

14 JUIN 2016

1^{er} rendez-vous Collectivités viables

REFAIRE LA VILLE SUR LA VILLE

#rendezvousCV

#20ansVenV



Ottawa

Une approche globale par la réglementation

Alain Miguez
14 juin 2016

MISE EN CONTEXTE

- Ottawa-Gatineau: 4^e région métropolitaine au pays (après Toronto, Montréal, Vancouver)
- Ottawa: ville fusionnée (2001)
 - Fusion unique au Canada: territoire qui comprend noyau urbain + banlieue + frange rurale

2015

56 000

280 000

Municipality	Population (2015)
City of Ottawa (Ville d'Ottawa)	960 000
Les Collines de l'Outaouais	280 000
Renfrew	56 000
Other municipalities (combined)	149 000

960 000

149 000

GRANDE
RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU

1 445 000



2031

69 000

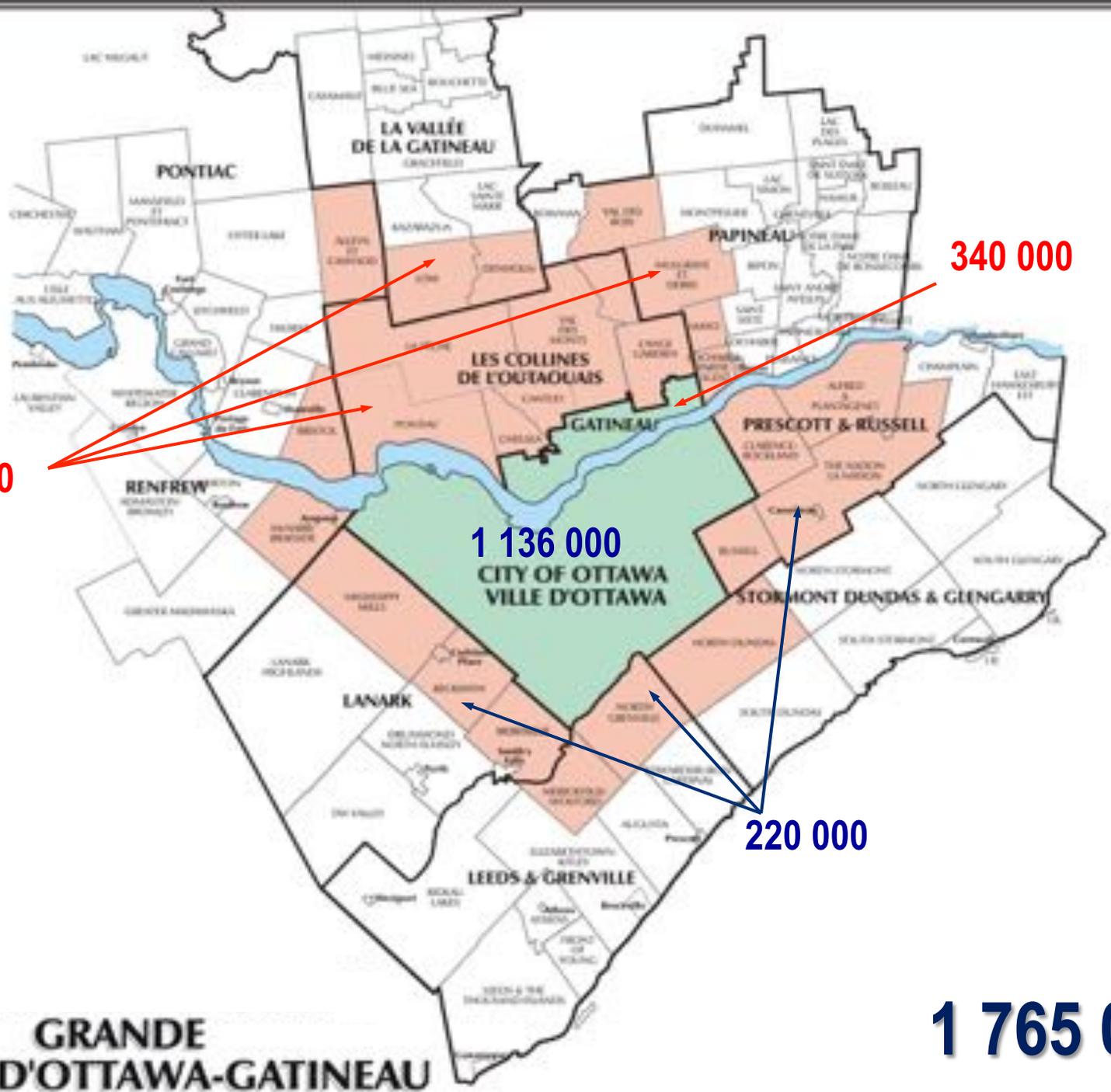
340 000

1 136 000

220 000

1 765 000

GRANDE
RÉGION D'OTTAWA-GATINEAU







Banlieue établie
(1965-2015)

La "ville piétonne"

Ancienne banlieue
(1945-70)

Banlieue établie
(1975-2015)

Banlieue établie
(1970-2015)

Nouvelles banlieues

Nos choix-clé

- **50%** des déplacements par modes **non-automobiles** d'ici 2031
- **40%** des nouveaux logements par **densification** (refaire la ville sur la ville)
- «Urbaniser» la croissance
- Investissement majeur en **transport en commun**
- Investissements importants en **cyclisme**
- Emphase sur le **design urbain**

La cible de densification de 40 % ne vise que 10 % du milieu urbain



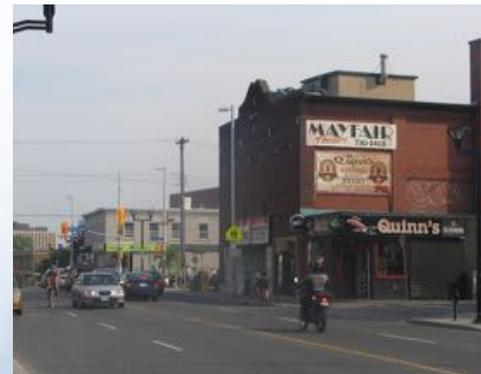
Centre-ville



Centres polyvalents

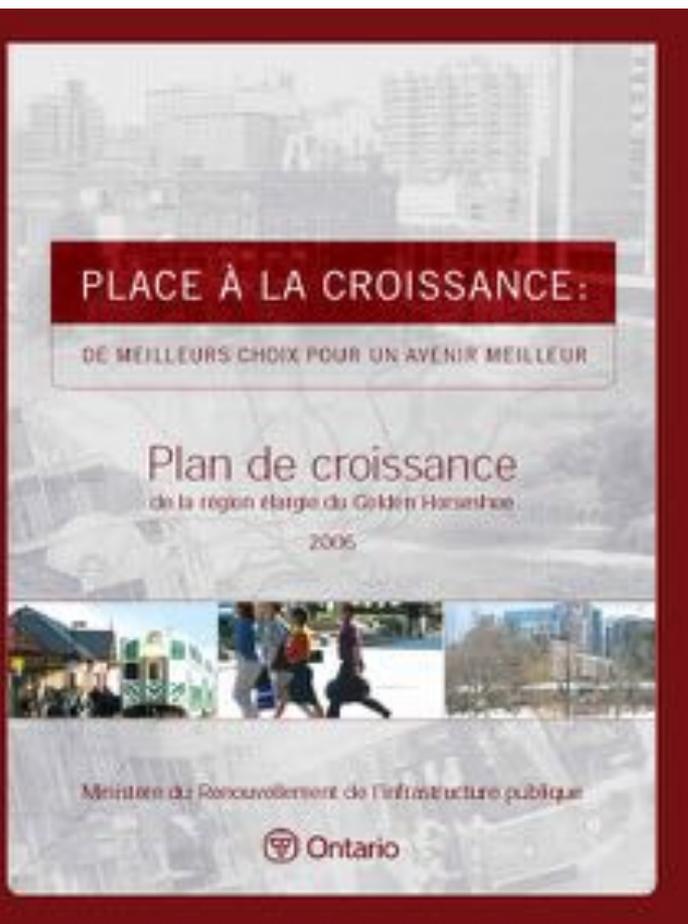


Centres d'activité



Rues principales (*artères, traditionnelles*)

Potentiel de desserte en transport collectif d'après la densité urbaine



Fourchette de densité*	Potentiel de desserte	Genre de service
<20	Faible	Pas de transport collectif. Taxi particulier, etc.
20-40	Modeste	Service minimal. Autobus aux ½ heures, circuits express aux heures de pointe.
40-80	Bon	Bon service d'autobus.
80-120	Très bon	Excellent service d'autobus. Possibilité de TRA ou TL.
120-200	TRA-TL	Service de transport collectif de premier ordre.
200+	Métro	Service de transport collectif de premier ordre.

* Densité mesurée en résidents et emplois par hectare brut

Réseau actuel: Transitway (métrobus) + train léger



Réseau actuel: Transitway (métrobus) + train léger



Réseau actuel: Transitway (métrobus) + train léger



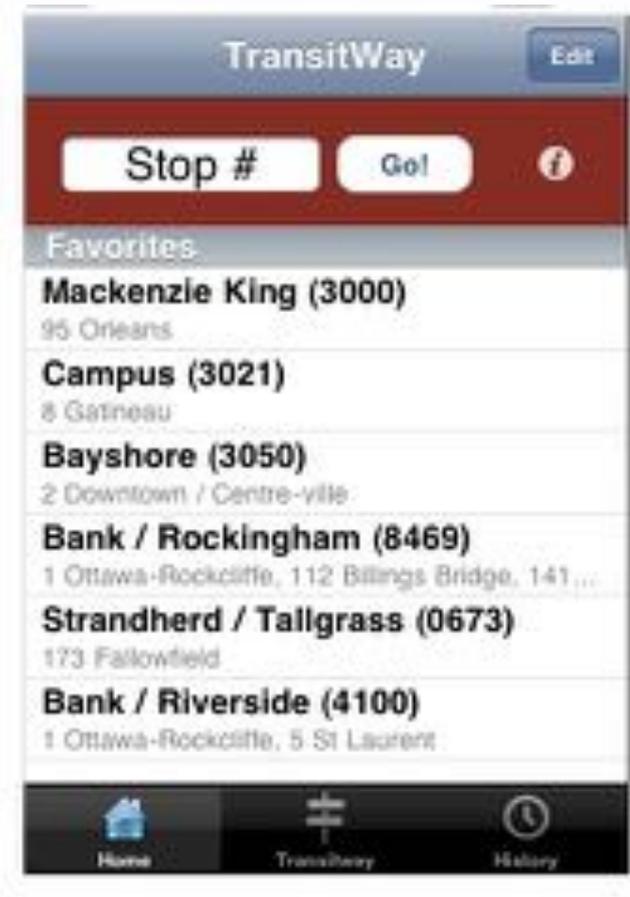
Le talon d'Achille du réseau...



Le talon d'Achille du réseau...



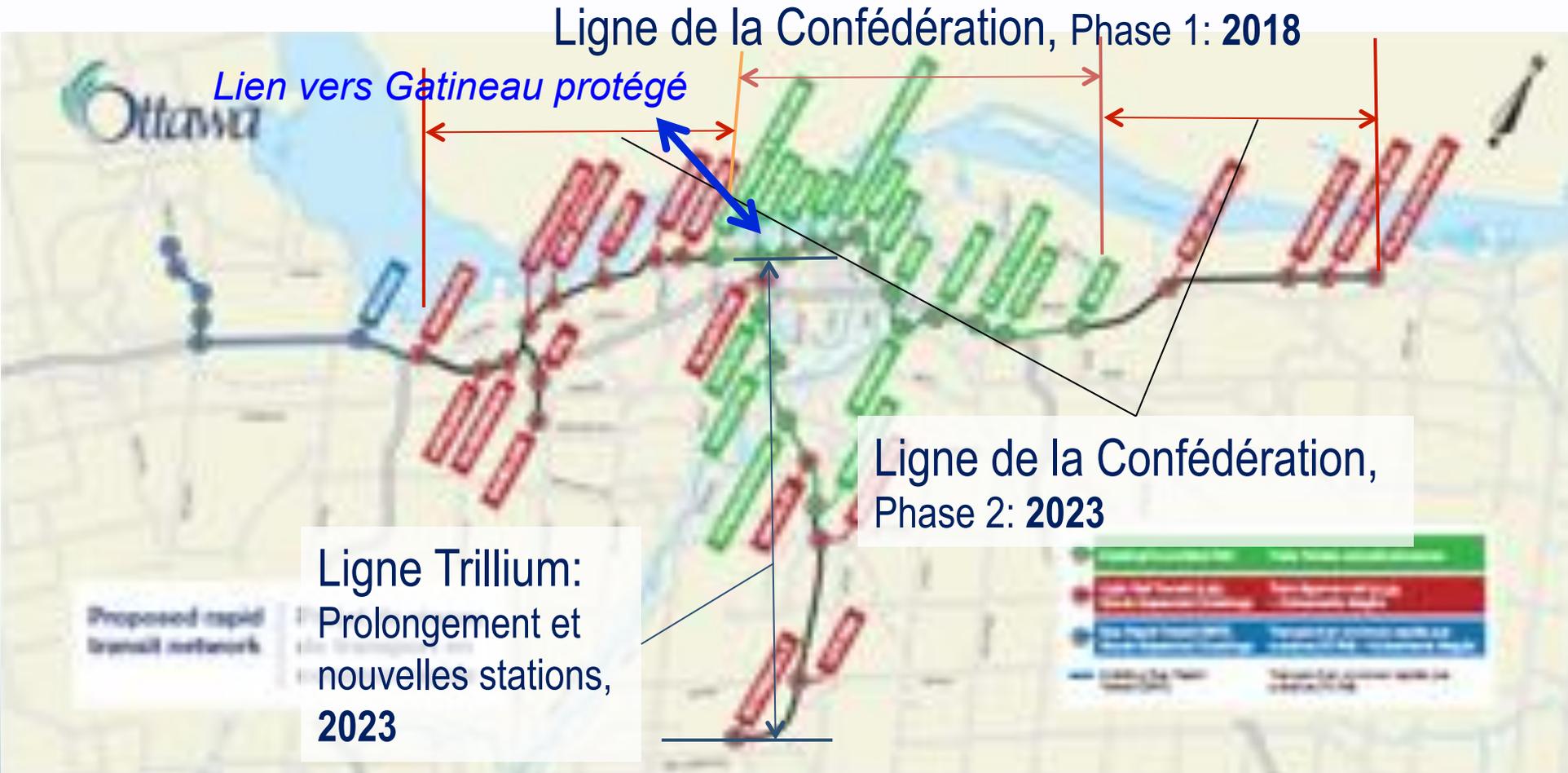
Le dernier centimètre de capacité en surface a été extrait



Ottawa passe au rail



Réseau sur rail

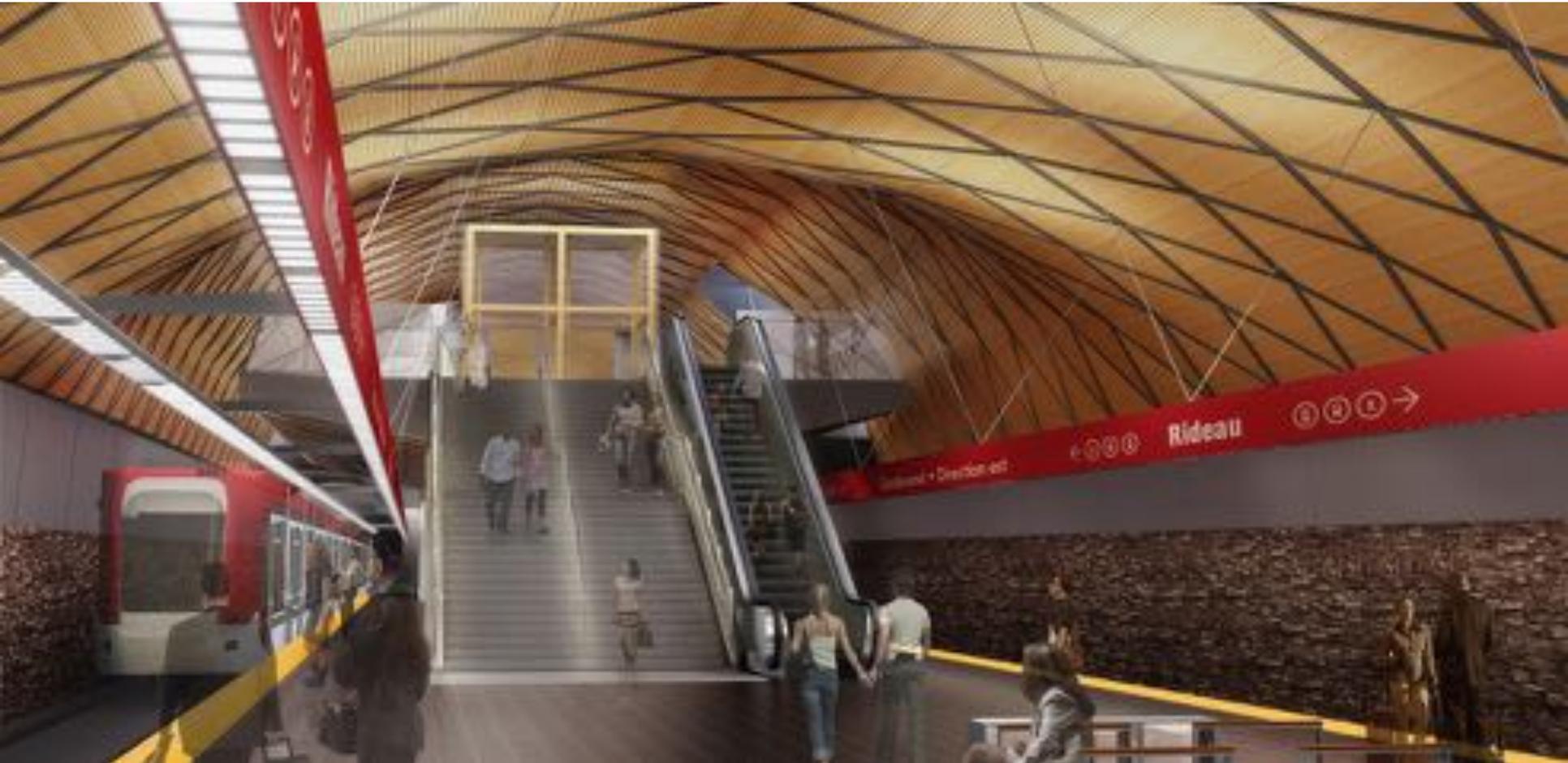






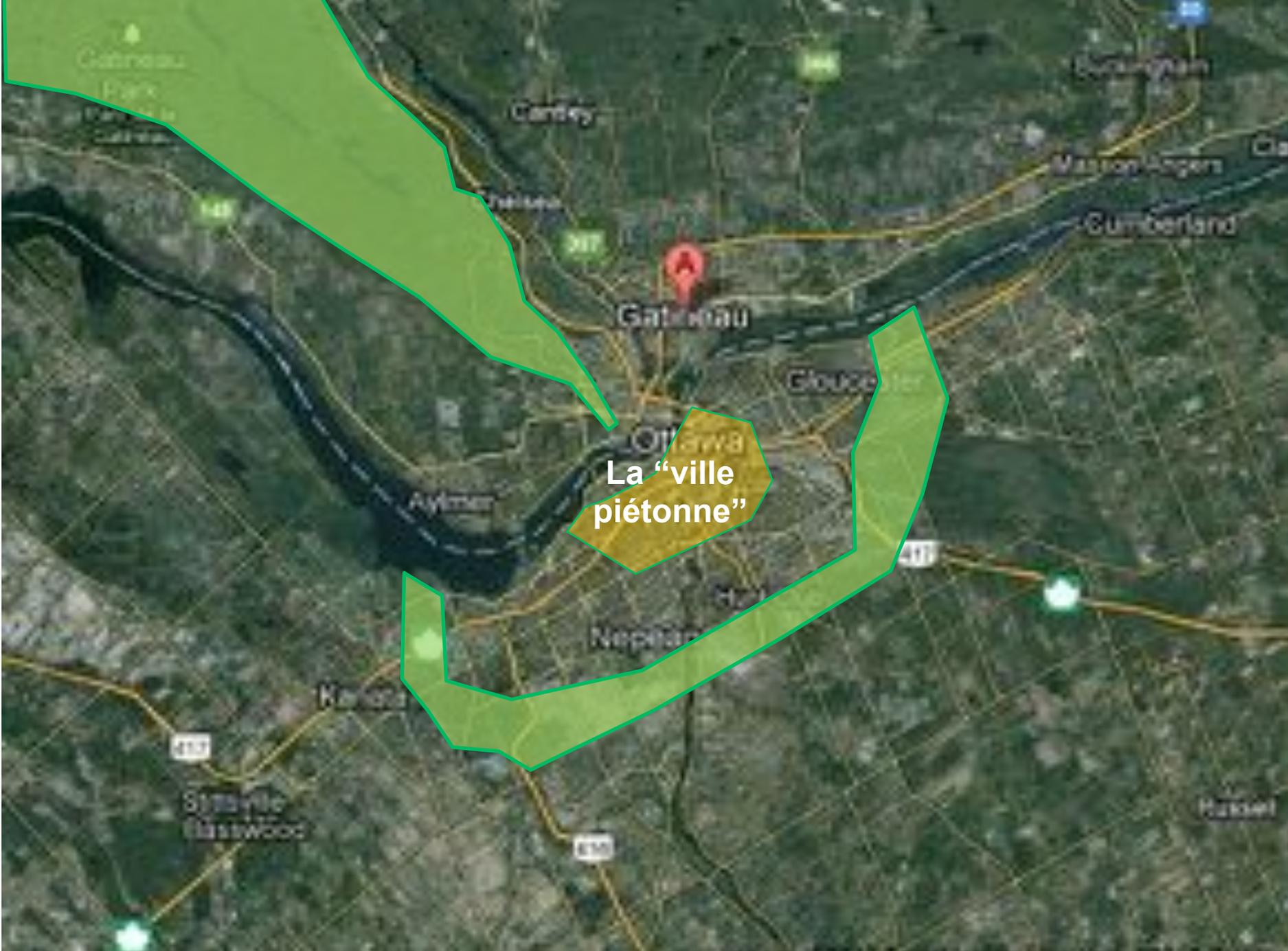












La "ville piétonne"

Dans la “ville piétonne”...

- **Consolidation**
 - Rue principales traditionnelles
 - Zonage pour petits espaces
 - Micro-commerce
- **Transport**
 - Rues complètes
 - Voie cyclables de style hollandais
 - Révision des exigences de stationnement
- **Forme urbaine**
 - Zonage basé sur la caractère de rue
- **Grands projets**
 - Lansdowne
 - Zibi
 - Lebreton











Récupération des petits espaces sur les rues principales



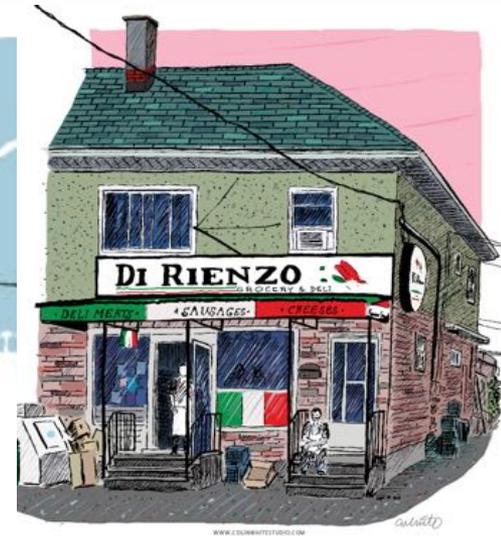
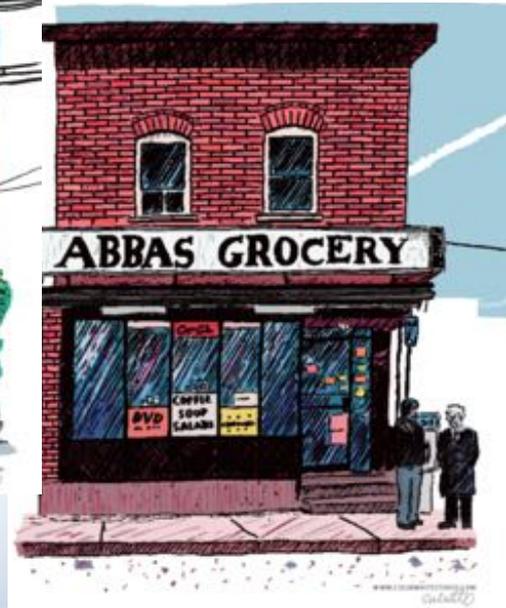
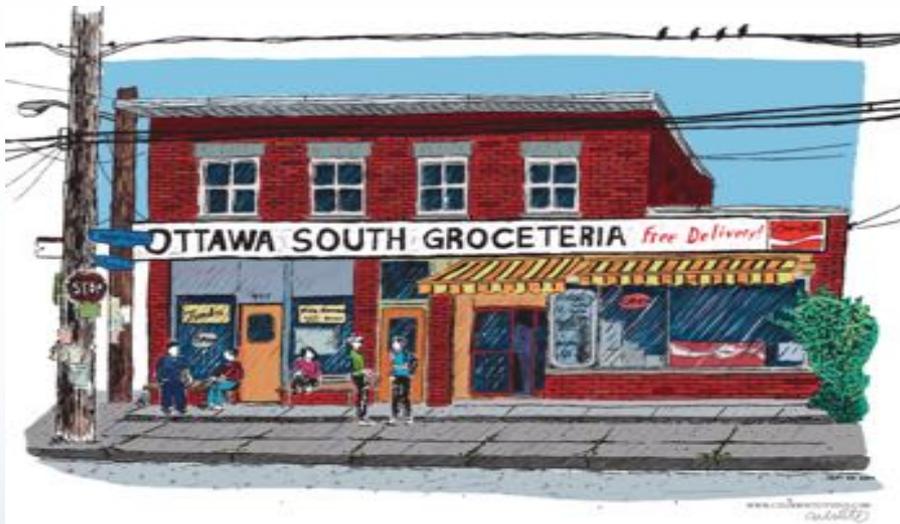
Récupération des petits espaces sur les rues principales



Récupération des petits espaces sur les rues principales



Micro-commerce et petit commerce de proximité



Images: Colin White

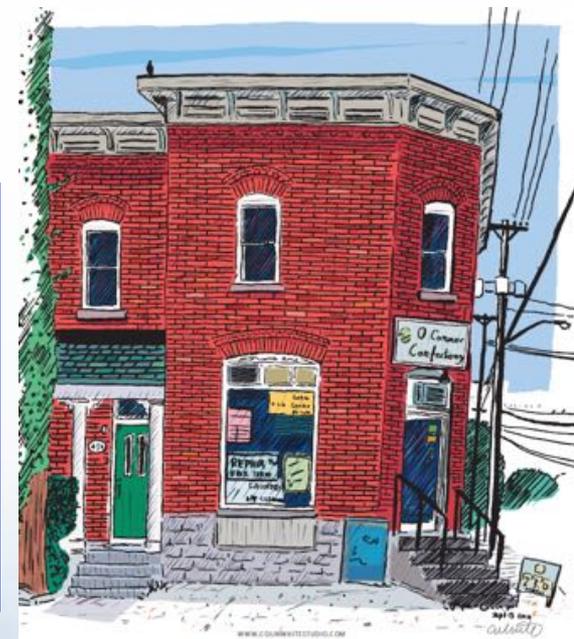
Nouveau zonage: “LCc”

Octroyé aux propriétés qui ont des petits commerces de proximité, ou qui les ont eu par le passé (“dépanneurs-fantômes”)

- Plus vaste gamme d’usages permis

- Vétérinaire
- Studio d’artiste
- Guichet automatique
- Clinique
- Dépanneur
- Garderie
- Établissement d’instruction
- Bibliothèque

- Services à la personne
- Bureau de poste
- Restaurant
- Commerce de détail
- Commerce d’alimentation
- Atelier de service/réparation
- Brasserie artisanale



Nouveau zonage: Suffixe “-c”

Nouveau zonage “**Résidentiel – Commerce de quartier**” octroyé aux rues et intersections où la Ville souhaite encourager le micro-commerce.

- ZONAGE RÉSIDENTIEL MAINTENU

- Le suffixe –c permet:
 - Studio d'artiste
 - Dépanneur
 - Établissement d'instruction
 - Clinique
 - Services personnels
 - Restaurant (conditionnel)
 - Commerce de détail
 - Commerce d'alimentation



Nouveau zonage: Suffixe “-c”

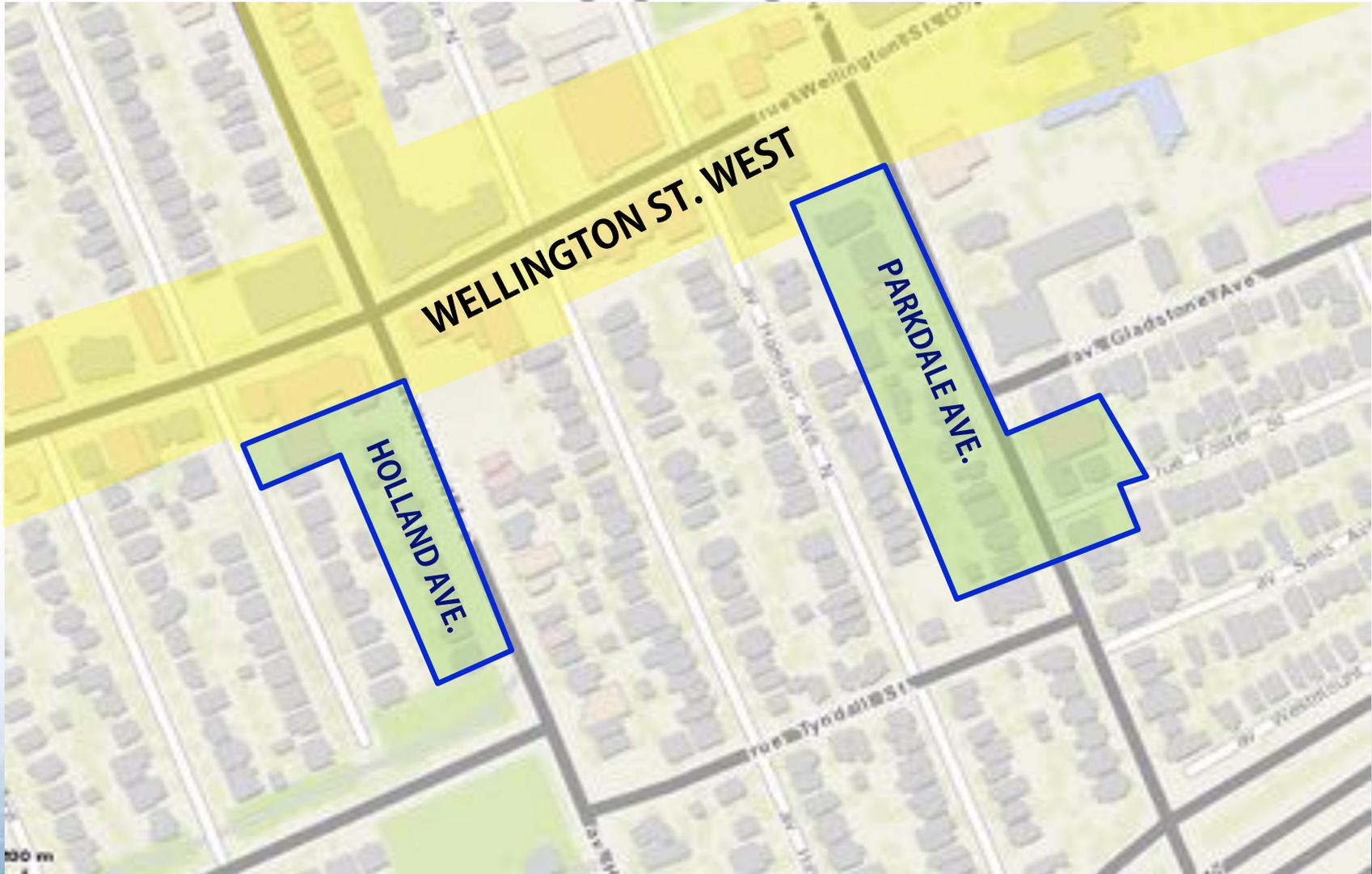
RÈGLEMENTS:

- L'usage commercial est limité au **rez-de-chaussée et au sous-sol**
- Doit être dans un édifice qui contient au moins **un logement**
- Superficie commerciale limitée à **100 m²**
- **Le stationnement n'est pas permis** pour le commerce
- Pour les lots de coin, on permet **une terrasse** (max 10 m²)
- Ordures et recyclage doivent être gérés à l'intérieur de l'édifice

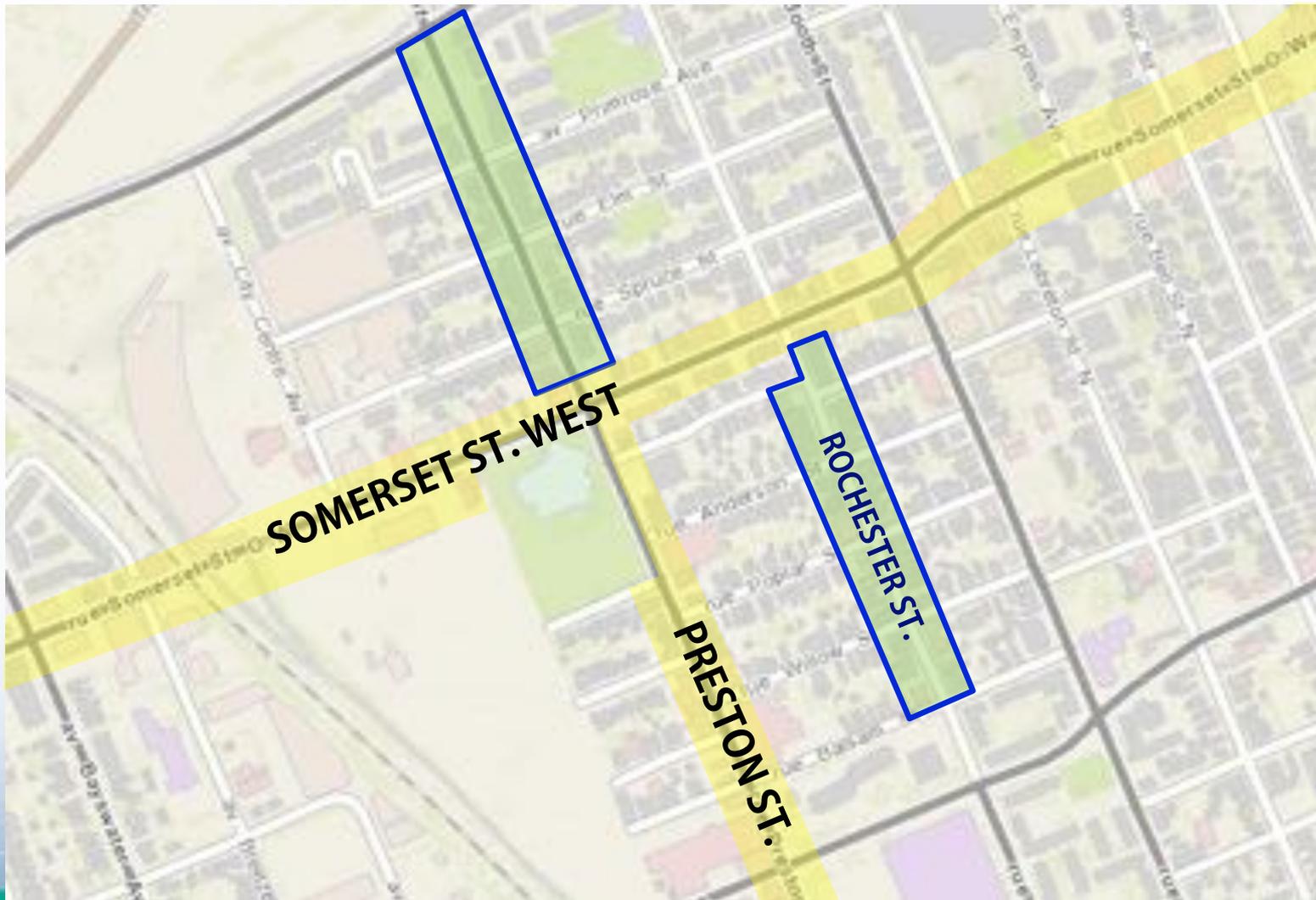
Où s'applique-t-il?



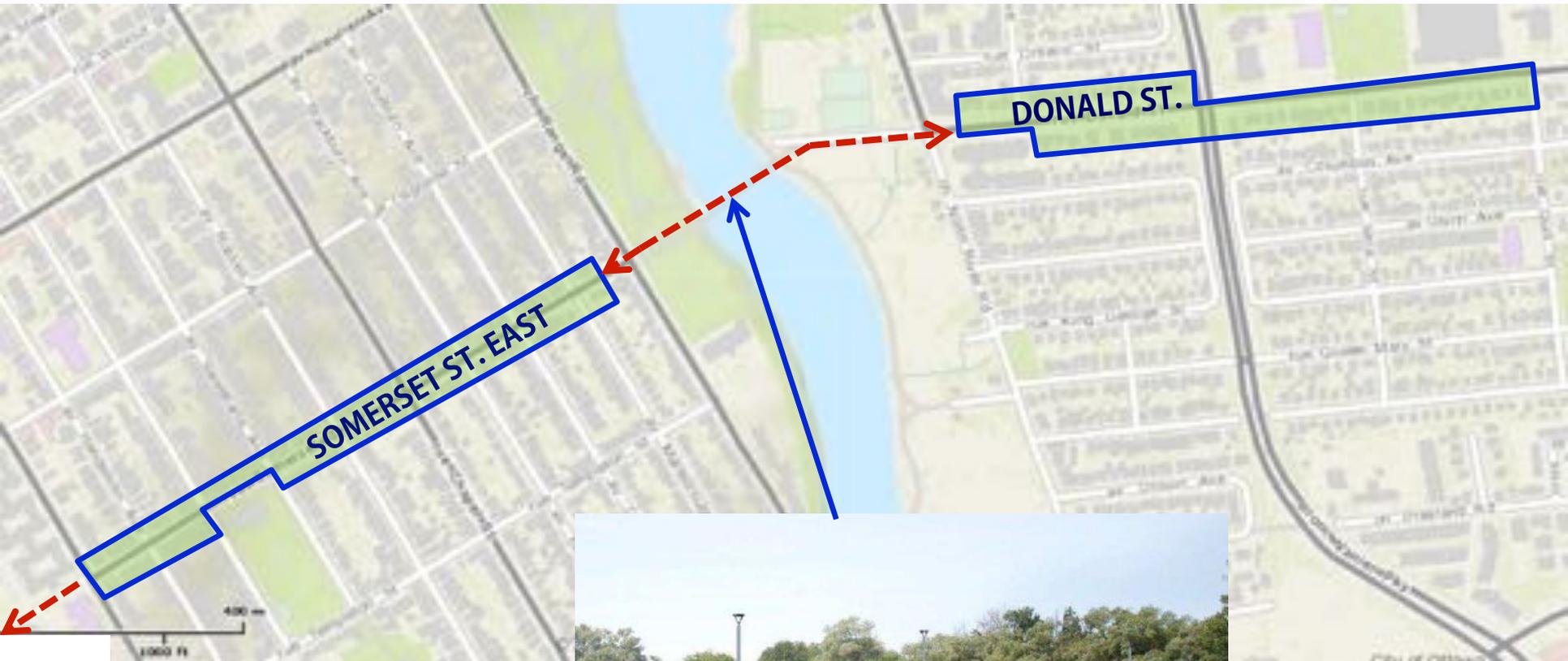
Où s'applique-t-il?



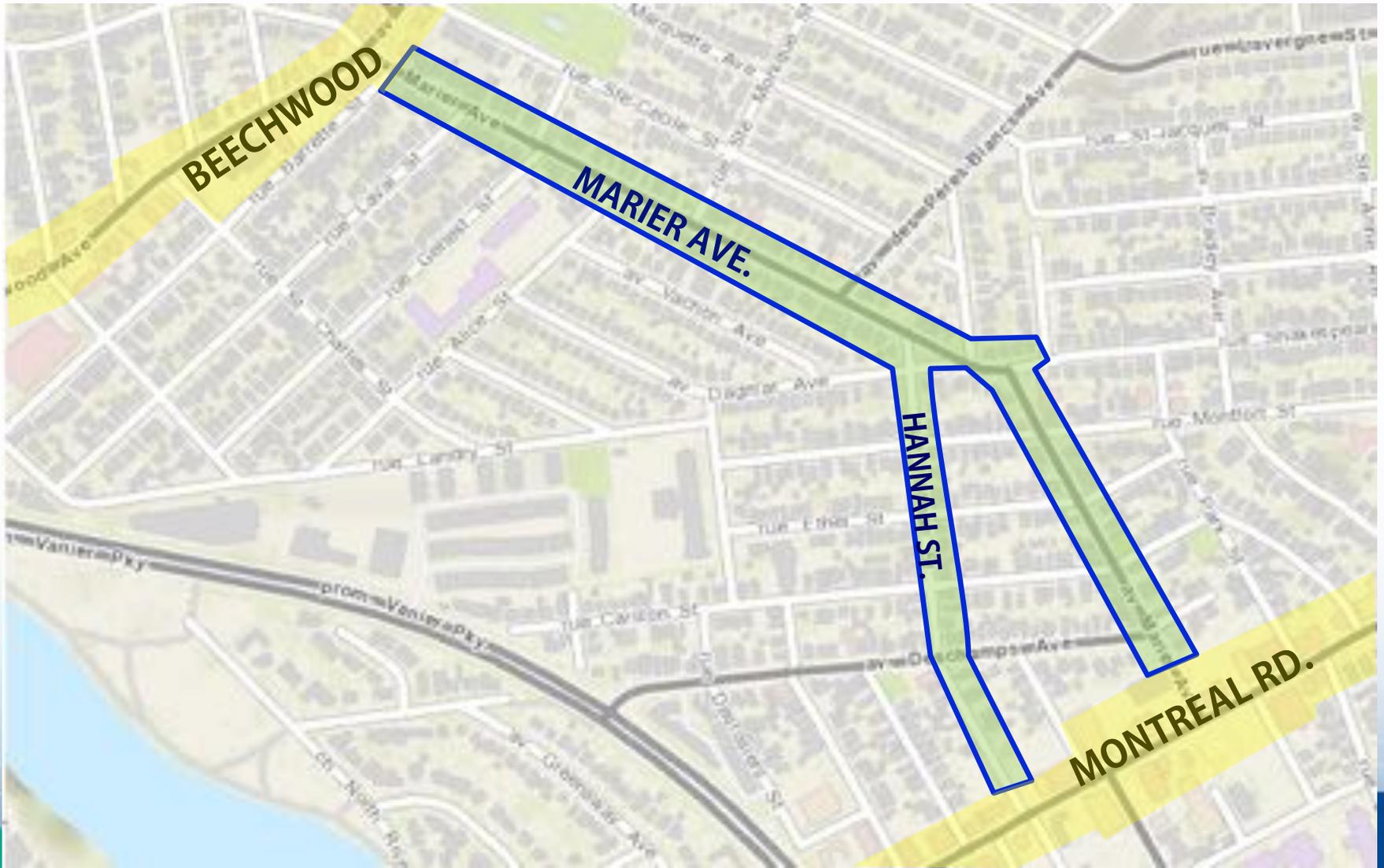
Où s'applique-t-il?



Où s'applique-t-il?



Où s'applique-t-il?



Ce qu'il faut pour ouvrir un micro-commerce

- Un permis d'affaires
- Un permis de construction (dépendant du type de commerce)
- Pas de rezonage
- Pas de plan d'implantation





“Rues complètes”



Rue Main: nouvelle “rue complète”

Nouvelles plantations

Voie cyclable
style hollandais



Rétrécissement de 4 à 3 voies

Trottoirs élargis



Av. Churchill (avant)



Av. Churchill (après)



Révision des exigences de stationnement

www.ottawa.ca/stationnementminimum

Révision des exigences de stationnement

Secteur Y:

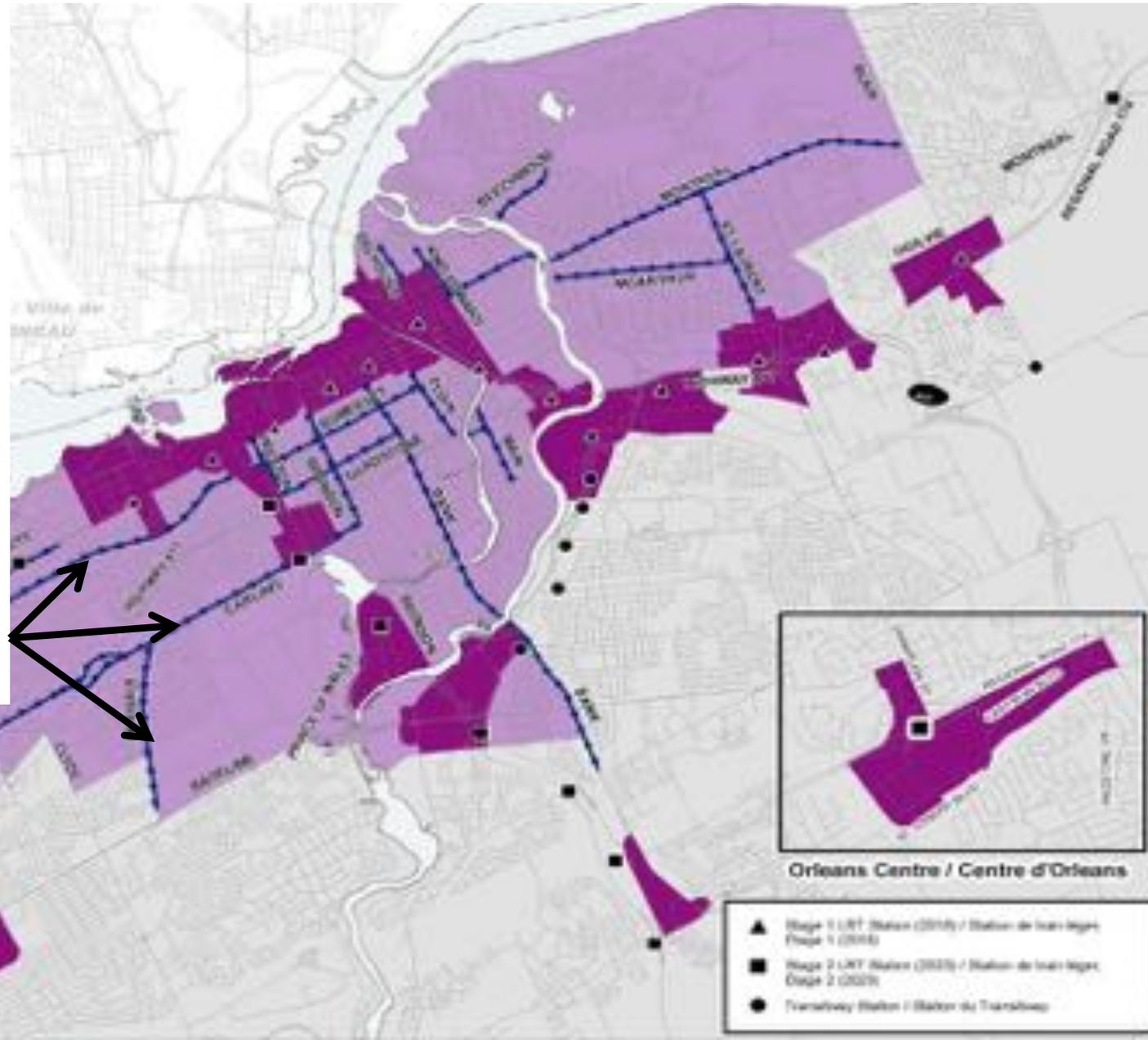
Rues principales

Zéro stationnement exigé pour:

- édifices jusqu'à 4 étages
- commerces jusqu'à 500 m²
- restaurants jusqu'à 350 m²
- épicerie jusqu'à 1500 m²

50% de l'exigence précédente pour:

- Bureaux, dans édifices de 5 étages et +
- Commerces au-dessus des seuils ci-haut



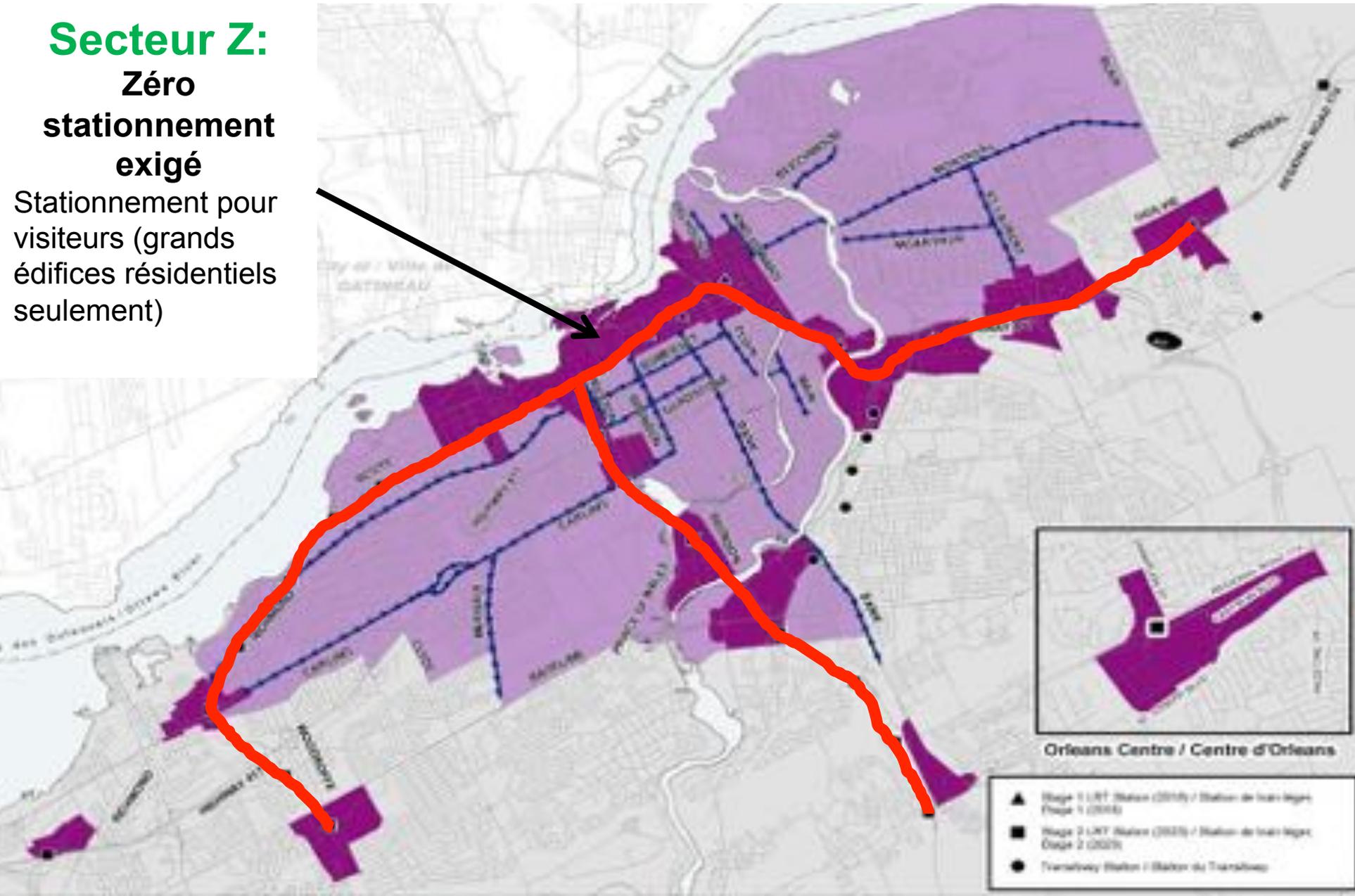


Révision des exigences de stationnement

Secteur Z:

**Zéro
stationnement
exigé**

Stationnement pour
visiteurs (grands
édifices résidentiels
seulement)



Aménagement intercalaire



Plus de 1 600 logements au cours des 5 dernières années
Dans les vieux quartiers
Pas dans les secteurs-cibles de densification
Sur les rues de côté



Aménagement intercalaire



Aménagement intercalaire







Problèmes et doléances

Doléances

- Perte de verdure en avant
- Façades dominées par les garages
- Pas d'interaction au rez-de-chaussée
- Perte de stationnement sur rue
- Perte d'espace pour entreposer la neige
- Hauteur excessive
- Hors de caractère

Problèmes

- Le zonage le permet
- Perception de ce que réclame le marché
- Où est-ce qu'on stationne?



Votre rue vous donne vos règlements

Comment faire une «Analyse du caractère de rue»



Cour avant

- Le zonage **EXIGE** une cour avant qui est conforme au **Groupe de Caractère dominant**

Groupe A: Complètement paysagée

Groupe B: Paysagée devant la maison

Groupe C: Paysagée devant une partie de la maison

Groupe D: Cour avant petite ou absente

Stationnement

- Le zonage PERMET le stationnement, conforme au **Groupe de caractère dominant**, *une fois que l'exigence en matière de cour avant est satisfaite.*

Groupe A: Pas d'impact sur la rue

Groupe B: Faible impact sur la rue ($\frac{1}{3}$ ou moins)

Groupe C: Impact moyen ($\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{2}$)

Groupe D: Impact élevé ($\frac{1}{2}$ +)

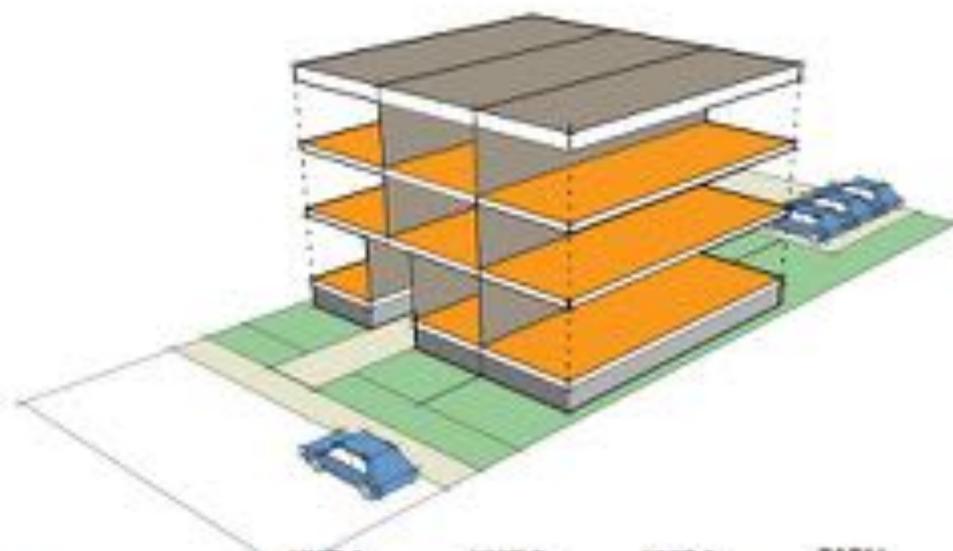
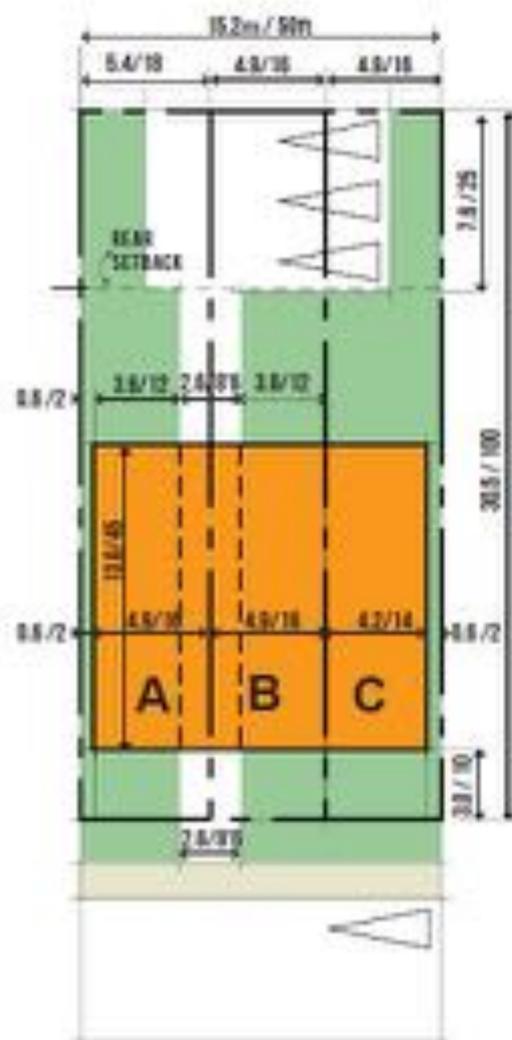
Autres réglementations pour le stationnement

RUELLES

- Si le lot est accessible par une ruelle, le stationnement doit être situé en marge de la ruelle
- Si la ruelle n'est pas carrossable:
 - le système du Caractère dominant s'applique, ou
 - le demandeur peut choisir de rétablir la ruelle pour le tronçon qui le concerne

Autres réglementations pour le stationnement

- Si le stationnement ne peut pas être accommodé suivant ces règles, il n'est pas permis.



LOT	UNIT A m / ft	UNIT B m / ft	UNIT C m / ft	TOTAL m / ft
WIDTH	5.4 / 18	4.9 / 16	4.9 / 16	15.2 / 50
LENGTH	30.5 / 100	30.5 / 100	30.5 / 100	
PARKING				
SITE	1	1	1	3
STREET				1
UNIT AREA (2 STOREYS)				
1ST FLOOR	66.9 / 720	66.9 / 720	55.7 / 600	
2ND FLOOR	66.9 / 720	66.9 / 720	55.7 / 600	
TOTAL	133.8 / 1440	133.8 / 1440	111.4 / 1200	379 / 4080
UNIT AREA (3 STOREYS)				
1ST FLOOR	66.9 / 720	66.9 / 720	55.7 / 600	
2ND FLOOR	66.9 / 720	66.9 / 720	55.7 / 600	
3RD FLOOR	66.9 / 720	66.9 / 720	55.7 / 600	
TOTAL	200.7 / 2160	200.7 / 2160	167.1 / 1800	568.5 / 6120

Aménagement intercalaire



Grands projets

- **Re-tissage du tissu urbain**
 - **Implantation d'urbanité**
-
- Lansdowne
 - Zibi
 - Lebreton

Zibi



DOMTAR LANDS REDEVELOPMENT
REDÉVELOPPEMENT DES TERRAINS DOMTAR

Zibi



Zibi





HEAD STREET SQUARE
PLACE DE LA RUE HEAD





LeBreton Flats tomorrow... Les Plaines LeBreton demain...

Urban Scale

The ILLUMINATION LeBreton concept is illustrated here in white, with the scaling of proposed adjacent neighbourhood developments in dark grey.

Le Concept ILLUMINATION LeBreton est illustré ici en blanc, avec le groupement des aménagements proposés de quartier adjacents en gris foncé.

Public Art Axis Axe de l'Art public



The Artibus Neighbourhood on a fall afternoon—the Public Art Axis leads towards the Major Event Centre.

Le quartier Artibus par un après-midi d'automne — l'Axe de l'Art public mène au grand centre de manifestations sportives et de spectacles.

The Aqueduct L'Aqueduc

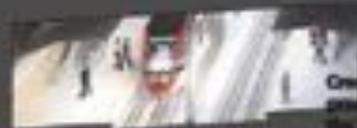


The Aqueduct, located near the Ottawa Public Library, will be a multi-level structure that will provide a walkway and a viewing platform for the city's skyline.

L'Aqueduc, situé près de la bibliothèque publique d'Ottawa, sera une structure à plusieurs niveaux qui offrira un sentier piétonnier et une plateforme d'observation de la skyline de la ville.



Promenade Canada Drive (LRT / TLR)



Cross section looking down Canada Drive illustrating LRT, transit grade and grade elevation change between Canada Drive and the Heritage Row.

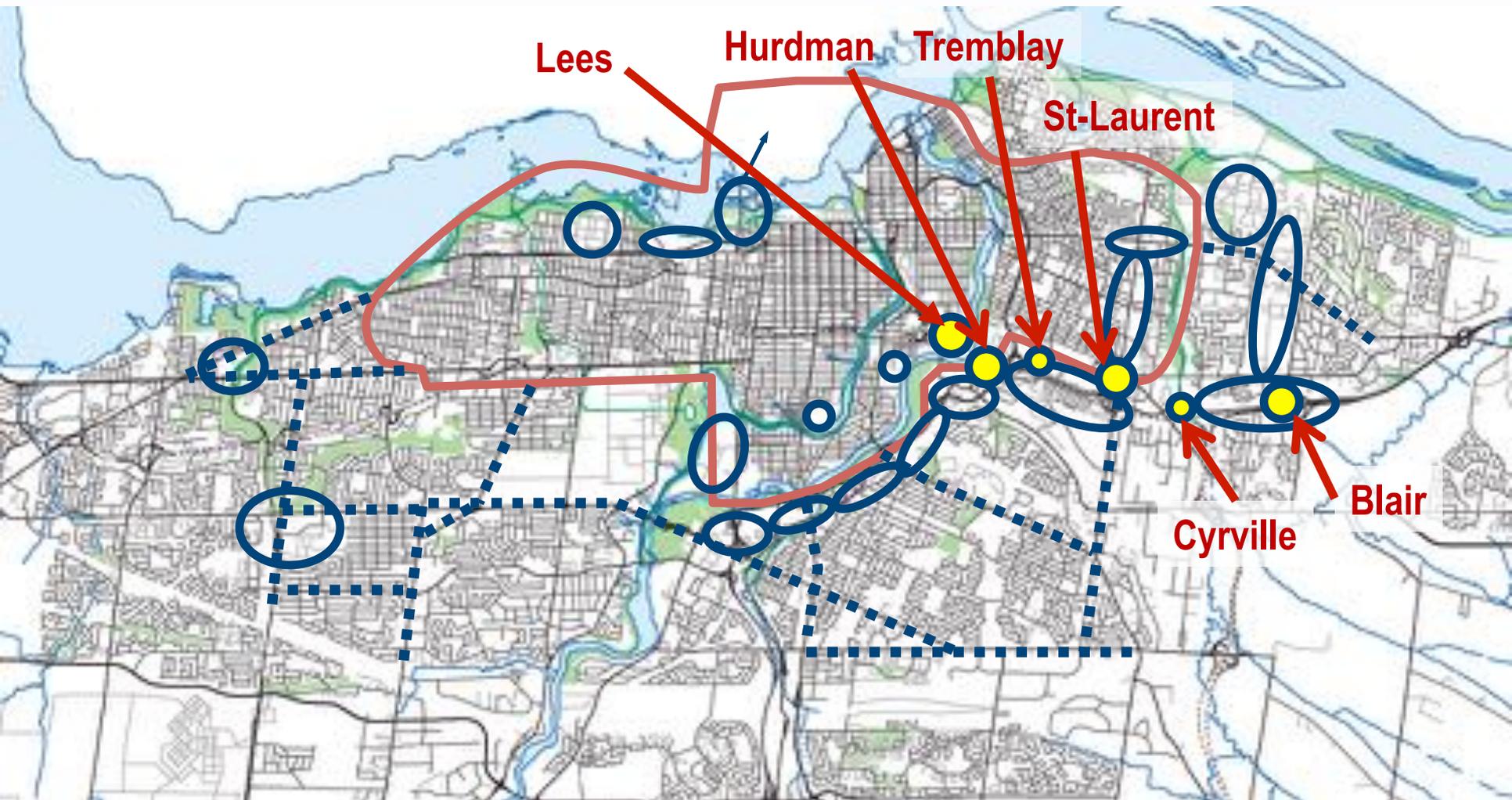


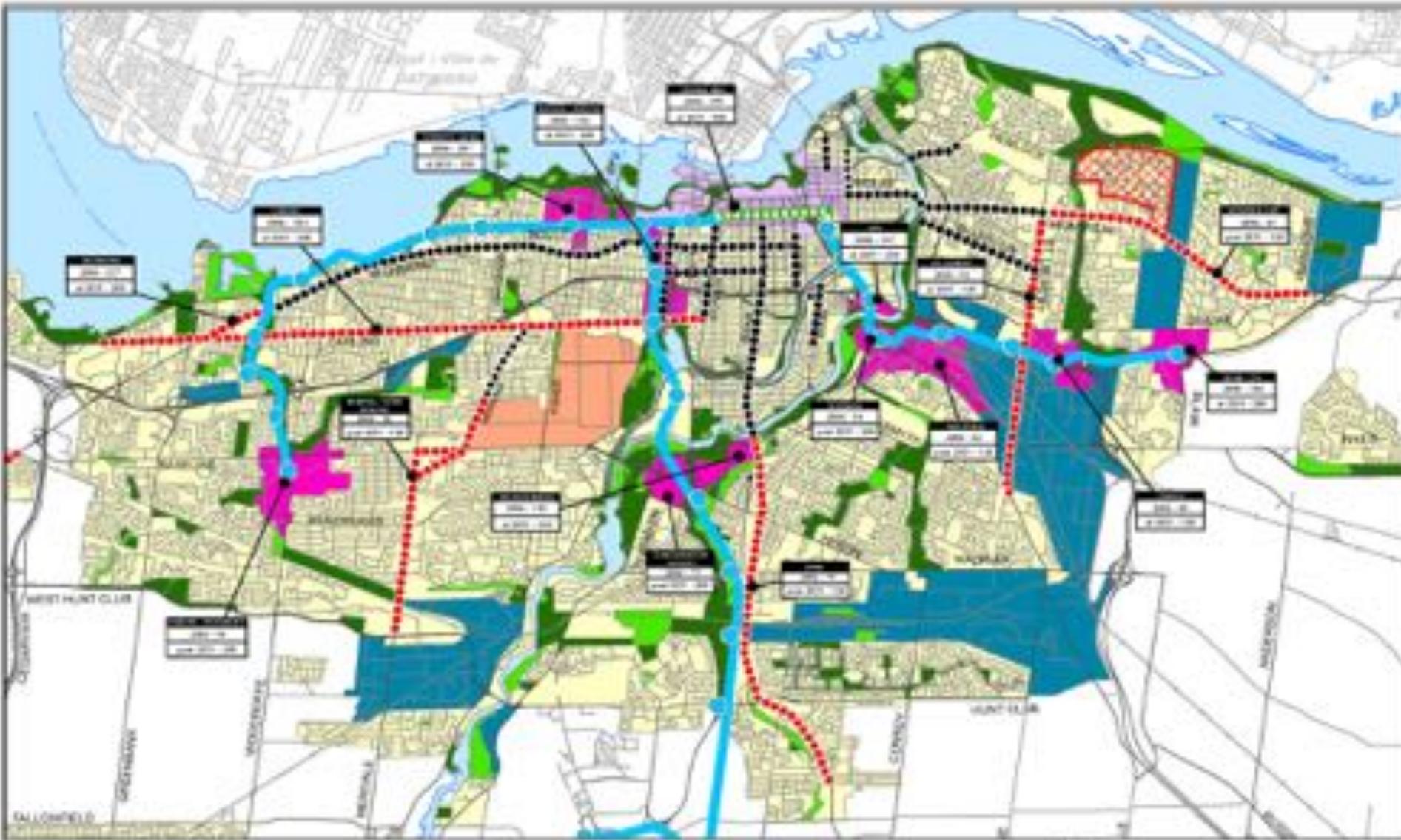
View of the promenade Canada Drive an alternate view to the Promenade Canada, and another to TLR at the intersection of University Ave across from the Promenade Canada at the Heritage Row.

Dans la “banlieue établie”...

- **Urbaniser**
 - Agrandir la ville piétonne sur la banlieue établie, le long des artères commerciales d’abord
 - Densités minimales
 - TOD autour des nouvelles stations
- **Transport**
 - Repenser les artères
- **Forme urbaine**
 - Nouvelles options pour les quartiers d’unifamiliales (le “bungalow-belt”)
 - Petites maisons dans les cours arrière

Agrandir la ville piétonne





TARGET AREAS FOR INTENSIFICATION - MINIMUM DENSITY TARGET (PEOPLE AND JOBS PER GROSS HECTARE)

GENERAL PLAN - 2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25

- General Plan - 2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25
- General Plan - 2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25
- General Plan - 2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25
- General Plan - 2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25
- General Plan - 2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25
- General Plan - 2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25

PEOPLE AND JOBS PER GROSS HECTARE - 2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25

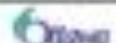
- 2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25
- 2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25

Year	People and Jobs per Gross Hectare
2016/17	100
2021/22	150
2022/23	200
2023/24	250
2024/25	300

Map updated as approved at 2016/17



2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25



City of Ottawa
2016/17 - 2021/22 - 2022/23 - 2023/24 - 2024/25

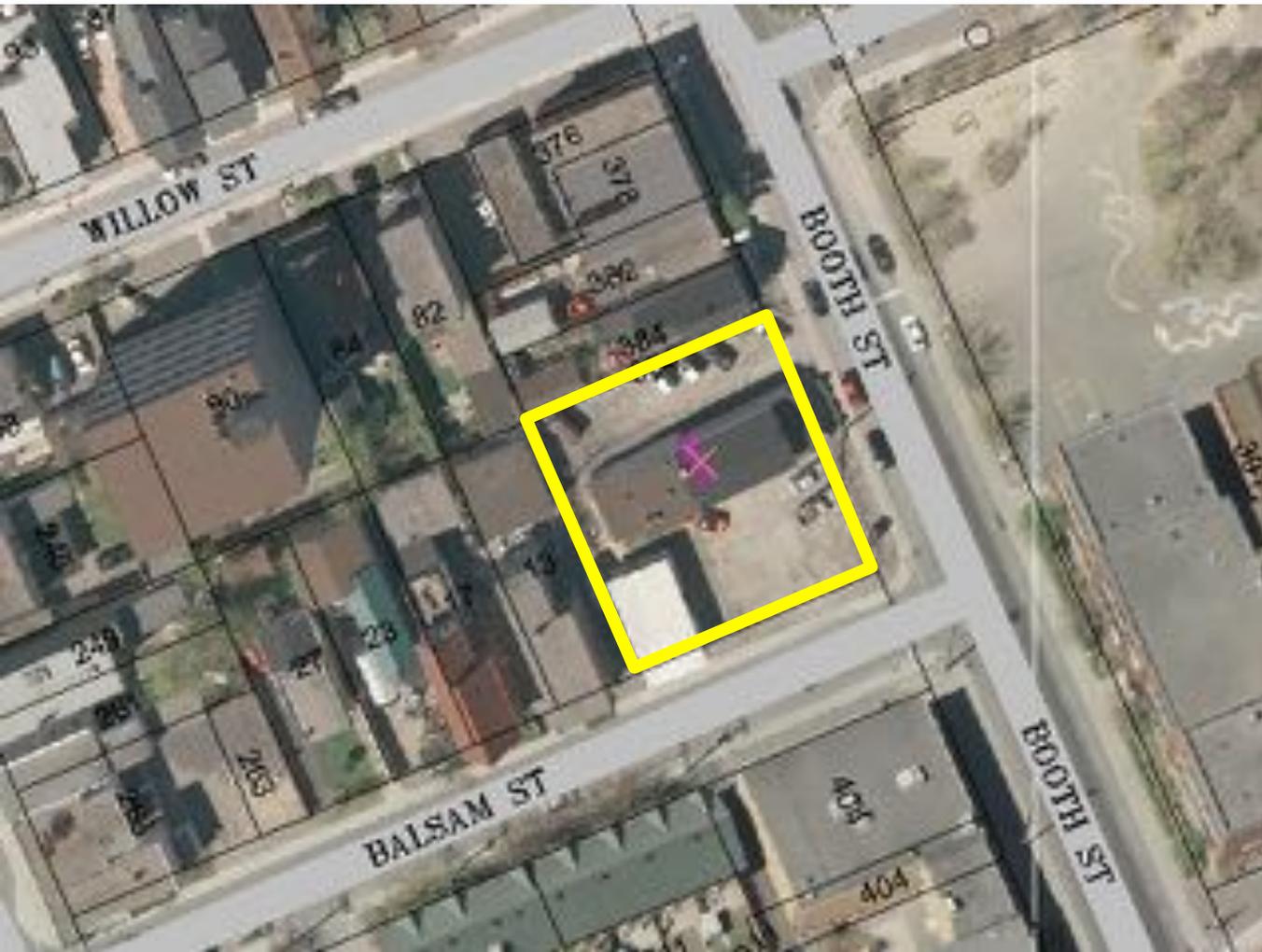
Densités minimales adoptées

Secteur	Densité minimale
Centre-ville	500
Grands centres polyvalents	250
Tunney's-Holland, Lees, St-Laurent, Tremblay	
Stations de correspondance ou desservies par le métro	200
Bayview, Gladstone, Carling, Hurdman, Blair, Baseline, Heron, Confederation-Heights, Cyrville	
Centres émergents et Centres-villes de banlieue	80-160
Billings Bridge	160
Orléans, Kanata, Barrhaven	120
Riverside-Sud	80
Grandes artères	120-200
Desservies par le métro: Richmond, Carling	200
À desserte future: Bank, Merivale, Baseline, Montréal, Ogilvie, Walkley, Innes	120

Comment ça marche?

- La densité requise est un minimum
- Il y a toujours un maximum, régi par la hauteur permise en mètres
- La densité requise est exigible sur chaque parcelle
- Si un projet n'atteint pas le minimum requis, il doit être modifié par l'ajout de superficie de plancher et/ou d'usages

EXEMPLE 1 – ÉDIFICE MIXTE DE 5 ÉTAGES



Site:
994 m²

**Affectation au Plan
officiel:**

**Centre Polyvalent
(Bayview-
Preston)**

**Minimum:
285 /ha**

EXEMPLE 1 – ÉDIFICE MIXTE DE 5 ÉTAGES



Projet:

Édifice de 5 étages,
28 appartements
Rez-de-chaussée
commercial,
85 m²

EXEMPLE 1 – ÉDIFICE MIXTE DE 5 ÉTAGES

Densité de l'emploi (commerce de détail):

$85 \text{ m}^2 / 35 \text{ m}^2 \text{ par employé} = 2 \text{ emplois}$

Densité résidentielle: +

$28 \text{ appartements} * 1,62 \text{ ppl} = \underline{45 \text{ habitants}}$

Personnes et emplois: = 47

Densité (*par hectare net*) 505 ✓

Cible de densité: 285

(le projet dépasse la cible)

EXEMPLE 2 – NOUVEAU *FAST-FOOD* SUR UNE GRANDE ARTÈRE



Site:

885 m²

Façade 25,5 m

Profondeur 34,5 m

Affectation au Plan
officiel:

Artère principale
(St-Laurent)

Minimum: 170

EXEMPLE 2 – NOUVEAU *FAST-FOOD* SUR UNE GRANDE ARTÈRE



Projet: Un *fast-food* avec édifice de 325 m² de superficie, sans service au volant, avec stationnement en surface.

EXEMPLE 2 – NOUVEAU FAST-FOOD SUR UNE GRANDE ARTÈRE

Densité de l'emploi (commerce de détail):

$325 \text{ m}^2 / 35 \text{ m}^2 \text{ par employé} = 9 \text{ emplois}$

Densité: (*personnes et emplois par hectare net*)

$9 \text{ emplois} / 0,0885 \text{ ha} = 102$

Densité minimale, Artère: 170

(le projet ne satisfait pas la cible)



Il leur faut au moins 560 m² de superficie bâtie pour satisfaire la cible, ou un morcellement de terrain

Artères principales

Le Plan Officiel prévoit la densification de ces artères pour les préparer à une meilleure desserte en transport collectif

Zonage:

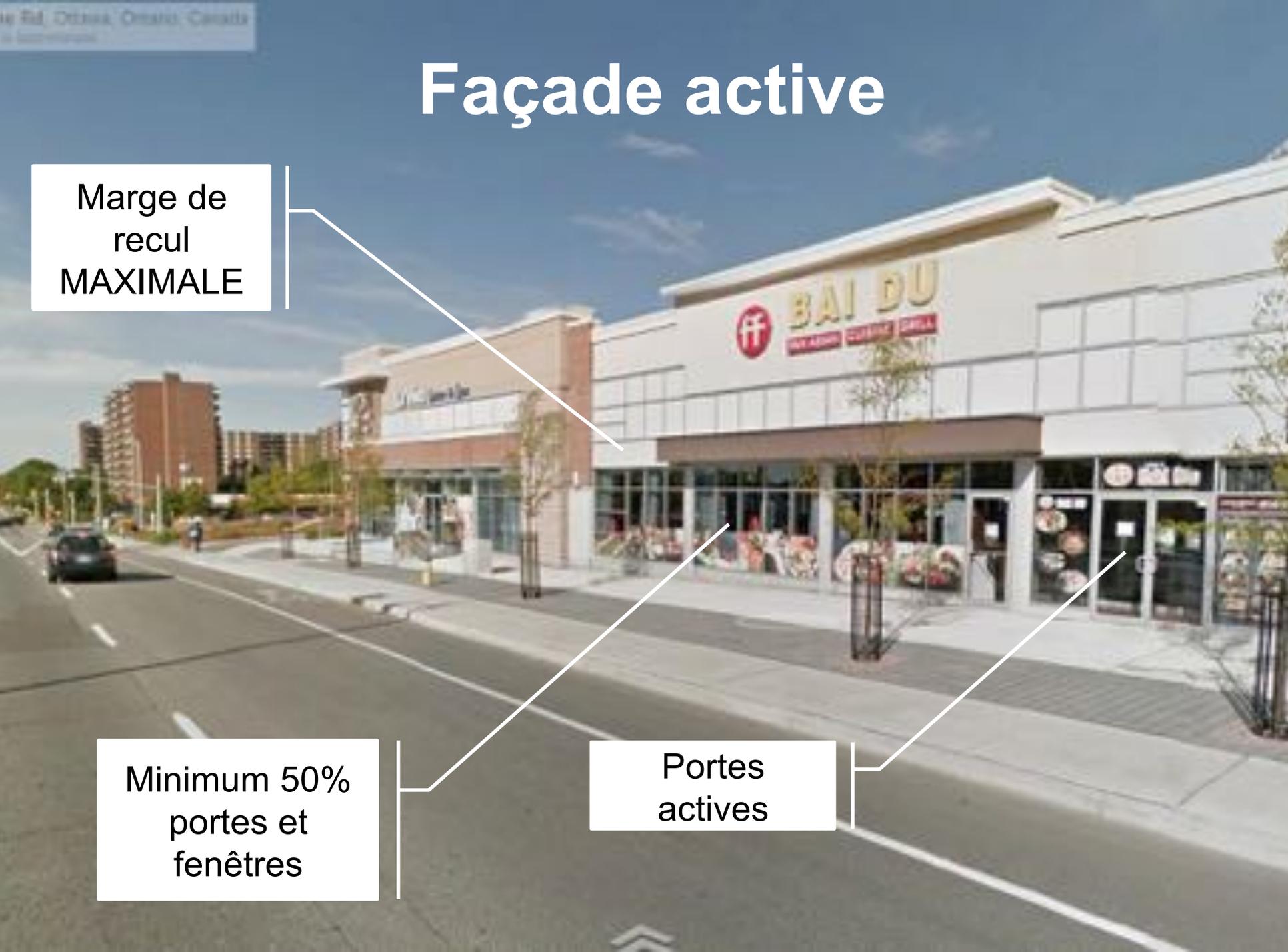
- **Permission 9 étages (30m)**
- **Densité minimale**
- **Permission d'usages commerciaux pour tous**
- **Obligation de "façade active"**

Façade active

Marge de
recul
MAXIMALE

Minimum 50%
portes et
fenêtres

Portes
actives



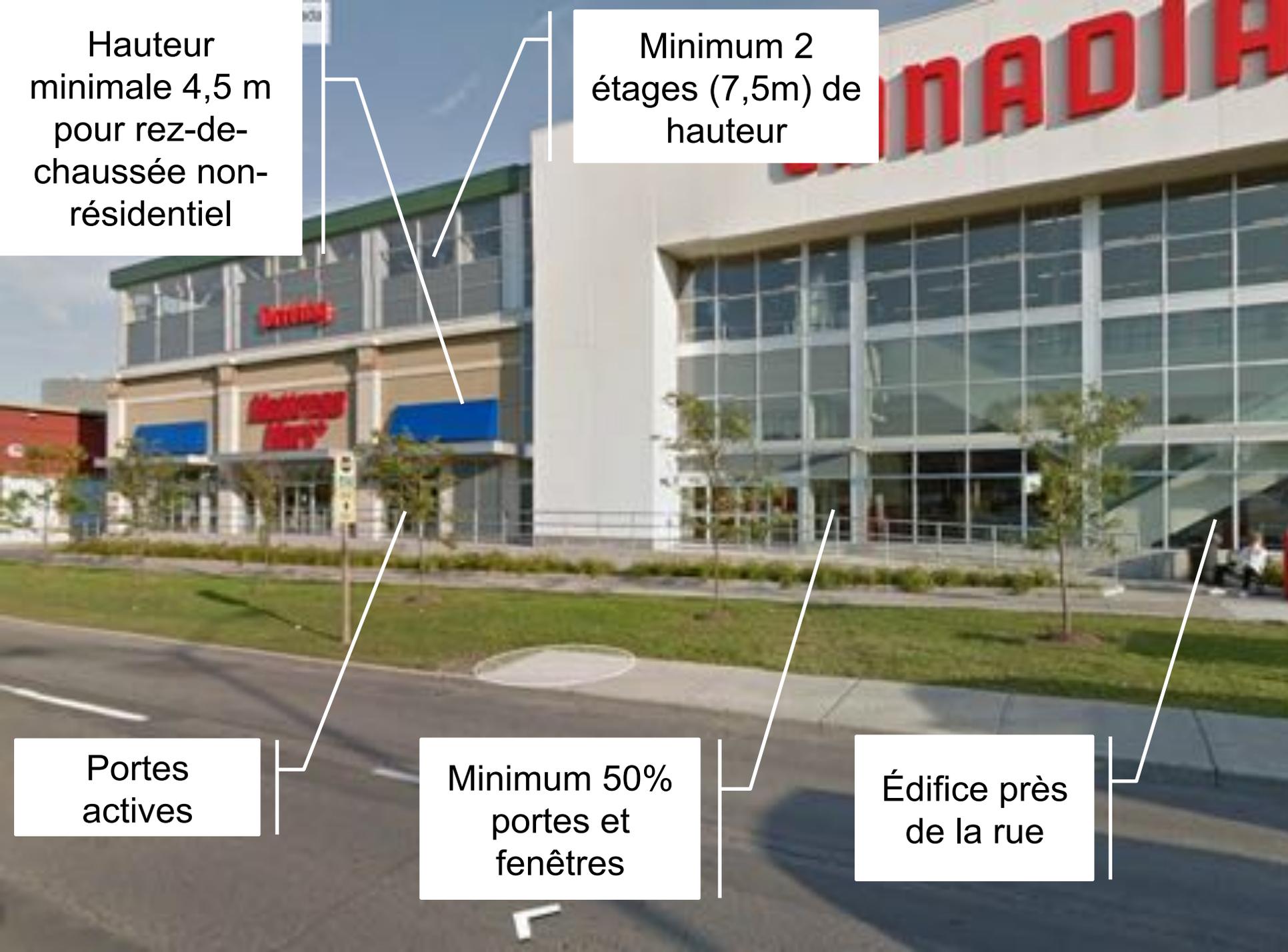
Hauteur
minimale 4,5 m
pour rez-de-
chaussée non-
résidentiel

Minimum 2
étages (7,5m) de
hauteur

Portes
actives

Minimum 50%
portes et
fenêtres

Édifice près
de la rue





Minimum 50%
d'édification
en bordure de
rue

Agrandissement
mineur permis
sans devoir mettre
l'édifice an
bordure de rue

Phase 1

Phase 2

Marge de recul
maximale de 3 m
& 4,5m pour le
50% de la largeur
du lot qui est bâtie

Mais aussi... comment repenser les artères?



Niveau de service

Véhicules automobiles: V/C, délais, temps de déplacement

Piétons:

Temps d'attente aux intersections

Niveau de service pour congestionnement des trottoirs

Cyclisme: Niveau de Stress lié au trafic – mesure de sûreté

Transport collectif:

Temps de déplacement

Indice de priorité (TPx)

À plus petite échelle...

- Que faire avec les quartiers d'unifamiliales (typiquement bungalows sur grands terrains), zonés R1?
 - La plupart de ces quartiers sont maintenant très recherchés, vu leur proximité au centre

Lots de coin

Au lieu de rezoner au grand complet des quartiers R1, commençons par les coins

Sur les plus grands terrains (665 m² ou plus):

- On permet deux unifamiliales, faisant face à chaque rue
- On maintient la largeur minimale du lot, mais on réduit de moitié la superficie minimale exigée
- Les lots de coin représentent 17% du total des lots R1 dans ces quartiers (> densification discrète)
- Potentiel de +/- 1000 nouvelles unifamiliales

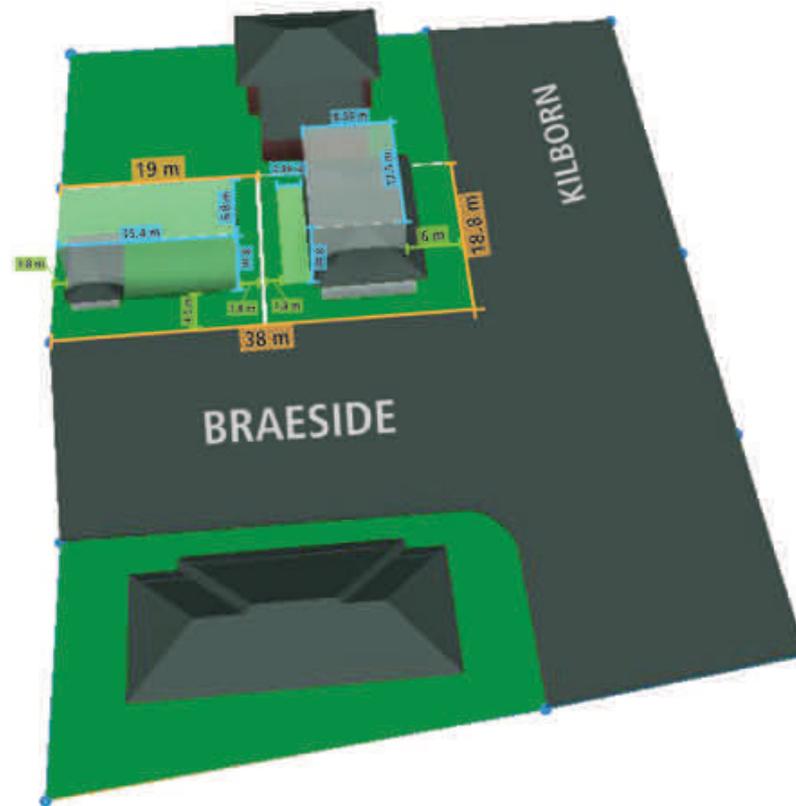
Lots de coin



Lots de coin

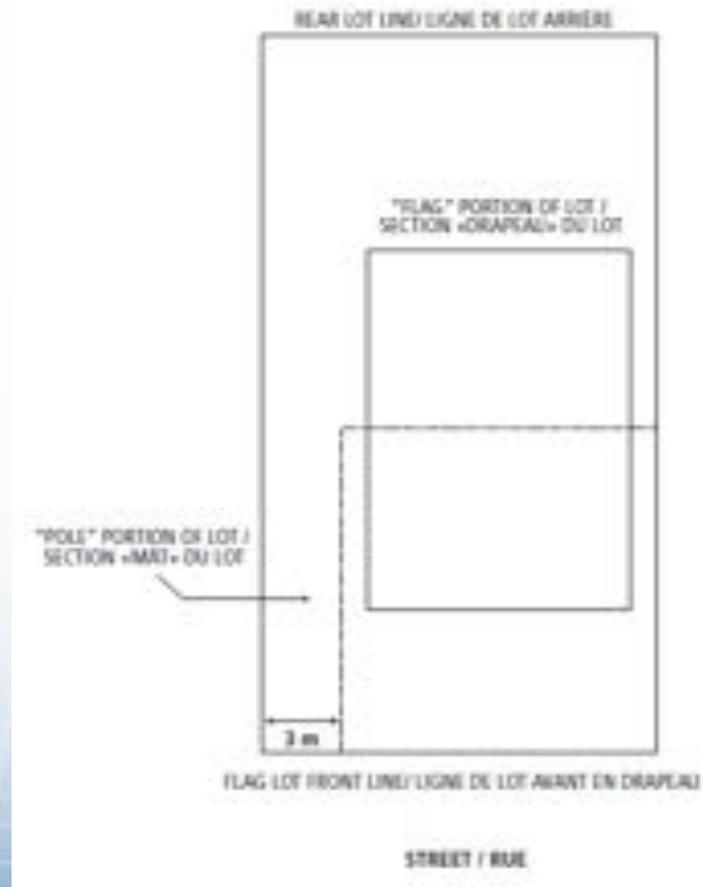


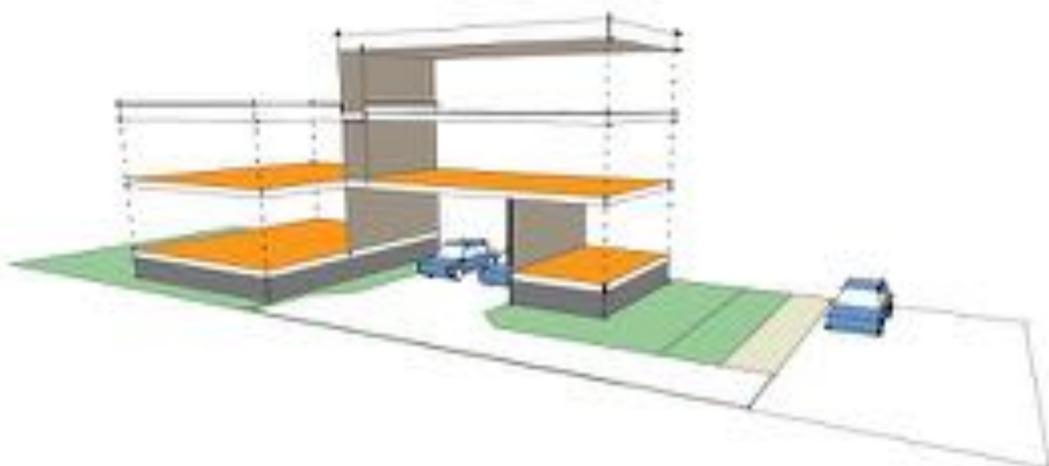
Lots de coin



Pour les terrains zonés R2

Le “long semi-détaché”





LOT	UNIT A m / ft	UNIT B m / ft	TOTAL m / ft
WIDTH	12 / 40	12 / 40	
LENGTH	15.8 / 52	14.7 / 48	30.5 / 100
PARKING			
SITE	1	1	2
STREET			2
UNIT AREA			
1ST FLOOR	83.6 / 900	24.2 / 260	
2ND FLOOR	83.6 / 900	71.5 / 770	
3RD FLOOR	-	71.5 / 770	
TOTAL	167.2 / 1800	167.2 / 1800	334.5 / 3600





Petites maisons en cour arrière



ALLOWABLE FOOTPRINT

The allowable footprint of the Coach House is the lesser of 40% of the Rear Yard Area or 40% of the Principal Dwelling Footprint to a maximum of 95 m². In this example 40% of both the Rear Yard Area and the Principal Dwelling Footprint are greater than 95 m². Therefore, the maximum allowable Coach House Footprint = 95 m².

COACHHOUSE TYPE

This one storey example Coach House illustrated here has a basement which increases building height.



VIEW FROM REAR



VIEW FROM STREET

SITE PLAN

SCALE: 1:300



MAY 20, 2016

3

Petites maisons en cour arrière

Zonage proposé:

- Permisses sur terrains qui ont unifamiliales, semi-détachés,
 - +[maisons en rangée (*terrains de coin ou sur ruelle seulement*)]
- Occupation maximale 40% de la cour arrière
- Superficie maximale de 40% de l'empreinte au sol de la maison principale
- 1 étage maximum
- Marge de recul: maximum 1 m, ou minimum 4 m

Projet de règlement: septembre 2016
Détails: www.ottawa.ca/coachhouses



Merci de votre attention

Venez nous visiter pour les festivités de 2017!