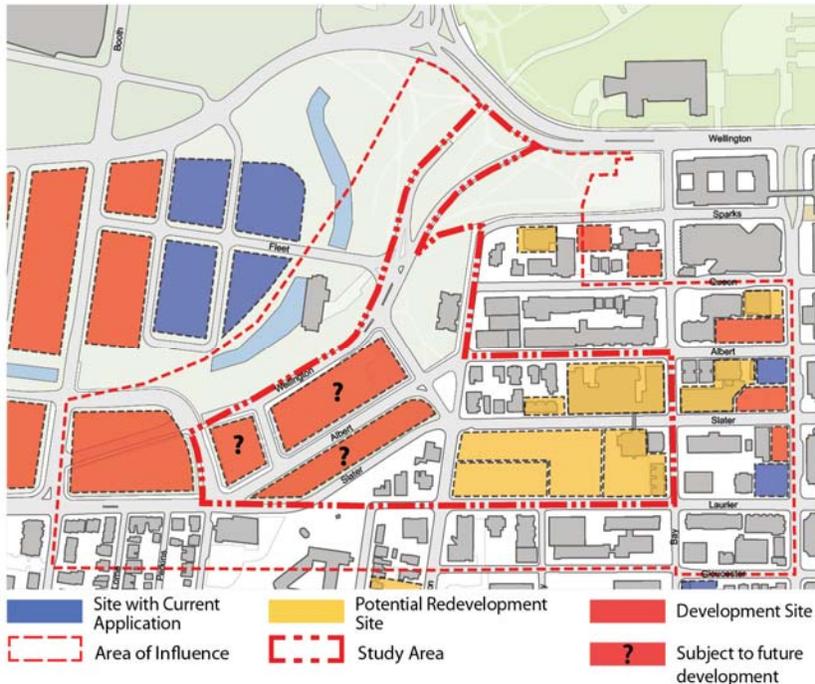
En outre, bien qu'elles ne soient pas officiellement désignées, plusieurs structures du secteur d'étude sont susceptibles d'être dignes d'intérêt pour leurs qualités patrimoniales. Les quelques résidences à l'est de Bronson et directement au nord de Slater aident à préserver l'intégrité et l'échelle historique de l'îlot, tandis que l'Ottawa Technical High School héberge un théâtre proposant des pièces historiques d'une qualité exceptionnelle et un gymnase au niveau inférieur.

Le district de conservation du patrimoine de la colline de la cathédrale et le secteur désigné à valeur patrimoniale de la rue Queen, adjacents au secteur d'étude, préservent une série d'anciennes résidences abritant aujourd'hui

des bureaux et deux églises. Au sud de la nouvelle collectivité des plaines LeBreton, l'avenue Lorne fait actuellement l'objet d'une désignation de district de conservation du patrimoine.

3.1.6 SITES EN BON ÉTAT DE SERVICE

Image : Carte des sites en bon état de service (Légende sur l'image : Site faisant l'objet d'une demande, site éventuel de réaménagement, site d'aménagement, secteur d'influence, secteur d'étude, aménagement prévu)

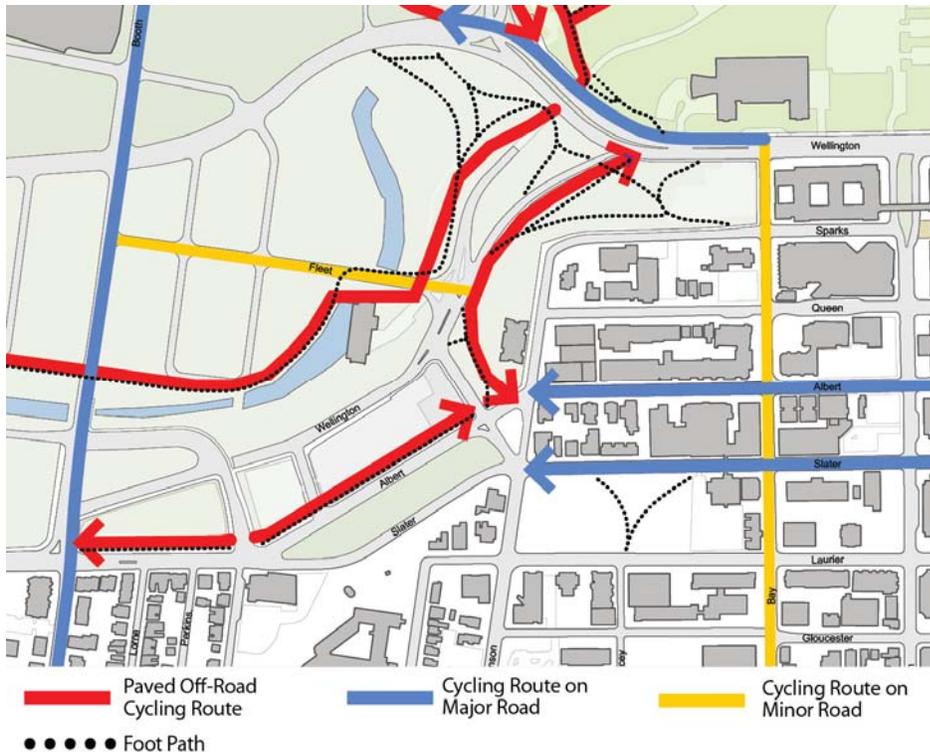


Un certain nombre de sites du district peuvent être réaménagés. Il convient de porter une attention particulière aux terrains régis par l'Ottawa-Carleton District School Board ainsi qu'à d'autres sites appartenant à la Ville ou régis par la CCN à l'ouest de l'avenue Bronson. À l'heure actuelle, certains de ces sites sont prêts à être réaménagés, tandis que d'autres nécessitent la démolition de bâtiments.

La parcelle située au nord de Slater, entre Booth et Bronson, sera mieux évaluée lorsqu'un tracé final sera approuvé pour le TLR/TTCCVO.

3.1.7 RÉSEAUX DE SENTIERS

Image : Carte des réseaux de sentiers (Légende sur l'image : piste cyclable asphaltée hors voirie, sentier pédestre, piste cyclable sur voie importante, piste cyclable sur voie mineure)



Le district de l'Escarpement permet des liens bien définis vers le réseau de sentiers récréatifs de la rivière des Outaouais et le réseau transcanadien. Elle se trouve à l'un des trois seuls points de connexion entre le centre-ville et la rivière des Outaouais, et est directement reliée à la ville de Gatineau, de l'autre côté de la rivière, grâce à une voie piétonne et cyclable réservée.

Malgré des possibilités importantes de lien vers les réseaux de sentiers récréatifs de la région, l'aménagement de solides liens internes a été gêné par la difficulté à relier le sommet et le bas de l'escarpement. Actuellement, les piétons et les cyclistes doivent traverser plusieurs carrefours mal définis et emprunter des routes passantes. Il n'existe aucun parcours cyclable direct et les trottoirs sont étroits.

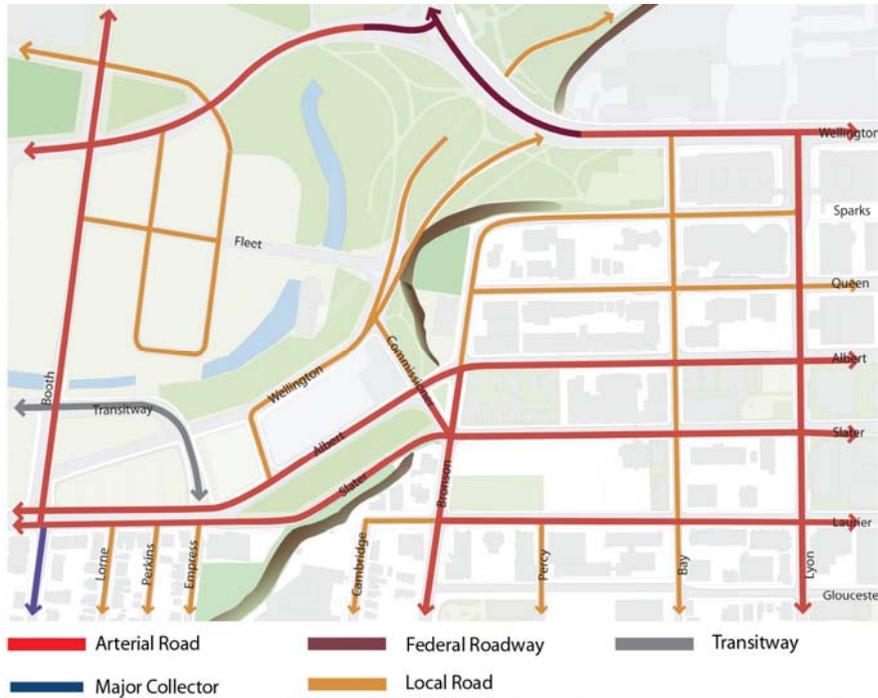
À l'est, les liens mieux définis vers la Cité parlementaire, le centre d'affaires, les secteurs commerciaux – comme la rue Sparks et la rue Bank – et vers d'autres commodités comme le Jardin des provinces, doivent être améliorés.

3.1.8 RÉSEAUX ROUTIERS

Images :

- Carte des réseaux routiers (Légende sur l'image : artère, route fédérale, Transitway, route collectrice principale, route locale)

- Arrêt d'autobus de la rue Slater devant le terrain de jeux de l'Ottawa Technical High School



Les secteurs du haut (est) et du bas (ouest) du district de l’Escarpement présentent deux différences distinctes.

Le secteur haut est constitué d’un quadrillage routier typique, où l’on retrouve toutefois un mélange de voies à sens unique et à double sens. Sparks, Queen et Laurier sont des voies à double sens dans un axe est-ouest, et Bronson dans un axe nord-sud. Albert et Slater sont à sens unique et sont dans un axe est-ouest, tandis que Bay et Lyon sont dans un axe nord-sud. Les sens uniques offrent l’avantage d’offrir une plus grande capacité en raison des conflits moins fréquents aux carrefours, et une plus grande souplesse dans l’utilisation de ses voies (transport en commun, voies de virage ou stationnement). Les routes à double sens ont pour avantage d’offrir une mobilité et une accessibilité améliorées dans le secteur, en raison des restrictions de circulation moins nombreuses.

Dans le secteur du haut du district de l'Escarpement, Albert, Slater, Laurier, Bronson et Kent sont les artères désignées qui accueillent la plus grande partie du volume de circulation. Toutes les autres voies du secteur sont désignées routes locales car elles drainent des niveaux plus faibles de circulation. À l'exception de la rue Wellington, il semble y avoir une capacité suffisante dans le secteur du haut pour accueillir la circulation supplémentaire issue de la croissance résidentielle.

L'appendice IV présente des détails supplémentaires sur les réseaux de transport.

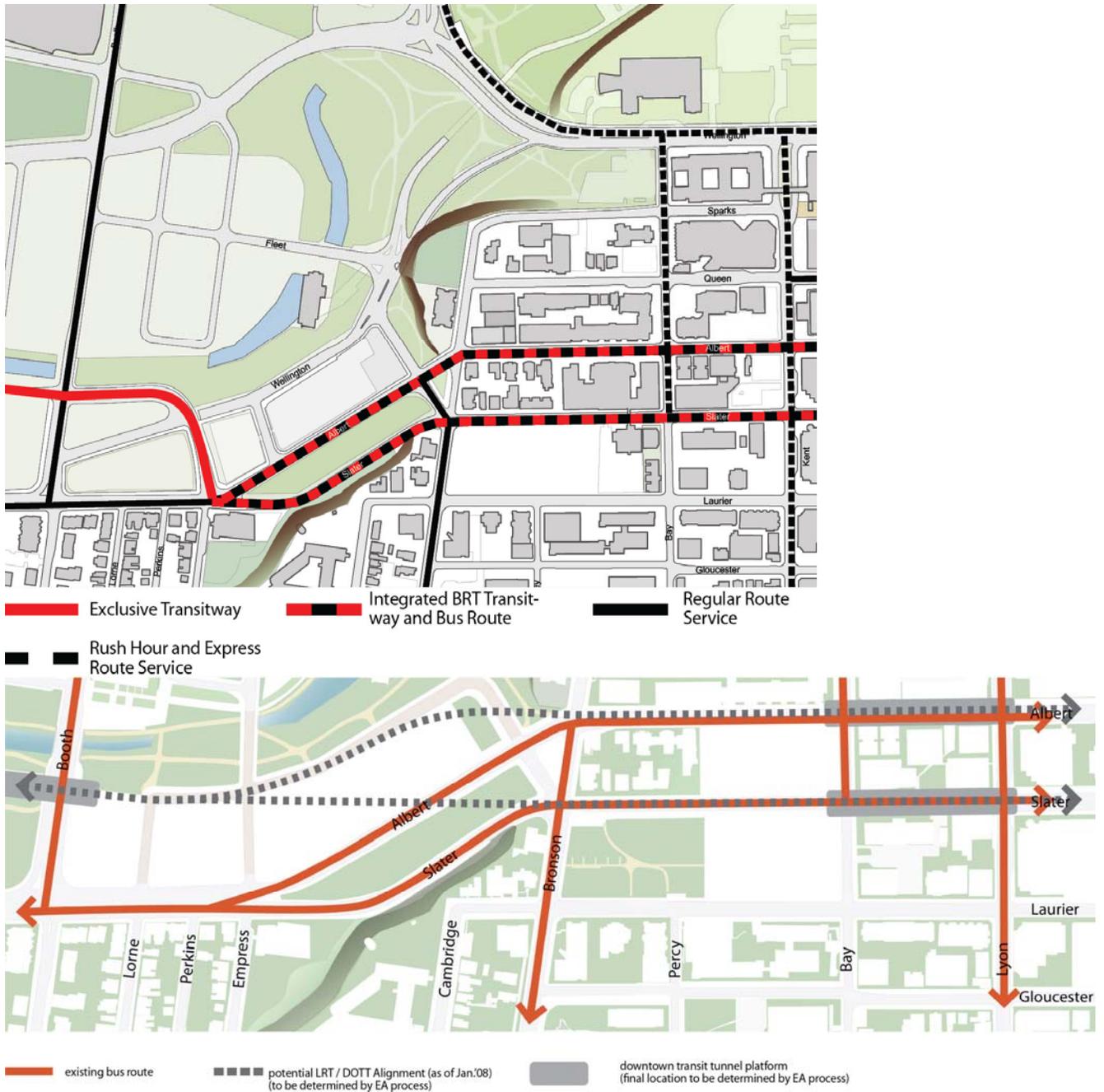
La partie basse du district de l'Escarpement subit l'influence de l'Escarpement, d'un cours d'eau, d'un couloir de transport en commun rapide et d'un couloir d'espaces ouverts. Son réseau routier est par conséquent inhabituel. Le secteur est dominé par divers liens de transport : le binôme à sens unique Albert/Slater qui rejoint l'est de Bronson pour devenir la rue Albert à double sens, la rue Booth, qui est un lien interprovincial adjacent à la limite ouest du secteur, et le couloir du Transitway, qui est essentiellement un raccourci traversant les plaines LeBreton, mais qui monte au niveau du sol dans la partie basse du district de l'Escarpement.

3.1.9 SERVICE DE TRANSPORT EN COMMUN, ACCÈS ET INTÉGRATION EXISTANTS

Images :

- Carte 1 du service de transport en commun, des accès et de l'intégration existants (Légende sur l'image : Transitway exclusif, parcours intégré de TCRA -Transitway, service sur voie normale, service d'heure de pointe et express)

- Carte 2 du service de transport en commun, des accès et de l'intégration existants (Légende sur l'image : parcours existant d'autobus, tracé éventuel de TLR/TTCCVO (en date de janvier 2008, à confirmer par processus d'ÉE), plateforme du tunnel de transport en commun du centre-ville (emplacement final à déterminer par processus d'ÉE)



Sans tenir compte de la solution à plus long terme pour le centre-ville en matière de transport en commun, une intégration et une conception responsables des stations ainsi que la sécurité de l'accès des piétons sont autant de principes directeurs.

Pour ce qui est du tunnel au centre-ville, l'emplacement des stations de TLR sera déterminé dans le cadre de la planification du tunnel de transport en commun au centre-ville d'Ottawa (TTCCVO) et de l'étude d'ÉE. Par conséquent, le parcours du tunnel ainsi que son positionnement et sa conception auront des répercussions sur la configuration et le potentiel d'aménagement du district de l'Escarpe.

Le plan de l'Escarpement doit faire en sorte que le district continue d'être bien relié par ses réseaux routiers et d'espaces ouverts et ses liens piétonniers, et doit tirer profit des possibilités offertes par le centre-ville, les réseaux nationaux d'espaces ouverts et de voies navigables ainsi que les quartiers situés à l'ouest et au sud.

Il convient de noter que la mise à jour en cours de réalisation du PDT de 2008 désignera et recommandera un plan de mise en œuvre de l'infrastructure de transport en commun et routière, notamment l'intégration/mise en étapes progressive à l'automne 2008. D'ici à ce que le tronçon du Transitway entre les stations Baseline et Blair soit transformé en voie de TLR, un service de transport en commun rapide par autobus (malgré une fréquence quelque peu réduite) pourrait être offert dans le couloir Albert/Slater.

Les secteurs les plus touchés sont les suivants :

Avenue Bronson / bord de l'escarpement :

Dans ce secteur, il est crucial que les liens piétonniers reliant LeBreton et le district de l'Escarpement soient préservés en mis en valeur.

Nord d'Albert/Slater et bord du canal :

Les secteurs situés au nord d'Albert/Slater entre Booth et Bronson et le secteur LeBreton Sud seront mieux évalués lorsque la planification du TTCCVO et l'étude d'ÉE auront été effectuées, au début de 2010. Il convient de noter les nombreuses possibilités d'aménagement dans le secteur LeBreton Sud. L'aménagement de l'emprise aérienne au-dessus du couloir de TLR et jouxtant l'aqueduc doit être préservé.

Il est également crucial que le lien entre LeBreton et le nouvel aménagement soit continu. L'emplacement de la tête du TTCCVO, à l'ouest de Booth (idéalement à l'angle de Bayview), et le recouvrement du TTCCVO en face du nouvel aménagement aideraient à atteindre cet objectif.

3.2 LE CADRE STRATÉGIQUE

3.2.1 LE PLAN OFFICIEL

Ce plan établit un cadre stratégique permettant de gérer la croissance de manière à renforcer les qualités de la ville les plus appréciées des résidents : ses quartiers distincts où il fait bon vivre, son caractère écologique et ouvert ainsi que les points d'intérêt et les reliefs qui distinguent Ottawa de tout autre endroit. Le Plan officiel n'est pas un outil servant à limiter la croissance mais il est plutôt destiné à prévoir le changement, à le gérer et à garder des options. (section 1.1 du Plan officiel)

Le Plan officiel de la Ville d'Ottawa propose une vision de la croissance de la ville et un cadre stratégique permettant d'orienter son développement physique au cours des 15 prochaines années. Ce Plan, approuvé en 2003 et sur le point de faire l'objet d'une révision quinquennale, fut le premier élaboré pour la nouvelle Ville d'Ottawa fusionnée. Il a réussi à réunir 11 municipalités urbaines et rurales ainsi qu'une administration régionale en une structure administrative unique. Pour la première fois, le Plan officiel peut être considéré comme une « stratégie conceptuelle », qui accorde plus d'importance à la qualité de la conception et à la création d'un lieu de vie.

Grâce aux politiques présentées dans son Plan officiel, la Ville d'Ottawa planifie son avenir en suivant des orientations stratégiques dans quatre domaines clés :

i. Gestion de la croissance

- ii. Création d'infrastructures
- iii. Préservation de l'intégrité environnementale
- iv. Création de collectivités où il fait bon vivre

Les propositions présentées dans cette étude soutiennent chacun de ces domaines, grâce à la création d'une destination résidentielle densifiée, construite autour d'un carrefour de transport en commun et offrant de nouveaux espaces verts, des réseaux routier et piétonnier mieux définis, des choix en matière de transport public ainsi qu'un domaine public et une forme bâtie de la plus grande qualité qui soit.

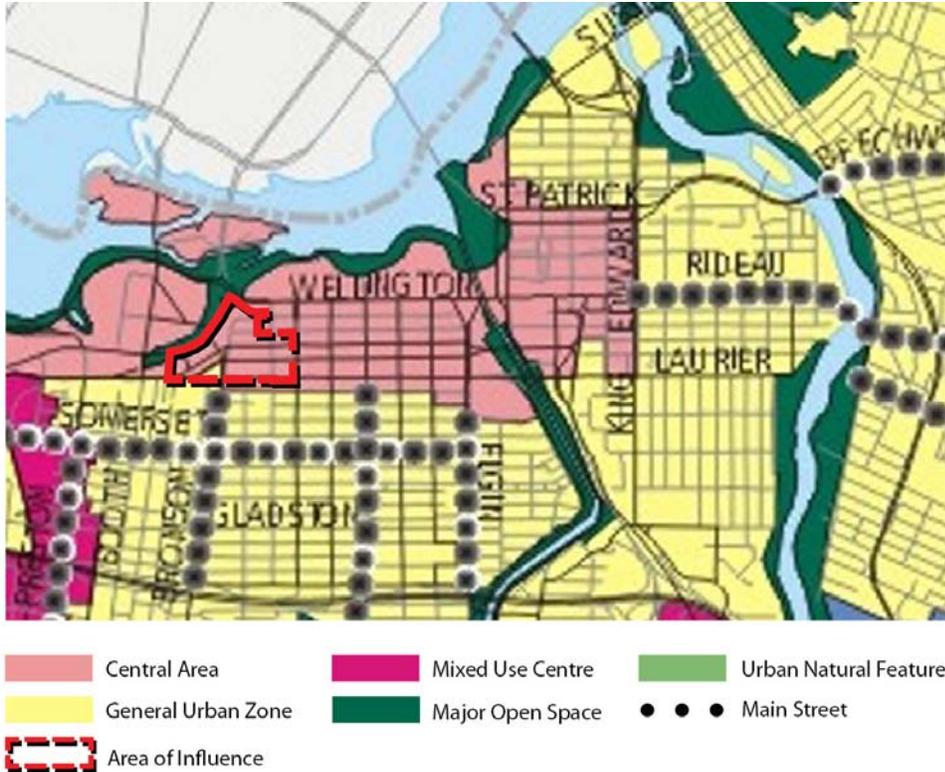
Dans le Plan officiel, le district de l'Escarpement fait partie d'un secteur plus étendu appelé « secteur central ». Le secteur central est constitué de nombreuses sous-zones s'étendant de la rivière des Outaouais au sud à la rue Gloucester, et des plaines LeBreton à l'est à l'avenue King Edward.

Les principales politiques du Plan officiel touchant le secteur central (section 3.6.6) et soutenues par la présente étude sont les suivantes :

- Le secteur central sera le cœur économique et culturel de la ville.
- Le secteur central sera mis en valeur comme une destination essentielle et active, où les aménagements polyvalents seront encouragés.
- La Ville améliorera l'apparence et l'habitabilité du secteur central.
- La Ville encouragera les aménagements résidentiels intercalaires dans tout le secteur central, mais protégera également les quartiers établis du secteur central et des environs.
- La Ville améliorera et mettra en valeur l'environnement piétonnier du secteur central.
- La Ville accordera la priorité à la marche, au vélo et au transport en commun.
- La Ville collaborera avec la CCN et d'autres intervenants pour aménager des rues, des espaces ouverts et des aires d'agrément publiques, et améliorera notamment l'accès à la rivière.

Il est essentiel que toute proposition faite à la suite de la présente étude puisse être appliquée efficacement dans le cadre actuel et futur de la planification d'Ottawa, c'est-à-dire en soutenant les politiques du Plan officiel et le Règlement général de zonage de la Ville (se reporter à la 3.2.4).

Image : Détail de l'Annexe B – Plan de politique urbaine, extraite du Plan officiel de la Ville d'Ottawa (Légende sur l'image : Secteur central, centre polyvalent, caractéristique naturelle urbaine, zone urbaine générale, espace ouvert d'importance, rue principale, secteur d'influence)



3.2.2 PLAN SECONDAIRE DU SECTEUR CENTRAL

La vision d’avenir de la Ville en ce qui concerne la haute-ville (là où se trouve le district de l’Escarpement), telle qu’énoncée dans le plan secondaire du secteur central (section 1.10.1), est la suivante :

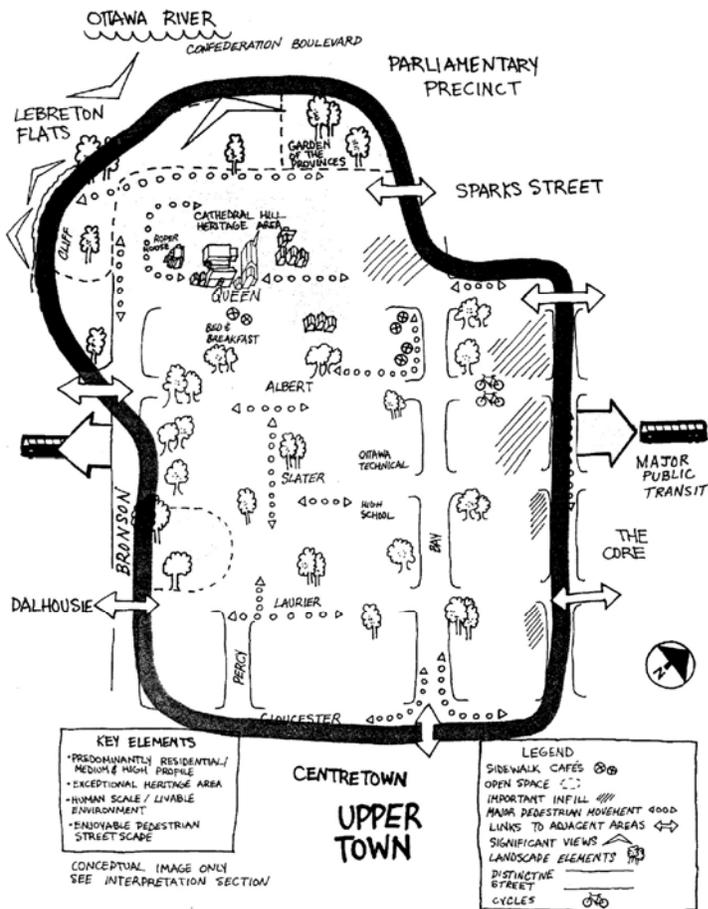
« La haute-ville contribuera considérablement à la vitalité du secteur central et plus particulièrement du centre-ville, comme quartier résidentiel urbain attrayant où il est agréable d’habiter et offrant un district unique à valeur patrimoniale et un environnement piétonnier plaisant ».

Le Plan de district du district de l’Escarpement soutient cette vision grâce à une intégration sensible des nouveaux aménagements résidentiels, à la préservation des principaux biens patrimoniaux physiques et naturels, à la création de nouvelles commodités communautaires – comme le parc et des liens verts mieux définis vers la rivière et les plaines LeBreton – et à la création d’un univers piétonnier plus sûr et plus agréable, par le biais d’améliorations au paysage de rue, d’utilisations actives en rez-de-chaussée et de nouveaux aménagements polyvalents caractérisés par un volet résidentiel important.

Plus précisément, les orientations stratégiques intégrées au plan secondaire de la haute-ville (section 1.10) et entièrement soutenues par la présente étude sont notamment celles-ci :

- La haute-ville sera un quartier résidentiel urbain attrayant et où il fait bon vivre, qui contribue au dynamisme du centre-ville et du secteur central dans leur globalité.
- L’intégrité architecturale et l’identité culturelle de la colline de la cathédrale seront protégées et mises en valeur.

- Le sud de la colline de la cathédrale sera essentiellement de profil moyen et élevé, avec de nouveaux édifices conçus avec soin.
- L'îlot où se trouve l'Ottawa Technical High School accueillera des utilisations publiques et résidentielles intercalaires importantes, ainsi que des espaces ouverts tenant lieu de point central pour la partie sud de la haute-ville.
- La création d'un parc surplombant les plaines LeBreton sera envisagée.
- Un réseau de sentiers reliera la colline de la cathédrale, le Jardin des provinces, la rue Sparks, les plaines LeBreton, le centre-ville et les espaces ouverts de la haute-ville.
- La création d'un lien piétonnier entre la falaise et la base de l'Escarpement sera envisagée.
- En partenariat avec la CCN, la Ville poursuivra l'aménagement du parc de l'Escarpement afin de relier le sommet et le bas, puis directement le secteur des plaines LeBreton
- *Image : Plan conceptuel de la haute-ville extrait du plan secondaire du secteur central*



3.2.3 DISTRICT DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE LA COLLINE DE LA CATHÉDRALE

Le district de conservation du patrimoine de la colline de la cathédrale se trouve juste à l'extérieur du secteur d'étude. Il est ceinturé par la rue Sparks, l'avenue Bronson, la rue Queen et la rue Bay. Il s'agit d'une parcelle complexe qui exige une attention particulière, qui dépasse la portée de la présente étude.

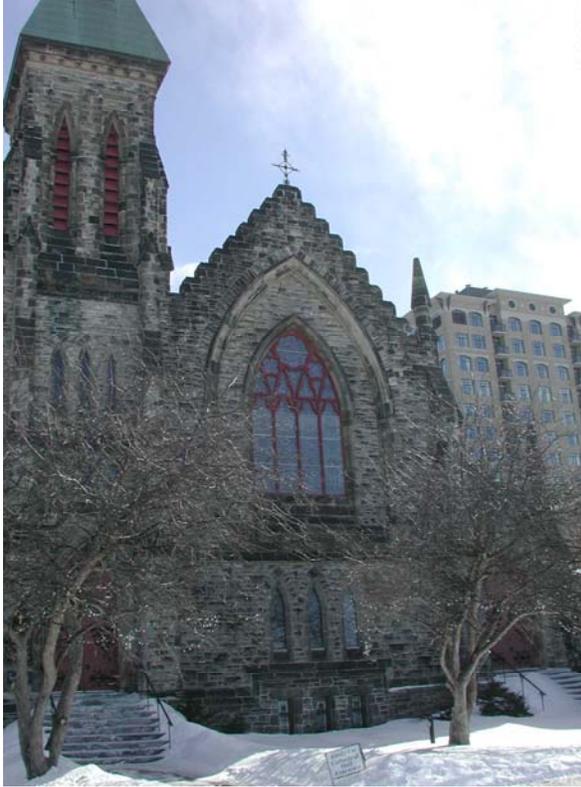
En raison du contexte urbain dans lequel se trouve cet îlot – ainsi qu'une série de précédents en matière d'aménagement – il existe un certain nombre de possibilités d'aménagement au sein de cette partie inhabituelle et importante de la ville. Toutefois, vu le zonage et la désignation patrimoniale actuels, les possibilités de réaménagement sont pour le moment limitées. D'autres études patrimoniales détaillées seront nécessaires pour évaluer tout à fait la capacité d'aménagement de cette parcelle.

Tel que présenté dans le plan secondaire du secteur central, le district de conservation du patrimoine de la colline de la cathédrale doit préserver son profil essentiellement bas ou moyen. Cet îlot a pour vocation de créer « un accès et une transition uniques à la haute-ville et au centre-ville. On protégera et améliorera l'intégrité architecturale et l'identité culturelle de cet important ensemble de bâtiments historiques. L'imposante maison Roper, par exemple, un important bâtiment à Ottawa, sera visible au dessus de la falaise calcaire historique à partir de voies d'accès sur les plaines LeBreton et à partir du boulevard de la Confédération. Des piétons se promenant le long du côté ouest de la rue Sparks seront attirés par le caractère patrimonial unique de ce secteur ainsi que par les perspectives panoramiques des plaines LeBreton, de la rivière des Outaouais et de Hull depuis les aires d'agrément piétonnières aménagées avec goût interprétant la très ancienne histoire géologique d'Ottawa sur la falaise calcaire et menant, en contrebas, à la partie inférieure d'un parc de l'escarpement ». (section 1.10.1)

Néanmoins, au-delà des politiques et du zonage actuels, il faut reconnaître que la réalité moderne de fonctionnement liée aux utilisations institutionnelles actuelles – qui coïncident avec leur besoin de produire des revenus pour leurs propres programmes – indique que les normes actuelles doivent être révisées pour permettre une plus grande souplesse. Cette révision devrait être faite en consultation avec les propriétaires actuels et donner lieu à la mise en place d'une stratégie propre à chaque îlot. Toutefois, puisque cette zone est située hors du cœur du secteur d'étude, cette révision devra être réalisée dans un cadre différent.

Étant donné que la colline de la cathédrale est un district de conservation du patrimoine, toute modification supplémentaire immédiate ou amélioration publique dans ce secteur doit être entreprise d'une manière adaptée et complémentaire au caractère patrimonial particulier du secteur.

Image : Cathédrale Christ Church, district de conservation du patrimoine de la colline de la cathédrale, Ottawa



3.2.4 RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE ZONAGE DE LA VILLE D'OTTAWA

Zonage

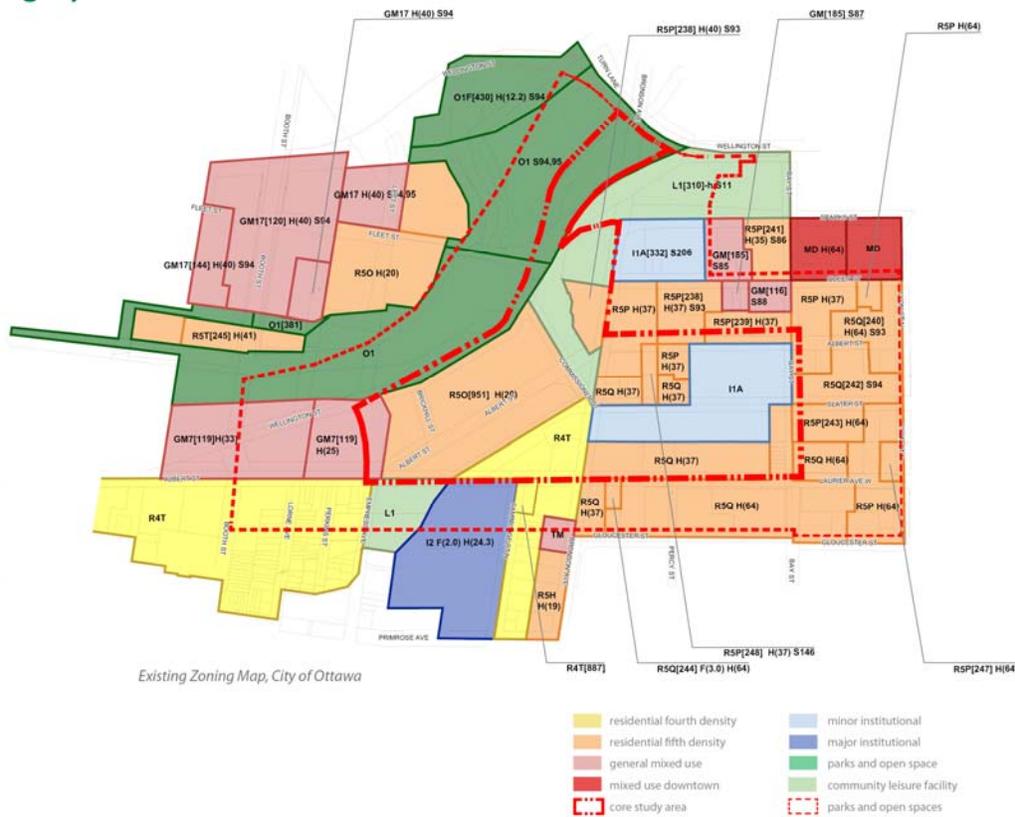
Le principal outil utilisé pour traduire les politiques du Plan officiel et du plan secondaire en décisions cohérentes et en mesures applicables « sur le terrain » est le Règlement de zonage. Tandis qu'un Plan officiel est destiné à décrire les politiques générales des utilisations du sol futures, les règlements de zonage permettent de mettre le plan en application et de l'administrer au quotidien. Le Règlement de zonage établit donc des contrôles visant les utilisations et les types d'aménagement autorisés en imposant aux promoteurs des exigences spécifiques. Ces normes portent notamment sur la manière d'utiliser le sol, le type de bâtiments autorisés ainsi que leur utilisation et leur hauteur, les exigences de stationnement, les retraits depuis la rue, la superficie des terrains, etc.

Le zonage du nouveau Règlement général de zonage 2008-250, approuvé par le Conseil municipal le 25 juin 2008, applicable au secteur d'étude du district de l'Escarpement est présenté à droite. Les utilisations autorisées ont été identifiées par des codes de couleurs et mettent clairement en évidence la prédominance des utilisations résidentielles de la désignation de « zone résidentielle de densité 5 ». On retrouve au cœur même du district le site de l'Ottawa Technical High School et son terrain de jeux. Ces utilisations sont désignées selon une « zone de petites institutions ». Le zonage du bord de l'escarpement conjugue les désignations de « zone de parc et d'espace vert » et de « zone d'installation de loisirs communautaire ».

Comme l'indiquent les symboles « H » sur la carte de zonage, les hauteurs de bâtiment autorisées au cœur du secteur d'étude varient de 14,5 à 64,0 mètres. La réserve de hauteur habituelle de plein droit sur la plus grande partie du site est de 37,0 mètres.

Le 23 octobre 2008, la Commission des affaires municipales de l'Ontario approuvait les sections du nouveau Règlement général de zonage n'ayant pas fait l'objet d'appels.

Image : Carte de zonage actuelle, Ville d'Ottawa (Légende sur l'image : résidentiel de densité 4, résidentiel de densité 5, polyvalent générale, polyvalent au centre-ville, cœur du secteur d'étude, petites institutions, grandes institutions, parcs et espaces verts, installations de loisirs communautaires, parcs et espaces verts)



3.3 QUE PEUT-ON CONSTRUIRE AUJOURD'HUI?

Tel qu'énoncé précédemment, la Ville dispose d'un règlement de zonage qui autorise les aménagements « de plein droit ». Ce règlement désigne les utilisations, les enveloppes de bâtiment et les retraits autorisés, les hauteurs approuvées, les densités maximales ainsi que l'échelle et la forme générales de l'aménagement. Les promoteurs sont autorisés à construire ce qu'ils souhaitent et aménager leurs propres terrains sans avoir à suivre un processus de demande de modification du règlement de zonage, pourvu qu'ils se conforment aux critères décrits et obtiennent une autorisation de réglementation du plan d'implantation.

Les images et les diagrammes ci-dessous illustrent les conditions existantes ainsi que les autorisations actuelles de plein droit pour le district de l'Escarpement. Les chiffres présentés en gras indiquent le nombre approximatif d'étages autorisé de plein droit.

Images :

- La rue Cooper à Ottawa offre un exemple de ce qui peut être construit aujourd'hui
- Hauteurs autorisées actuelles

- Aujourd'hui –conditions actuelles de la forme bâtie et des espaces ouverts
- Aujourd'hui- zonages actuels autorisés



