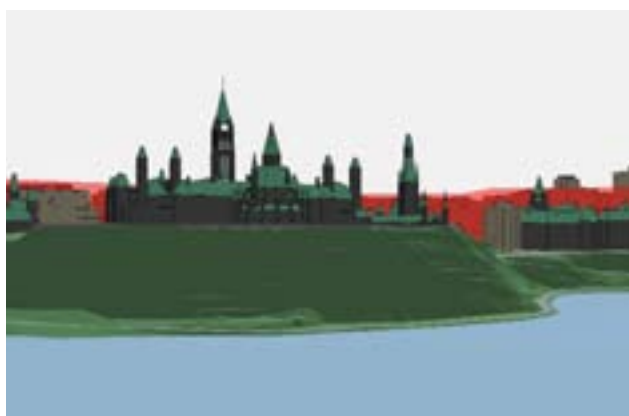


LA PROTECTION DES VUES DANS LA CAPITALE DU CANADA

Protéger l'intégrité visuelle et la primauté symbolique
de nos monuments nationaux



Le document *La protection des vues dans la capitale du Canada* a été présenté au Conseil d'administration de la Commission de la capitale nationale (CCN) le 7 novembre 2007. Il est le résultat du travail entrepris par le personnel de la CCN, de la firme d'experts-conseils du Toit Allsopp Hillier ainsi que du Centre for Landscape Research (centre de recherche sur le paysage), Université de Toronto.

La version originale anglaise de ce document est parue en janvier 2007 sous le titre « *National Capital Views Protection* ».

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la CCN ou un exemplaire de la version 2007 du document, veuillez communiquer avec la CCN à info@ncc-ccn.ca, au 613 239 5555, au 1-800-704-8227 (sans frais), au numéro d'ATS 613-239-5090 ou 1 866 661-3530 (sans frais), ou encore consulter le site www.capitaleducana.gc.ca.

Personnes-ressources à la CCN :

Marta McDermott	613-239-5608	mmcdermo@ncc-ccn.ca
Lucie Bureau	613-239-5151	lbureau@ncc-ccn.ca
Pierre Dubé	613-239-5471	pdube@ncc-ccn.ca

La protection des vues dans la capitale du Canada

Numéro de catalogue: W93-23/2007F

ISBN: 978-0-662-07510-3

This document is also available in English.

LA PROTECTION DES VUES DANS LA CAPITALE DU CANADA

Protéger l'intégrité visuelle et la primauté symbolique
de nos monuments nationaux

Participants :

du Toit Allsopp Hillier

Robert Allsopp
Tanya Brown
Roger du Toit
Catarina Gomes
Yvonne Mazur

Centre for Landscape Research,

Université de Toronto

John Danahy

Ville d'Ottawa

Richard Kilstrom
Barbara McMullen
Ted Robinson
John Smit
Larry Spencer

Commission de la capitale nationale

John Abel
Ludwig Chelkowski
Alex Kilgour
Renata Jentys
Marta McDermott
Lori Thornton

NOVEMBRE 2007

COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE

DU TOIT ALLSOPP HILLIER

CENTRE FOR LANDSCAPE RESEARCH, UNIVERSITÉ DE TORONTO



TABLE DES MATIÈRES

Message de la première dirigeante de la Commission de la capitale nationale	v
---	---

CHAPITRE 1 – INTRODUCTION

1.1 Valeur des monuments d'importance canadienne	1
1.2 Le présent rapport	1
1.3 Limites de hauteurs uniformes et plans régulateurs	2
1.4 Mesures révisées de protection des vues	4
1.5 Protection des avant-plans et des arrière-plans	5

CHAPITRE 2 – RÉGLEMENTATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LA CAPITALE DEPUIS 1910

2.1 Réglementation à Ottawa de 1910 à 1971	7
2.1.1 Commission du plan fédéral (commission Holt)	7
2.1.2 Plan Gréber	8
2.1.3 Changements au cours des années 1960	10
2.2 Étude du centre-ville d'Ottawa de 1969	11
2.2.1 Objectifs de l'étude de 1969	11
2.2.2 Limites de hauteur de l'étude de 1969	12
2.2.3 Terrains en bordure de la rue Wellington	13
2.2.4 Plafond de hauteur absolu	13
2.2.5 Réglementation des avant-plans	14
2.3 Modification au Plan officiel de la Ville d'Ottawa de 1971	15
2.4 Études et politiques de protection des vues de 1990 à 2002	17
2.4.1 Révision de 1990 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa	17
2.4.2 Étude de planification secondaire de 1993-1994	19
2.4.3 Études de protection des avant-plans	21
2.4.4 Mise en œuvre de la réglementation de la hauteur des constructions	21

CHAPITRE 3 – VISION D'AVENIR POUR LE CENTRE DE LA CAPITALE DU CANADA

3.1 Vision convergente	23
3.2 Plan de secteur du cœur de la capitale	23
3.2.1 Sens du lieu	23
3.2.2 Boulevard de la Confédération	27
3.2.3 Paysage central de la capitale	28
3.2.4 Cité parlementaire	29
3.2.5 Voies d'accès panoramiques à la capitale	31
3.2.6 Voies d'accès urbaines	32
3.2.7 Sentiers	33
3.2.8 Cours d'eau	34
3.2.9 Contexte des mesures de protection des vues	35

CHAPITRE 4 – MÉTHODE DE PROTECTION DES VUES

4.1	Approche de protection des vues	37
4.1.1	Les six étapes fondamentales	38
4.1.2	Recherche de consensus sur les jugements de valeur	39
4.2	Définition des objets de la protection des vues : les monuments d'importance canadienne	40
4.2.1	Ordre d'importance	41
4.3	Définition des points d'observation	42
4.3.1	Composition d'un cône visuel	43
4.3.2	Voies d'accès et entrées au paysage central de la capitale	45
4.3.3	Points et secteurs d'observation dans le paysage central de la capitale	47
4.3.4	Carte composite des secteurs et points d'observation importants	48
4.3.5	Détermination des points d'observation clés	49
4.3.6	Points d'observation clés retenus	51
4.4	Définition des secteurs nécessitant un contrôle	53
4.4.1	Secteurs de contrôle du design des avant-plans	53
4.4.2	Définition des secteurs de limitation de la hauteur des constructions en arrière-plan	54
4.5	Définition des repères de l'intégrité et de la prééminence visuelles	58
4.5.1	Intégrité visuelle de la silhouette	59
4.5.2	Repères de l'édifice du Centre	60
4.5.3	Intégrité visuelle des monuments secondaires	61
4.6	Détermination des vues régulatrices	63
4.6.1	Trois points d'observation régulateurs de la hauteur des constructions en arrière-plan à Ottawa	63
4.6.2	Point d'observation régulateur n° 6 – Contrôle de la hauteur des constructions en arrière-plan à l'ouest du canal Rideau	64
4.6.3	Point d'observation régulateur n° 1 – Contrôle de la hauteur des constructions en arrière-plan à l'ouest du canal Rideau	66
4.6.4	Point d'observation régulateur n° 12 – Contrôle de la hauteur des constructions en arrière-plan à l'est du canal Rideau	68
4.6.5	Point d'observation régulateur n° 16 – Contrôle de la hauteur des constructions en avant-plan des vues à partir des Plaines LeBreton	70
4.6.6	Points d'observation régulateurs pour le contrôle des avant-plans à Ottawa	73
4.7	Évaluation du potentiel d'aménagement	74
4.7.1	Limites de hauteur déterminées par les plans régulateurs	74
4.7.2	Modèles de masse pour les terrains-témoins	75
4.7.3	Marge de souplesse	77
4.7.4	Évaluation des terrains à réaménager	77
4.7.5	Repère de la ligne d'avant-toit de l'édifice du Centre	78
4.7.6	Conclusions des essais de potentiel d'aménagement	78
4.7.7	Conclusions pour le secteur situé à l'est du canal	78
4.7.8	Conclusions pour le cœur de la capitale (à l'ouest du canal)	79

CHAPITRE 5 – MESURES DE PROTECTION DES VUES

5.1	Politiques de contrôle de la hauteur des constructions	81
5.1.1	Vues et séquences visuelles importantes	81

5.1.2	Plans régulateurs	83
5.1.3	Avant-plan et arrière-plan	83
5.1.4	Autres limites de la hauteur des constructions	83
5.2	Application de la réglementation de la hauteur des constructions	84
5.2.1	Égalité des promoteurs devant les règles	85
5.2.2	Utilisation des mêmes règles par les organismes de contrôle	85
5.2.3	Programme d'amélioration et de sensibilisation du public	85
5.3	Réglementation de la hauteur des constructions en arrière-plan	86
5.3.1	Protection de l'arrière-plan des vues sur les monuments de première importance	86
5.3.2	Protection de l'arrière-plan des vues sur les monuments d'importance secondaire	86
5.3.3	Secteurs sujets à la réglementation de la hauteur des constructions en arrière-plan	87
5.4	Le cœur de la capitale (secteur central à l'ouest du canal)	88
5.4.1	Le cœur (partie est) – Point d'observation n° 6 et ligne de faîte de l'édifice du Centre	88
5.4.2	Le cœur (partie centrale) – Point d'observation n° 1 et ligne de faîte de l'édifice du Centre	90
5.4.3	Le cœur (partie centrale) – Point d'observation n° 1 et plans de transition latéraux	92
5.4.4	Le cœur (partie ouest) – Point d'observation n° 1 et ligne d'avant-toit de la tour Mackenzie de l'édifice de l'Ouest	94
5.5	Limites de la hauteur des constructions en arrière-plan à l'est du canal	96
5.5.1	Secteur central à l'est du canal	96
5.6	Plans composites régulateurs de la hauteur des constructions en arrière-plan	98
5.7	Représentation des limites de hauteur des constructions	100
	Point d'observation régulateur n° 6 (pont Alexandra)	101
	Point d'observation régulateur n° 1 (promenade Sussex)	102
	Point d'observation régulateur n° 12 (pont du Portage)	103
	Les séquences de vue	104
5.8	Mesures de protection des avant-plans	107
5.8.1	Terrains en bordure du boulevard de la Confédération	108
5.8.2	Terrains en bordure de la rue Wellington	109
5.9	Mesures de protection de l'avant-plan des vues à partir des Plaines LeBreton	111
5.9.1	Points d'observation régulateurs n° 16 et LB-B	111
5.9.2	Objets de la protection des vues	112
5.9.3	Niveaux de référence	112
5.9.4	Plan régulateur de la hauteur des constructions de l'avant-plan latéral sud	114
5.9.5	Point d'observation LB-B (angle LeBreton-Booth)	116
5.9.6	Cône visuel protégé	116
5.10	Promenade Sussex – Protection de l'avant-plan	118
5.11	Passerelle du canal Rideau	120

ANNEXES

Annexe A	Chronologie des plans officiels et règlements de zonage de la Ville d'Ottawa	127
Annexe B	Projet de construction au 280 rue Queen - Résumé de la politique et de la réglementation de la hauteur des constructions - Texte original en anglais	129

LA PROTECTION DES VUES DANS LA CAPITALE DU CANADA

Association des architectes paysagistes du Canada (AAPC)

Prix Citation nationale 2007

pour l'accomplissement exceptionnel à la profession d'architecte paysagiste
dans la catégorie Recherche

Message de la première dirigeante de la Commission de la capitale nationale

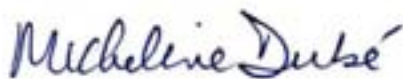
Lorsque nous évoquons une image de la capitale de notre pays, il nous vient en tête une vision claire et saisissante des édifices du Parlement situés dans le paysage à couper le souffle de la rivière des Outaouais, un paysage éminemment canadien. Les institutions parlementaires, judiciaires et culturelles dans leur environnement riverain sont parmi les symboles les plus représentatifs du pays. Elles appartiennent à tous les Canadiens et Canadiennes et sont reconnues à travers le monde.

La nécessité de protéger les vues sur nos trésors nationaux afin que les générations actuelles et prochaines de Canadiens et Canadiennes expérimentent leur présence symbolique s'est révélée particulièrement importante pour les citoyens. Cette responsabilité a été assumée depuis près de 100 ans par les gouvernements fédéral et municipal. Les méthodes et technologies sont différentes mais les objectifs globaux demeurent tout aussi prééminents.

Par conséquent, j'ai le plaisir de vous présenter ce document important sur *La protection des vues dans la capitale du Canada*. Il a été préparé par la Commission de la capitale nationale, au nom du gouvernement du Canada et fait suite à un vaste partenariat avec la Ville d'Ottawa. Le document se veut un sommaire de l'histoire de la protection des vues à Ottawa, donne un avant-goût des mesures de design urbain et des techniques de simulation par ordinateur qui ont été développées pour assurer l'intégrité visuelle et l'importance symbolique des trésors nationaux. Il fait aussi la démonstration de l'application pratique de ces mesures à certains projets d'importance pour la capitale.

Ce travail amène une compréhension nouvelle de la façon dont nous percevons la capitale du Canada et offre des principes qui ont le potentiel d'être utilisés par d'autres villes ou collectivités urbaines à travers le pays.

Je vous invite donc à explorer et à apprécier les efforts et les méthodes utilisés depuis une centaine d'années pour protéger les vues sur les symboles canadiens, à l'intention des prochaines générations.



Micheline Dubé
Première dirigeante





Figure 1. - L'ancien billet de un dollar - avec l'image de la colline du Parlement (et de l'hôtel Château Laurier) et de son cadre sauvage - que chaque Canadien trimbalait dans sa poche.



Figure 2. - La capitale vers 1870, avec les édifices du Parlement dominant clairement le reste de la ville.

CHAPITRE 1 – INTRODUCTION

1.1 Valeur des monuments d'importance canadienne

Les *monuments d'importance canadienne* – Les édifices parlementaires, judiciaires et culturels de la capitale du Canada et leur cadre paysager forment un ensemble unique et mémorable de grande importance locale, nationale et mondiale. Ils font partie de l'identité du pays et en sont une représentation. Ils appartiennent à la population canadienne en entier.

Le soin et la protection des monuments d'importance canadienne constituent une obligation nationale et une responsabilité locale. Le gouvernement fédéral et les administrations municipales sont les gardiens de ces monuments au nom des Canadiens des générations actuelles et futures, qu'ils soient des résidents d'Ottawa ou de Gatineau ou des autres localités à travers le pays.

La valeur des monuments d'importance canadienne est économique tout autant que symbolique. Leur valeur économique tient de l'attrait qu'ils exercent sur les visiteurs et les touristes, de même sur les promoteurs immobiliers privés qui cherchent à tirer profit de leur proximité. À cet égard, l'attrait des monuments d'importance canadienne comporte en lui-même le risque de leur dévaluation et de leur dégradation. L'aménagement à des fins commerciales, cherchant à réaliser le plein potentiel économique des terrains adjacents, peut ainsi très facilement donner lieu à la domination visuelle des monuments d'importance canadienne et les dévaloriser.

La sauvegarde des monuments d'importance canadienne exige une vision à très long terme. Dans le cadre de son mandat consistant à préserver et à mettre en valeur les trésors du pays et à insuffler de la fierté chez les Canadiens pour leur capitale, la Commission de la capitale nationale (CCN), en collaboration avec les administrations municipales et Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC), cherche depuis longtemps à encadrer l'aménagement de la capitale afin de protéger l'intégrité visuelle des monuments d'importance canadienne.

1.2 Le présent rapport

Les énoncés de politique et les restrictions qui visent à protéger et à mettre en valeur l'intégrité et la prééminence visuelles des monuments d'importance canadienne sont rassemblés dans le présent rapport. Celui-ci comprend un bref rappel historique de la réglementation de la hauteur des constructions dans la capitale du Canada depuis le premier règlement municipal de la Ville d'Ottawa en 1910. Le rapport expose aussi le contexte de design urbain des énoncés de politique de protection des vues et résume l'approche méthodologique des études récentes. Le dernier chapitre du rapport présente les conclusions de ces études qui constituent la base des actuelles restrictions réglementaires municipales, des lignes directrices de design de la CCN et des autres instruments de planification de la capitale.

1.3 Limites de hauteur uniformes et plans régulateurs

Le besoin de protéger la prééminence visuelle des monuments d'importance canadienne dans la capitale du Canada est depuis longtemps un sujet de débat entre les intérêts publics et privés.

La réglementation de la hauteur des constructions est une pratique d'urbanisme courante, et des problèmes similaires se posent ailleurs dans le monde. Des capitales, en particulier, limitent la hauteur des constructions autour des édifices d'importance symbolique pour que ceux-ci restent au premier plan de la composition visuelle de la ville, comme c'est le cas à Washington, à Paris et à Londres.

De telles restrictions se présentent souvent comme une hauteur maximale admissible au-dessus du niveau sol, appliquée uniformément. Ces limites, que l'on pourrait appeler *limites de hauteur uniformes*, s'étendent habituellement à une portion suffisamment grande d'une ville afin d'assurer la prééminence visuelle de l'objet de la protection des vues de tous les angles.

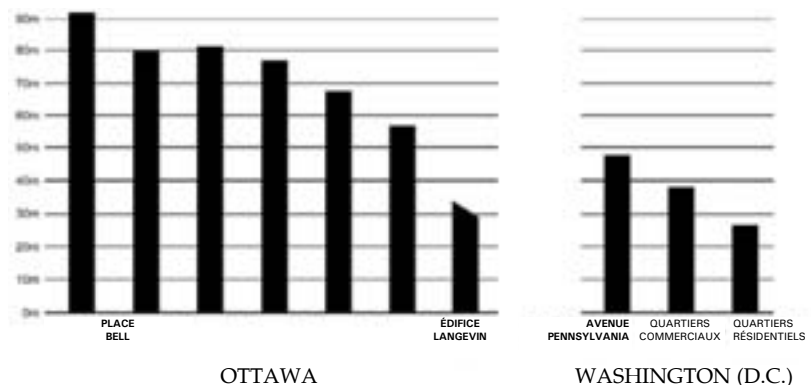


Figure 3. – Comparaison des limites de hauteur des constructions à Ottawa et à Washington.

Des limites de hauteur uniformes ont été instaurées à Ottawa dès 1910 et ont été maintenues en vigueur jusqu'au début des années 1970, lorsqu'elles ont été remplacées par un système de limites reposant sur des *plans régulateurs inclinés*. Ces plans ont un effet similaire aux restrictions appliquées autour des aéroports et sont davantage adaptables au relief complexe du secteur central de la capitale du Canada.

Le mécanisme utilisé dans le cadre de l'approche des plans régulateurs inclinés est dérivé des *plans régulateurs* projetés à partir de *points d'observation* particuliers vers l'édifice ou le monument visé (l'« objet ») et prolongé derrière lui, en arrière-plan. Ces plans régulateurs servent à établir les limites de hauteur des constructions dans les avant-plans, de manière à éviter que la vue soit bloquée ou gênée, et dans les arrière-plans, de manière à éviter que la découpe du ciel de la capitale soit masquée ou dominée.



Figure 4. – Représentation du concept de plan régulateur mis de l'avant dans l'étude du secteur central d'Ottawa de 1969 (étude Hammer).

Les limites de hauteur déterminées par les *plans régulateurs* sont moins restrictives et procurent davantage de souplesse que les *limites uniformes* plus particulièrement en ce qui a trait à la construction d'édifices dans les arrière-plans, sur des terrains en contrebas ou à bonne distance des monuments d'importance canadienne. Les plans régulateurs sont toutefois moins efficaces pour protéger la prééminence visuelle à une plus grande échelle, puisque les *cônes visuels* ainsi réglementés s'étendent généralement sur des parties plus limitées de la ville.

Les limites déterminées par les plans régulateurs correspondent à des *seuils visuels* qui laissent peu de place à l'erreur ou à l'octroi de dérogations. Une limite de hauteur agit à la manière d'un interrupteur marche-arrêt – soit une construction est visible en arrière-plan au-dessus d'un monument d'importance canadienne, soit elle ne l'est pas. Il se trouve que l'intégrité et la prééminence visuelles des monuments d'importance canadienne ont à tout coup été touchées par les petites dérogations consenties à des constructions privés dans le centre-ville d'Ottawa.

1.4 Mesures révisées de protection des vues

Le débat sur la hauteur des constructions a été relancé en 1990 par la proposition d'une tour de bureaux dans le centre-ville d'Ottawa qui aurait largement dépassé les limites autorisées et aurait dominé visuellement les monuments d'importance canadienne.

En réponse à cette proposition, la CCN a alors entrepris une évaluation de la réglementation de la hauteur des constructions de la Ville d'Ottawa, à la demande de celle-ci. Cette étude avait pour objet d'évaluer l'efficacité des limites de hauteur et des politiques connexes en vigueur, après deux décennies de mise en application, en tenant compte des nombreuses modifications physiques survenues au centre-ville depuis leur instauration.

L'élaboration d'un plan secondaire a par la suite été lancée dans le cadre de la révision du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. On visait alors à étudier et à recommander des stratégies et des mécanismes qui assureraient la protection et la mise en valeur de l'intégrité et de la prééminence visuelles des édifices du Parlement et des autres monuments d'importance canadienne. Le cadre de référence de l'étude donnait une définition des monuments d'importance canadienne beaucoup plus large que dans les études précédentes. Alors que *l'étude Hammer* de 1969 (qui était le fondement de la réglementation alors en vigueur) s'était concentrée sur les plus importants édifices du Parlement (l'édifice du Centre et la tour le Paix), la nouvelle étude devait adopter une définition plus large incluant tous les édifices institutionnels et culturels fédéraux, de même que les formes du relief, dans le centre de la capitale du Canada. L'étude devait aussi voir à assurer le maintien du potentiel d'aménagement dans le centre-ville d'Ottawa.

La nouvelle étude a nécessairement adopté l'approche des plans régulateurs inclinés, vu l'investissement fait par le passé et la morphologie du centre-ville, qui résultait largement des politiques en vigueur concernant la hauteur des constructions.

Les conclusions des rapports intitulés *Ottawa Views* (1993) et *Ottawa Views Addendum* (1994) modifient et peaufinent celles de *l'étude Hammer*. Elles résultent de l'emploi de la technologie avancée de simulation par ordinateur pour analyser et évaluer un large éventail de points d'observation statiques et de secteurs d'observation dynamique et les impacts potentiels de nouvelles constructions. On a examiné les effets des mesures alternatives d'encadrement des nouveaux bâtiments sur la protection visuelle des monuments d'importance canadienne, sur la souplesse de conception architecturale et sur les densités de plein droit sur les terrains à réaménager.

Les recommandations formulées dans le rapport *Ottawa Views Addendum* constituent la base des énoncés de politique de limitation de la hauteur des constructions intégrés au Plan officiel de la Ville d'Ottawa et à ses

normes réglementaires pour le centre-ville, de même qu'aux politiques de planification de la CCN. Une étude est présentement en cours pour élaborer de semblables énoncés de politique de protection des vues de l'autre côté de la rivière des Outaouais, à Gatineau, d'après des principes qui ont été approuvés par la CCN.

1.5 Protection des avant-plans et des arrière-plans

Le rapport d'étude intitulé *Ottawa Views*, tout comme l'étude Hammer qui l'avait précédée, se concentre sur les constructions en arrière-plan, c'est-à-dire les édifices qui sont visibles **derrière** les monuments d'importance canadienne et qui, en l'absence de toute restriction, pourraient dominer visuellement ces monuments et en masquer la silhouette. Les études de protection des vues de 1969 et de 1993-1994 ont aussi reconnu l'importance de protéger les avant-plans. Reconnaisant la complexité et la subtilité plus grandes des enjeux relatifs à l'aménagement de ces secteurs, les deux études ont recommandé la réalisation d'études de design urbain et l'instauration de procédures de revue qui leur soient particulières.

Plusieurs études de protection des avant-plans ont déjà été entreprises. La plus remarquable est celle de 1999 intitulée *LeBreton Flats Views Protection*, qui a recommandé des limites de hauteur et des marges de retrait pour les constructions qui sont maintenant intégrées au Plan officiel et au règlement de zonage de la Ville d'Ottawa, ainsi qu'à la politique de planification de la CCN. D'autres études de protection des avant-plans se rapportaient à des propositions particulières en matière d'architecture, de génie et d'architecture du paysage.

En ce qui a trait aux procédures de revue, la plupart des terrains des avant-plans sont des terrains de propriété fédérale et des plans d'eau dont l'aménagement relève de la CCN et d'autres agences fédérales. Les revues aux fins de protection des vues sont normalement effectuées par le biais du Comité consultatif de l'urbanisme, du design et de l'immobilier (CCUDI) de la CCN dans le cadre de son mandat consultatif plus large.

Étudier et recommander des stratégies et des mécanismes qui assureraient la protection et la mise en valeur de l'intégrité et de la prééminence visuelles des édifices du Parlement et des autres monuments d'importance canadienne, en plus de l'édifice du Centre et de la bibliothèque du Parlement, mécanismes de protection et mise en valeur qui devront inclure l'élaboration de mesures de l'intégrité visuelle qui soient objectives, numériques et vérifiables. (Traduction de la CCN)

(Cadre de référence de l'étude Ottawa Views, Plan officiel de la Ville d'Ottawa)



Figure 5. – Ottawa en 1899.

CHAPITRE 2 – RÉGLEMENTATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LA CAPITALE DEPUIS 1910

2.1 Réglementation à Ottawa de 1910 à 1971

2.1.1 Commission du plan fédéral (commission Holt)

Le premier règlement municipal portant sur la hauteur des constructions à Ottawa a été adopté en 1910. Il a été remplacé quatre ans plus tard à la demande de la Commission du plan fédéral (présidée par Herbert S. Holt), afin de protéger la colline du Parlement contre toute construction concurrentielle. Le règlement municipal de 1914 s'appliquait à l'ensemble de la ville et limitait toutes les constructions à une hauteur de 110 pieds.



Figure 6. – Vue aérienne du plan de la commission Holt (1915).

Dans l'année qui a suivi l'adoption du règlement municipal de 1914, la commission Holt déposait son rapport final. Chargée de préparer un schéma d'ensemble pour la croissance et le développement des villes d'Ottawa et de Hull, la Commission formulait aussi des recommandations visant à préserver la silhouette prédominante des édifices parlementaires et ministériels. Ces recommandations portaient notamment sur la réglementation générale de l'architecture des nouveaux édifices donnant sur les rues, les places ou les promenades, afin de préserver l'impression générale d'harmonie, et plus particulièrement la réglementation de la hauteur, des couleurs, des matériaux et de la conception architecturale des nouveaux édifices du côté sud de la rue Wellington.

La commission Holt recommandait aussi de revoir la limite générale de la hauteur des constructions à 110 pieds. D'après une série de plans horizontaux, la limite de hauteur des constructions la plus élevée devait se trouver à l'angle des rues Sparks et O'Connor, à 110 pieds, et la moins élevée, à la rue Lyon, à 80 pieds. Toutefois, les propositions de la Commission concernant la hauteur des constructions n'ont fait l'objet d'aucune réglementation et, malgré nombre de propositions par après, la limite générale de 110 pieds est restée en vigueur durant près de 50 ans.

2.1.2 Plan Gréber

Le plan Gréber de 1950 est le document qui a le plus influencé le façonnement des villes d'Ottawa et de Gatineau et de la région de la capitale du Canada dans son ensemble. Ce plan était l'aboutissement d'une étude qui s'était échelonnée sur une décennie et présentait une vision d'avenir ambitieuse.

Le plan Gréber prenait pour acquis le règlement municipal de la Ville d'Ottawa limitant la hauteur des constructions à 110 pieds. La maquette du centre-ville d'Ottawa témoigne de l'accent mis sur des édifices parlementaires et fédéraux plus hauts, orientés verticalement et dominant les formes urbaines plus basses et relativement uniformes du centre-ville commercial.



Figure 7. – Maquette du plan Gréber pour le secteur central (photo : rapport Gréber).

Le plan insistait toutefois sur le besoin d'une conception architecturale et de hauteurs de constructions cohérentes le long des rues prestigieuses de la capitale – la rue Elgin, la promenade Sussex et la rue Wellington à Ottawa et la rue Laurier à Gatineau. Sur la promenade Sussex, la hauteur recommandée était de 60 pieds au-dessus du niveau du sol. Sur la rue Elgin, les hauteurs étaient recommandées de manière à suivre de près les lignes de corniche de l'édifice Langevin, du bureau de poste et des ailes de l'hôtel Elgin.



Figure 8. – Côté sud de la rue Wellington, face à la colline du Parlement (photo : rapport Gréber).

Le plan proposait de traiter le côté sud de la rue Wellington comme un arrière-plan monumental et continu des édifices parlementaires, qui « devrait faire l'objet d'une réglementation très stricte de la hauteur des constructions ». Toutes les futures constructions devaient se conformer à un plan régulateur horizontal à une altitude de 320 pieds au-dessus du niveau de la mer, défini par la hauteur de corniche des édifices existants. Dans le plan Gréber, les restrictions de la hauteur des constructions sur les terrains en bordure de la rue Wellington s'inscrivaient dans une vision d'avenir plus vaste pour le centre de la capitale du Canada :

L'ensemble de la silhouette de la rue, vue de la rive de Hull, se composera donc au premier plan d'une série de monuments séparés par des jardins, et de caractère pittoresque et vertical, se détachant sur le fond continu et horizontal des bâtiments existants et à construire qui formeront le côté sud de la rue Wellington.

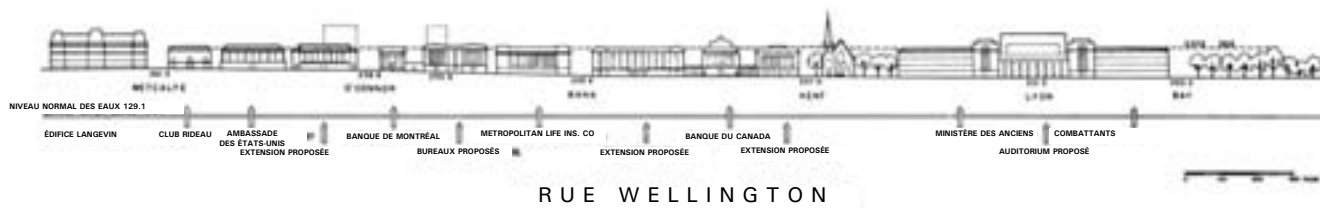


Figure 9. – Bordure proposée de la rue Wellington (rapport Gréber, 1950).

2.1.3 Changements au cours des années 1960

En 1963, suite au rapport de la Direction de l'urbanisme de la Ville d'Ottawa au Bureau des commissaires du Conseil municipal, la limite de hauteur de 110 pieds était remplacée par une méthode de réglementation reposant sur le rapport plancher-sol. Le règlement promulgué permettait, partout dans la ville, la construction d'édifices jusqu'à une hauteur de 500 pieds au-dessus du niveau de la mer, soit seulement un pied de moins que la tour de la Paix. En théorie, la nouvelle limite accroissait considérablement les hauteurs de construction admissibles et autorisait des édifices de plus de 250 pieds de haut dans la plupart des endroits du centre-ville actuel.

Des revues du règlement municipal de 1963 furent menées quelques mois seulement après son adoption, dont la plus déterminante par Sir Robert Matthew et Edmund Bacon. Selon ces experts-conseils, une limite de hauteur absolue de 150 pieds était nécessaire au maintien de la « dignité » des édifices du Parlement et à leur prédominance dans la découpe du ciel. L'année suivante, un nouveau règlement établissant la limite de 150 pieds dans le centre-ville était adopté.

Les quatre années suivantes ont été marquées par la remise en question de la limite de 150 pieds et par l'opposition à celle-ci. Le débat s'est aussi déplacé de la simple question de la hauteur des constructions à la préoccupation plus générale concernant la conception et l'emplacement des édifices, de même qu'à la délimitation des secteurs qui seraient soumis à des limites de hauteur plus basses. Plusieurs demandes d'aménagement proposant des constructions allant au-delà des limites de hauteur réglementaires étaient reçues au cours de cette période. En 1966, le changement de zonage pour la première phase de construction de la Place de Ville, au centre-ville d'Ottawa, est soumis avec succès à la résulte dépasse d'une centaine de pieds la limite de hauteur de 150 pieds.



Figure 10. - Vue aérienne de la Place de Ville (Ottawa Views, 1993).

2.2 Étude du centre-ville d'Ottawa de 1969

Commandée par la Ville d'Ottawa, la CCN et le ministère des Transports de l'Ontario, la préparation de l'Étude du centre-ville d'Ottawa était largement motivée par le changement important de la politique concernant la hauteur des constructions, précipité par la décision sans précédent de la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Réalisée par la firme Hammer, Green, Siler and Associates, cette étude, appelée étude Hammer, a été achevée en 1969. Elle est devenue le fondement de la modification n° 62 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa de 1971 et du règlement de zonage Z-2K, qui présentaient une approche et une politique nouvelles en ce qui concerne les limites de hauteur des constructions afin de protéger les vues sur les édifices du Parlement.

2.2.1 Objectifs de l'étude de 1969

L'Étude du centre-ville d'Ottawa reposait sur le double objectif de croissance économique et de symbolisme canadien. Il s'agissait d'encourager l'investissement à grande échelle de capitaux privés dans le centre-ville d'Ottawa afin de répondre aux besoins futurs établis en matière de locaux et, parallèlement, de faire en sorte que la vague de construction urbaine ne porte pas indûment atteinte à la colline du Parlement.

L'étude Hammer recommandait des limites de hauteur qui tenaient compte des positions topographiques particulières et des vues offertes, actuelles ou potentielles, sur les édifices du Parlement. Une série de plans régulateurs de la hauteur des constructions ont été élaborés afin d'établir des restrictions rigoureuses sur la hauteur des constructions dans la partie nord du centre-ville, près de la « place du Parlement », tout en prévoyant l'essentiel du développement plus au sud. Ces plans régulateurs permettaient généralement aux nouveaux édifices de dépasser l'ancien plafond de hauteur de 150 pieds.

Les édifices du Parlement ont été conçus pour être vus sur fond de ciel, et toute interruption de la silhouette de leurs toitures atténuerait l'impression visuelle de ce groupe d'édifices et porterait atteinte à l'importance symbolique qui leur est propre.

(Étude Hammer)



Figure 12. – Voilà à quoi ressemblerait la colline du Parlement dominée par l'aménagement désordonné.

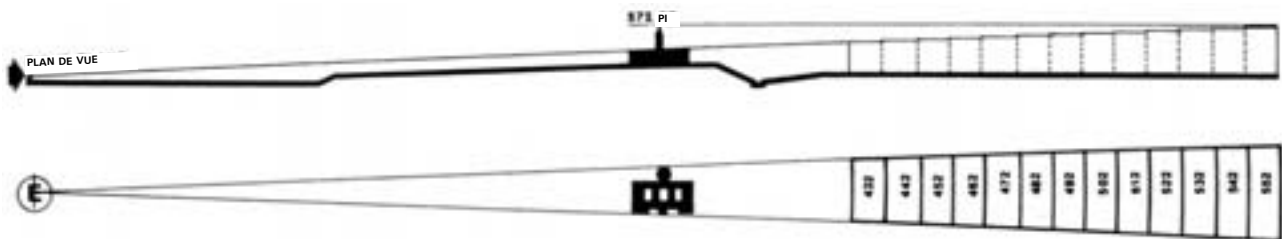


Figure 11. – Plan régulateur mis de l'avant par l'étude Hammer, projeté à partir d'un point d'observation, en élévation et en plan.

2.2.2 Limites de hauteur de l'étude de 1969

La détermination des limites de hauteur des constructions en *arrière-plan* consistait d'abord à déterminer les principaux points d'observation à partir desquels peut être observée la silhouette des édifices du Parlement contre le ciel. À partir de chacun des points d'observation sélectionnés, des plans ont été projetés vers la ligne de toiture de l'édifice du Centre et au-delà de celui-ci. Ainsi, tout édifice construit derrière l'édifice du Centre et sous le *plan régulateur* des hauteurs de construction ne nuit pas à la silhouette des édifices du Parlement telle que vue à partir du point d'observation.

On a répété la même procédure pour chaque point d'observation. Là où les plans régulateurs de la hauteur des constructions se recoupaient, on a retenu le plan le plus bas afin d'assurer la protection des vues de tous les autres points d'observation. Cela a donné lieu à des *zones de hauteur* correspondant à la hauteur maximale à laquelle des édifices peuvent être construits sans porter atteinte à la silhouette. Pour faciliter le calcul, les plans régulateurs inclinés de la hauteur des constructions ont été convertis en une série de gradins de 10 pieds (3 mètres) de hauteur et cartographiés à la manière d'isolignes par-dessus le centre-ville.

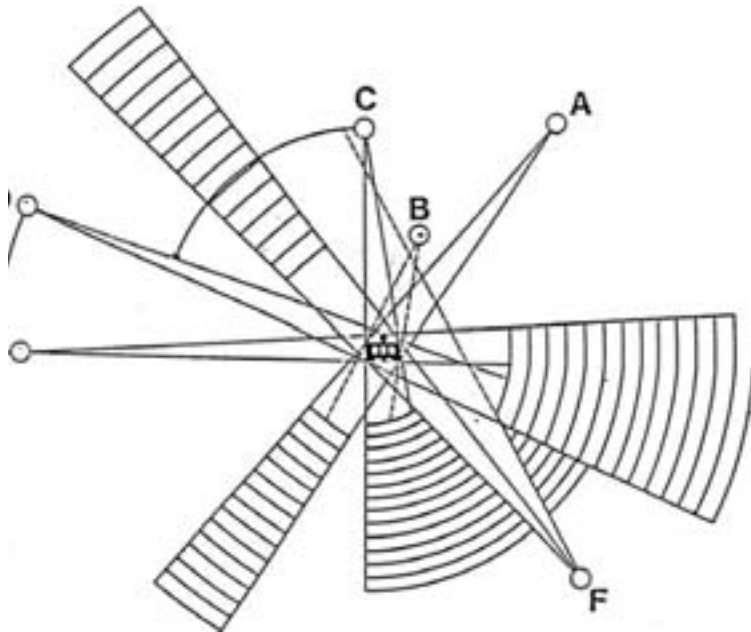


Figure 13. – Représentation de la réglementation de la hauteur des constructions déterminée par la ligne de toiture de l'édifice du Centre tel que vu des points d'observation A, B, C, D, E et F (étude Hammer).

Afin d'éviter la présence d'édifices visuellement dominants à côté de l'édifice du Centre, l'étude Hammer comprenait des plafonds de hauteur en gradins dans les secteurs latéraux des principaux plans régulateurs ainsi que des recommandations d'orientation et de couleur des constructions.



Figure 14. – Représentation des plafonds de hauteur en gradins de pente 1 : 4 à partir de la ligne de faite de l'édifice du Centre (étude Hammer).

Bien que l'étude Hammer ait porté sur le centre-ville d'Ottawa, les mesures de protection des vues qu'elle mettait de l'avant s'étendaient par-dessus la rivière des Outaouais jusqu'au centre-ville de Hull (maintenant Gatineau). Toutefois, vu l'angle des plans régulateurs de la hauteur des constructions et le relief plus bas de la rive nord de la rivière, la réglementation de la hauteur des constructions en arrière-plan, à Gatineau, ne présentait pas de restriction réelle à la hauteur des constructions à ce moment.

2.2.3 Terrains en bordure de la rue Wellington

En reconnaissance de leur rôle pour ce qui est de former, à la bonne échelle, le « quatrième côté » de la « place du Parlement », on a recommandé de limiter la hauteur des édifices du côté sud de la rue Wellington, entre la place de la Confédération et la rue Kent, à celle de l'édifice Langevin, soit à une altitude de 375 pieds au-dessus du niveau de la mer, 55 pieds de plus que ce que proposait Gréber. De la même façon, on a recommandé une hauteur maximale de 390 pieds pour les édifices situés à l'arrière du front urbain de la rue Wellington et donnant sur la rue Sparks, afin d'empêcher que l'arrière de ces édifices ne dominant la vue à partir de la colline du Parlement.

2.2.4 Plafond de hauteur absolu

Dans les secteurs du centre-ville les plus éloignés de la colline du Parlement, où le prolongement des plans de vue s'est avéré inefficace, une limite de hauteur absolue a été établie. Pour faire en sorte qu'aucune construction ne soit plus élevée que la tour de la Paix, cette limite a été fixée à 577 pieds (176 mètres) au-dessus du niveau de la mer (soit la hauteur approuvée pour la phase I de la Place de Ville).

2.2.5 Réglementation des avant-plans

Les mêmes points d'observation et plans projetés utilisés pour déterminer les limites de hauteur des constructions en arrière-plan ont aussi servi à délimiter les secteurs de protection du premier plan des vues. L'étude Hammer avait reconnu que la plupart des vues passaient par-dessus la rivière et que ces secteurs étaient de ce fait normalement protégés. Elle recommandait d'imposer une « réglementation d'aménagement planifié » dans les cas où de nouvelles constructions menaçaient d'obstruer les vues. Elle distinguait les alentours du canal Rideau et de la promenade Colonel-By comme un couloir visuel particulièrement sensible et recommandait d'élaborer des mesures de protection des avant-plans dans le cadre d'un « plan de design urbain complet et détaillé ».



Figure 15. – Vue vers la colline du Parlement et le Château Laurier (étude Hammer).



Figure 16. – Carte des limites de hauteur des constructions (étude Hammer).

2.3 Modification au Plan officiel de la Ville d'Ottawa de 1971 (MPO 62)

La modification n° 62 au Plan officiel de la Ville d'Ottawa de mars 1971 visait à établir certaines politiques en matière d'utilisation du sol, de densité et de hauteur des constructions. Elle intégrait la plupart des recommandations de limitation de la hauteur des constructions visant à protéger les vues qui avaient été formulées dans l'Étude du centre-ville d'Ottawa de 1969 (étude Hammer).

Le principal document de réglementation de la hauteur des constructions était l'annexe C, qui fixait les hauteurs autorisées des constructions (en pieds au-dessus du niveau de la mer) sur les îlots urbains du centre-ville. Il interprétait les plans de restriction des hauteurs de l'étude Hammer en faisant la moyenne des hauteurs correspondant aux isolignes à l'intérieur de chaque îlot urbain. Ce mode de calcul a donné lieu à une légère hausse des limites admissibles dans bon nombre d'îlots.

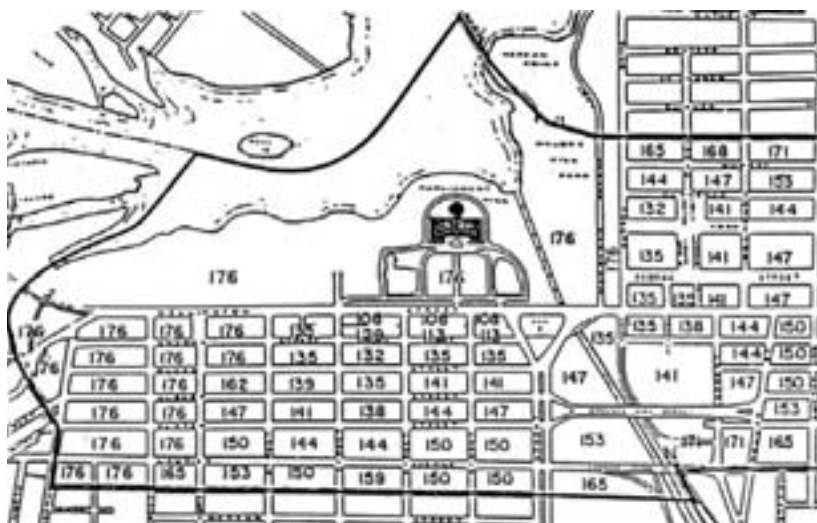


Figure 17. – Carte des limites de hauteur des constructions (en mètres au-dessus du niveau de la mer). Annexe C, Modification n° 62 au Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

La carte isoligne des limites de hauteur de l'étude Hammer est devenue l'annexe D de la modification au Plan officiel et a été incluse à titre de document complémentaire d'interprétation à l'usage du Comité de dérogation lors de l'évaluation des demandes de dérogation aux limites de hauteur. Dans les faits, l'annexe D devint le document de référence des promoteurs et des architectes d'édifices dans le centre-ville.

Les mesures de protection des avant-plans recommandées dans l'étude Hammer ne furent pas incluses dans la modification au Plan officiel (MPO). On renvoya plutôt les questions relatives au design, qui n'avaient pas été quantifiées de façon particulière dans l'étude Hammer, au Comité de design de la Ville d'Ottawa, qui devait tenir compte des principes de l'étude.

Le secteur du canal Rideau, que l'étude Hammer avait reconnu comme un secteur spécial de protection des vues nécessitant un plan complet et détaillé, a été laissé pour compte. La MPO intégrait ce secteur à la carte de réglementation de la hauteur des constructions (annexe C), lui attribuant des limites de hauteur semblables à ceux des îlots urbains voisins.

Intégrées au Plan officiel de la Ville d'Ottawa, les mesures de réglementation de la hauteur des constructions ci-dessus sont demeurées en vigueur pendant vingt-cinq ans, jusqu'à l'adoption de la MPO 14 en 1996.



Figure 18. – Annexe D de la MPO 62 (en mètres au-dessus du niveau de la mer).

2.4 Études et politiques de protection des vues de 1990 à 2002

2.4.1 Révision de 1990 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa

La question des « hauteurs » est redevenue un sujet de débat public en 1990 avec la proposition d'une nouvelle tour de bureaux dans le centre-ville d'Ottawa, qui aurait largement dépassé la limite de hauteur réglementaire. Le débat s'est déroulé dans le cadre d'une série d'assemblées publiques tenues afin d'examiner les politiques énoncées ou susceptibles d'être énoncées dans le Plan officiel concernant le centre-ville.

La CCN a pris part à ce débat public. Ses principales craintes concernaient l'effet très dommageable de la tour de bureaux proposée sur la prééminence visuelle des édifices du Parlement et le précédent qu'elle établirait pour la construction d'édifices encore plus hauts dans le centre-ville, dominant les monuments d'importance canadienne. La CCN a lancé une des séances d'information du public et, à la demande la Ville d'Ottawa, a parrainé un examen préliminaire de la réglementation de la hauteur des constructions en vigueur (MPO 62) afin de voir s'il était possible de hausser quelque peu les limites.

L'étude a mené à la conclusion que, sous réserve d'analyses plus détaillées, aucune augmentation des hauteurs de construction permises où que ce soit dans le centre-ville ne semblait possible sans compromettre l'intégrité visuelle des monuments d'importance canadienne. On suggérait même, dans le rapport de l'étude, le besoin possible de limites plus sévères encore afin de répondre aux objectifs de protection des vues. Ce rapport est devenu un document de travail pour la révision du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Une étude sur le transport préparée parallèlement par la Ville d'Ottawa concluait aussi que la capacité de transport imposait d'importantes limites à l'échelle d'aménagement dans le centre-ville.

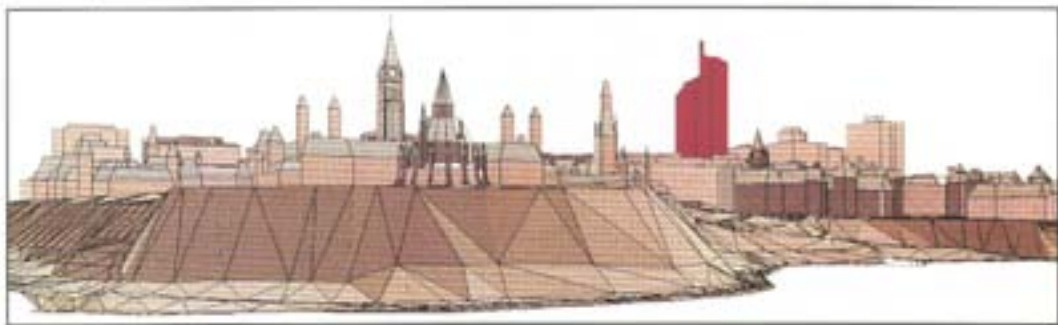
La CCN a produit une vidéo (*Un symbole national... plongé dans l'ombre*) visant à promouvoir la protection des qualités visuelles particulières de la capitale nationale et de ses monuments d'importance canadienne de premier ordre. Des simulations par ordinateur de la tour de bureaux proposée et d'édifices en hauteur semblables sur les emplacements non bâtis du centre-ville d'Ottawa étaient présentées dans la vidéo et dans son feuillet d'accompagnement. Ces documents illustraient de manière convaincante le risque qu'il y avait à assouplir la réglementation de la hauteur des constructions.

Le résultat de la consultation du public a été l'exigence, par le Conseil municipal, d'une étude de planification secondaire qui formulerait des recommandations pour les nouvelles politiques de protection des vues.



One Big Building?

Un seul grand édifice?



A proposal has been made to construct a forty storey building at Queen and Kent Streets. Computer simulation shows that, from many viewpoints, this would severely compromise the image of the Parliament Buildings.

On a proposé de construire un édifice de quarante étages à l'angle des rues Queen et Kent. La simulation par ordinateur montre qu'à partir de plusieurs points de vue, cette construction compromettrait gravement l'image des édifices du Parlement.

Many big buildings would have an even greater impact. Computer simulations illustrate the effect of adding fifteen storeys to the present height limits on potential new development sites.

L'impact de nombreux grands édifices en hauteur serait encore plus grand. La simulation par ordinateur montre l'incidence qu'aurait l'ajout de quinze étages à la limite permise actuellement sur les terrains susceptibles de recevoir de nouvelles constructions.



Several Big Buildings?

Plusieurs grands édifices?

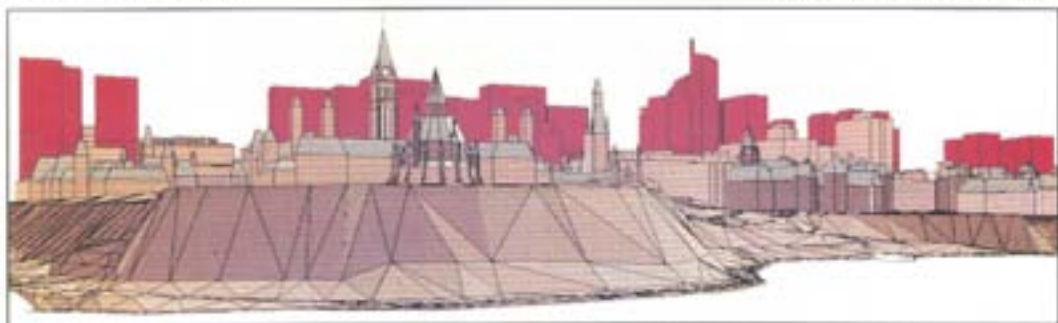


Figure 19. – Page de la publication de 1990 de la CCN intitulée : Pour sauvegarder le panorama de la Cité Parlementaire – le contrôle de la hauteur du centre d'Ottawa.

FIGURE 19. Centre for Landscape Research, University of Toronto

FIGURE 19. Centre for Landscape Research, University of Toronto

2.4.2 Étude de planification secondaire de 1993-1994

L'énoncé suivant du Plan officiel adopté par le Conseil municipal en 1991 définissait le mandat de l'étude de planification secondaire :

Le Conseil municipal, par le biais d'une étude de planification secondaire entreprise de concert avec la Commission de la capitale nationale, le milieu des affaires et le public, étudiera et recommandera des stratégies et des mécanismes visant à assurer la protection et la mise en valeur de l'intégrité et de la prééminence visuelles des édifices du Parlement et des autres monuments d'importance canadienne, outre l'édifice du Centre et la bibliothèque du Parlement. Les mécanismes de protection et de mise en valeur comprendront l'élaboration de mesures objectives, numériques et vérifiables permettant de quantifier l'expression « intégrité visuelle ».

Les édifices du Parlement sont l'édifice du Centre et la bibliothèque du Parlement, l'édifice de l'Est et l'édifice de l'Ouest. Les autres monuments d'importance canadienne comprennent les édifices publics, monuments et formes de relief importants à l'intérieur de la Cité parlementaire et le long du boulevard de la Confédération.

L'étude en question prendra pour acquis le maintien du potentiel d'aménagement du centre-ville (tel que défini par le règlement municipal de zonage à la date d'adoption du présent Plan). (Traduction de la CCN)

Le mandat ci-dessus présentait des concepts et des définitions des monuments d'importance canadienne beaucoup plus larges que ceux qui avaient été considérés jusqu'alors. En même temps, des mesures plus rigoureuses étaient requises pour encadrer et évaluer les propositions de construction.

Les recommandations formulées dans le rapport de l'étude de planification secondaire, parrainée conjointement par la Ville d'Ottawa et la CCN, ont d'abord été présentées dans le rapport *Ottawa Views* de 1993. Cette étude a fait l'objet d'un examen et de commentaires de la part de représentants des résidents et des promoteurs immobiliers locaux qui ont abouti aux recommandations finales formulées dans le rapport *Ottawa Views Addendum* de 1994.

Les rapports *Ottawa Views* et *Ottawa Views Addendum* ont fourni la base technique et méthodologique des mesures actuelles de protection des

vues. Les recommandations des rapports se rapportent surtout à la limitation de la hauteur des constructions en *arrière-plan*, qui pourraient être visibles à l'arrière ou au-delà des monuments d'importance canadienne et qui risqueraient de masquer leur silhouette ou de la dominer.

Les recommandations précisent aussi les zones soumises à des mesures de protection des avant-plans, telles que définies par un plan de design urbain et un mécanisme de revue. Les recommandations formulées dans le rapport *Ottawa Views Addendum* sont intégrées au Plan officiel (MPO 14 de 1996) et au règlement de zonage (Z-2K) de la Ville d'Ottawa, de même qu'à la politique d'aménagement de la CCN.

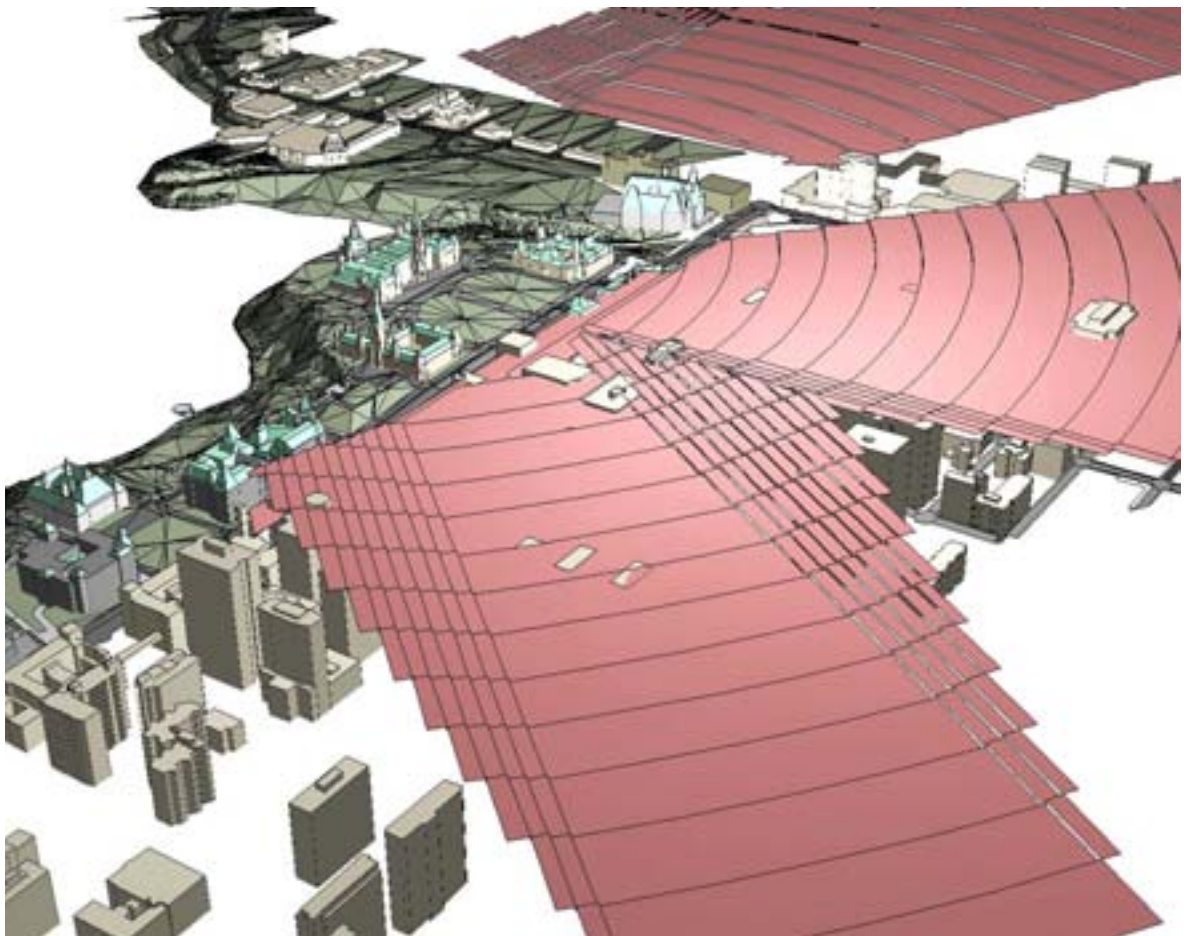


Figure 20. – Image synthétique des plans régulateurs de la hauteur des constructions de l'étude Hammer, montrant les édifices dérogatoires dans le Cœur de la capitale (étude *Ottawa Views*, 1993).

2.4.3 Études de protection des avant-plans

Deux études ultérieures réalisées pour la promenade Sussex (1990) et les Plaines LeBreton (1999) ont défini les limites de hauteur et les marges de recul obligatoires pour les aménagements à *l'avant-plan* des vues sur les monuments d'importance canadienne. Les recommandations de ces deux études font partie de la politique d'aménagement de la CCN, alors que les recommandations concernant les Plaines LeBreton sont incluses à la MPO 27.

On étudie présentement la possibilité de recommander une politique de protection des vues semblable pour la Ville de Gatineau (qui regroupe l'ancienne Ville de Hull et d'autres municipalités québécoises).

2.4.4 Mise en œuvre de la réglementation de la hauteur des constructions

Les techniques de modélisation informatique utilisées dans l'étude *Ottawa Views* offraient la possibilité d'analyser la réglementation de la hauteur des constructions intégrée au Plan officiel et au règlement municipal de zonage (MPO 62 et Z-2K) de manière nouvelle et révélatrice. Pour la première fois, les plans régulateurs de la hauteur des constructions étaient représentés en trois dimensions. On a ainsi pu visualiser comme jamais auparavant les édifices approuvés et construits avec des hauteurs dépassant les limites de hauteur, de même que leur impact visuel sur les monuments d'importance canadienne.

L'utilisation de ces nouveaux outils d'analyse a fait davantage prendre conscience des dommages importants que les dérogations précédentes ont eu sur l'intégrité visuelle des monuments d'importance canadienne. Dans le rapport d'étude *Ottawa Views Addendum*, on a donc reconnu la nécessité d'une application stricte et précise des nouvelles restrictions de la hauteur des constructions, et ce, tant pour les aménagements parrainés par le secteur privé que pour ceux parrainés par le secteur public. Cette reconnaissance se traduit dans les mesures afférentes à la mise en œuvre des politiques de protection des vues intégrées au Plan officiel de la Ville d'Ottawa (MPO 14) et dans les orientations de la CCN en matière d'aménagement.



Figure 21. – Le Château Laurier, la colline du Parlement et la tour Mackenzie de l'édifice de l'Ouest vus de l'autre côté de la rivière des Outaouais, à partir du Musée canadien des civilisations.

CHAPITRE 3 – VISION D’AVENIR POUR LE CENTRE DE LA CAPITALE DU CANADA

3.1 Vision convergente

La forme du cœur de la capitale du Canada et son caractère ont considérablement changé au cours des trois décennies écoulées depuis l’instauration des premières limites de la hauteur des constructions fondées sur des plans de vue inclinés à Ottawa : bon nombre de nouveaux édifices abritant des institutions fédérales et municipales d’envergure ont été construits, une grande partie des centres-villes d’Ottawa et de Gatineau (Secteur Hull) a été réaménagée ou restaurée et de nouvelles améliorations de l’infrastructure et de l’espace public ont été réalisées.

Plus importante encore a été l’émergence d’une vision du secteur central plus cohérente et largement partagée. L’étude du centre-ville d’Ottawa de 1969 ne s’est pas déroulée dans un contexte aussi clair, même si des concepts semblables avaient déjà constitué les points essentiels du plan Gréber. Les politiques plus récentes de la CCN et de la Ville d’Ottawa et les études de TPSGC pour la Cité parlementaire ont réaffirmé le contexte thématique de tout un éventail de projets d’aménagement. La vision commune offre une base solide pour déterminer les éléments les plus importants du patrimoine culturel et naturel de la capitale fédérale et élaborer les normes et procédures nécessaires à leur protection.

3.2 Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada

Le plan de secteur pour le centre de la capitale du Canada (*Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada*, CCN, juin 2005) rassemble et développe plusieurs éléments de la vision mentionnée ci-dessus. Il présente un amalgame des plans, idées et projets précédents et établit les principes et les objectifs d’aménagement et d’amélioration à long terme.

3.2.1 Sens du lieu

Le fondement de la vision remise de l’avant dans ce document et le fondement du plan de secteur résident dans la morphologie urbaine du cœur – son relief, sa végétation, ses édifices et ses rues remarquables qui se combinent pour créer un endroit distinctif et mémorable.

Du haut des airs, le cœur de la capitale fédérale peut apparaître comme un vaste espace bordé par les espaces bâtis des villes d’Ottawa et de Gatineau. Cet espace est axé sur la rivière. D’un côté, il présente des terrains en pente douce et, de l’autre, de spectaculaires escarpements en



Figure 22. – Vue aérienne du paysage central de la capitale.

haut desquels sont situées les principales institutions du pays. C'est un espace dans lequel on pénètre avec grande impression après s'être déplacé dans la ville tout autour. C'est un espace qui offre des vues saisissantes sur les édifices qu'il contient.

La morphologie urbaine s'articule autour de deux grands ensembles se faisant contrepoids : un paysage axé sur la rivière et les espaces bâtis qui l'encadrent.

Les formes des édifices, les voies de circulation et les paysages riverains ont en très grande partie un caractère pittoresque. Les édifices se présentent comme des objets distincts, conçus pour être vus de tous les angles, avec de l'espace et des terrains paysagers entre eux. Ils forment des groupes architecturaux, et le paysage tient lieu de cadre organisationnel définissant et reliant les espaces extérieurs.

Par contraste, le tissu urbain adjacent est déterminé par des grilles de rues et d'îlots urbains orthogonaux qui dérogent de cette forme pour s'aligner sur les courbes de la rivière des Outaouais. Les îlots urbains sont généralement bordés par des édifices avec façades sur rue dont l'alignement crée des fronts de rue. Contrairement au généreux paysage vert et fuyant de l'espace central axé sur la rivière, les espaces extérieurs du tissu urbain sont des espaces plus fermés et compacts composés de rues, d'arcades, d'avant-cours, de places publiques et de cours.

Les qualités particulières et remarquables ci-dessus caractérisent le centre de la capitale fédérale. Elles distinguent cet endroit de tous les autres et témoignent d'un « sens du lieu » distinctif. Le caractère spécial de l'endroit tient de la combinaison synergique du paysage naturel et d'interventions urbaines qui ont répondu au paysage et l'ont refaçoné tout à la fois. Le Plan de secteur du cœur de la capitale vise à renforcer, à rehausser et à mettre en valeur les éléments participant à cette synergie unique.

Le caractère essentiel du centre de la capitale est défini par ce qui suit :



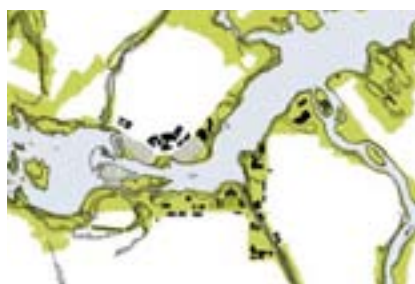
L'assise fluviale et topographique.



Les monuments d'importance canadienne de premier ordre situés sur des sites prééminents en surplomb de la rivière des Outaouais.



Les grands espaces de paysage public associés aux rivières et aux voies navigables.



Les autres monuments d'importance canadienne et les édifices urbains, gouvernementaux et institutionnels situés dans des espaces du paysage public ou à proximité de celui-ci.



La trame des deux villes, définie par la disposition des rues et des îlots urbains, qui bordent les espaces du paysage public de manière claire et nette.



Le « domaine de la capitale », constitué des espaces du paysage public associés aux cours d'eau et aux voies navigables et le décor des principales institutions canadiennes.

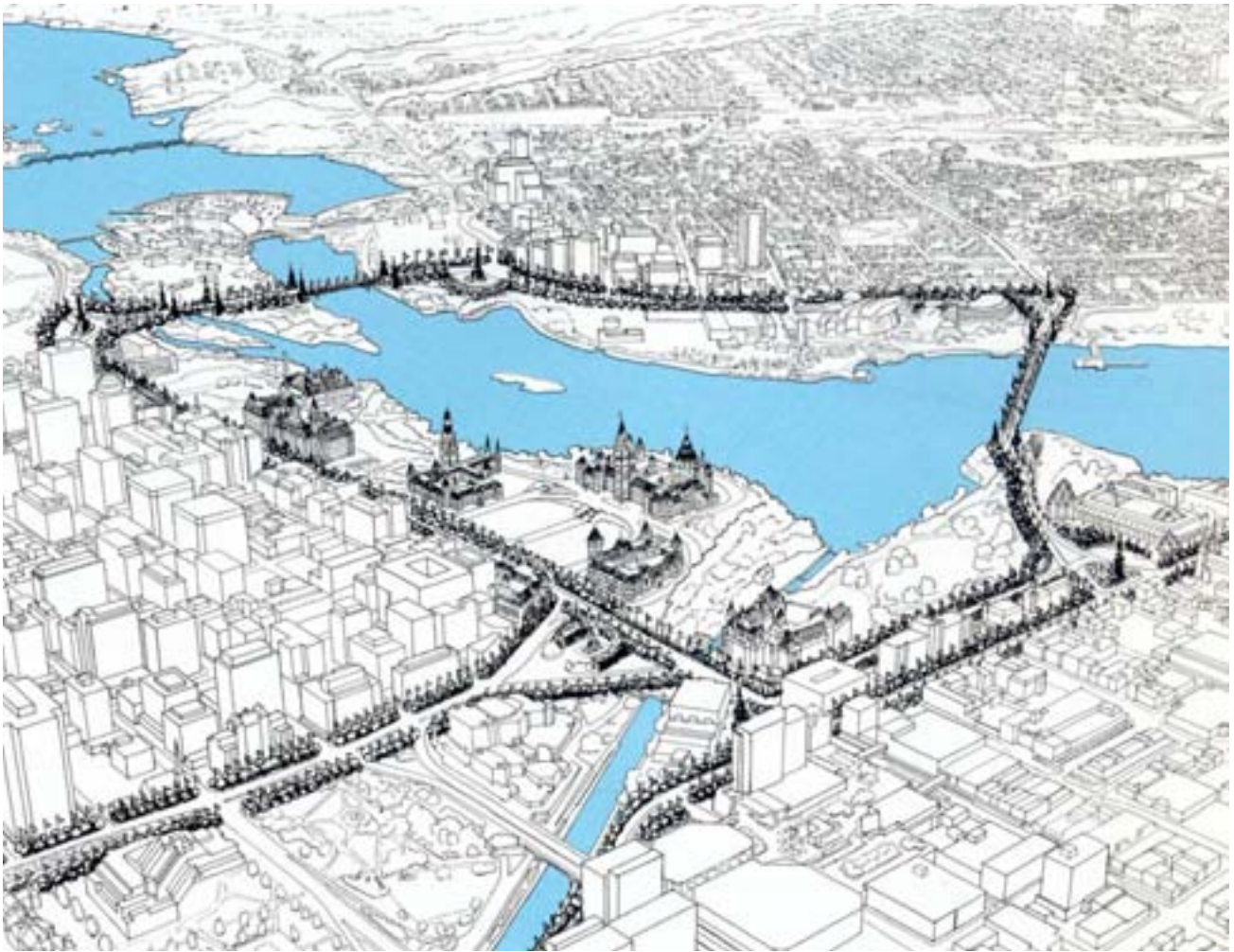


Figure 23. – Boulevard de la Confédération. Perspective conceptuelle (CCN, 1985).

3.2.2 Boulevard de la Confédération

Les parcours d'honneur, qui forment ce qu'on appelle maintenant le « boulevard de la Confédération », visent essentiellement trois objectifs : accueillir des cérémonies officielles et des célébrations et événements publics, servir de liens visuels entre les différentes parties du cœur de la capitale et relier physiquement et symboliquement les deux rives de la rivière des Outaouais.

Le boulevard de la Confédération est le joint entre le domaine de la capitale et le domaine civique (la *capitale* et la *ville*). Il en définit les bords et les soude ensemble. L'**anneau** central du boulevard de la Confédération raccorde les deux rives de l'Outaouais, relie les villes d'Ottawa et de Gatineau (auparavant Hull) en une seule et unique composition urbaine et ceint le paysage central de la capitale. Cet anneau est le centre symbolique du cœur de la capitale.

L'**anneau** ainsi complété remplit bien son rôle d'honneur et son rôle symbolique. Il ajoute aussi de nouvelles dimensions à la capitale en ouvrant des perspectives nouvelles sur le paysage de la capitale et les institutions fédérales qui s'y trouvent, pour la jouissance aussi bien des visiteurs que des résidents locaux.



Figure 24. – Le boulevard de la Confédération et le paysage central de la capitale.

3.2.3 Paysage central de la capitale

Le vaste paysage axé sur la rivière, qui comprend les principaux édifices d'importance canadienne et qui est encadré par l'anneau central du boulevard de la Confédération et les bordures bâties des villes, est appelé le « paysage central de la capitale ».

Ce paysage est une composition complexe d'édifices, de formes de terrain, de végétation et d'espaces publics ouverts s'emboîtant les uns dans les autres. Ses composantes, tant individuellement que du point de vue de leur composition, sont de grande valeur culturelle, symbolique, esthétique aussi bien qu'économique. Elles doivent être protégées et mises en valeur par le biais d'interventions positives et de mesures réglementaires contre les intrusions nuisibles. Les mesures de protection des vues se rattachent à des contrôles visant à assurer la protection des vues publiques les plus importantes sur les composantes elles aussi les plus importantes du paysage central de la capitale. Ces vues publiques sont des vues à partir de l'intérieur de ce paysage ou à partir des routes qui y mènent.



Figure 25. - Le paysage central de la capitale.

3.2.4 Cité parlementaire

La colline du Parlement et les édifices de la Cité parlementaire qui y sont associés constituent l'élément prédominant du paysage central de la capitale.

Le *Plan d'aménagement à long terme pour le secteur de la Cité parlementaire* (1987) et *La vision et le plan à long terme pour la Cité parlementaire* (2001) consolident et actualisent les thèmes exposés initialement dans le plan Gréber. La priorité consiste à préserver et à mettre en valeur la prééminence et l'intégrité visuelles de la colline du Parlement – la composition unique des trois édifices de style gothique, du paysage formel qui les relie et de l'escarpement sauvage qui borde le plateau sur lequel ils se dressent.



Figure 26. – Le Plan de visualisation de la Cité parlementaire de 1987.



Figure 27. – Le Plan de visualisation de la Cité parlementaire de 1987 – Vue oblique.

S'appuyant sur les précédents concernant la colline du Parlement, les plans énoncent les principes devant guider toute construction d'édifice et tout aménagement paysager. Ils établissent le cadre de l'aménagement futur de la partie ouest du plateau qui s'étend de l'édifice de l'Ouest à l'escarpement en contrebas de celui de la Bibliothèque nationale. Cela comprend l'ajout d'un troisième édifice qui permettra de compléter l'encadrement de la pelouse devant l'édifice de la Cour suprême, et comprend également l'ajout d'un nouvel édifice projeté dans le prolongement de la rue Bank, entre les édifices de l'Ouest et de la Confédération.

Un autre principe réside dans le renforcement d'un paysage organisé mais fluide du côté nord de la rue Wellington, à l'intérieur duquel les édifices abritant les institutions canadiennes sont disposés à la manière de pavillons indépendants. Ces édifices sont visibles de tous les angles, parfois comme des objets séparés, parfois comme des compositions complexes superposées.

Au sud de la Cité parlementaire, les nouveaux édifices donnant sur la rue Wellington sont conçus pour donner une définition spatiale *au paysage de l'État* (ou de la *capitale*) et pour établir une bordure nette à l'ensemble des rues et filots urbains. Les nouveaux édifices d'insertion sont par conséquent conçus dans la continuité générale des alignements et des hauteurs afin de maintenir un front urbain plus ou moins uniforme le long du boulevard de la Confédération. En outre, ces nouveaux édifices prévus du côté sud devraient aider à compléter le dernier côté du grand quadrilatère bâti entourant les pelouses des édifices du Parlement.

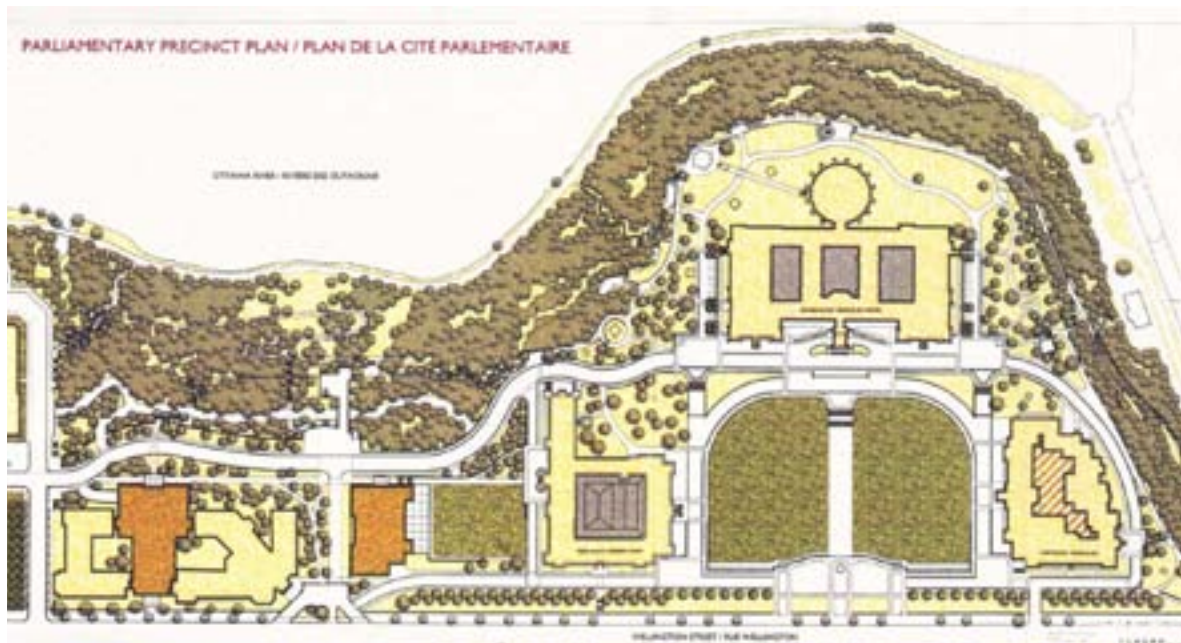


Figure 28. – Le cadre de planification de 2001 de la Cité parlementaire.

3.2.5 Voies d'accès panoramiques à la capitale

La création d'un réseau de parcours et de promenades panoramiques a été une réalisation parmi les plus importantes de la CCN et de ses prédécesseurs, et ce, dès leur début. Ces voies relient les couloirs des rivières et du canal et les routes panoramiques de la Ceinture de verdure et du parc de la Gatineau au centre de la capitale, jusqu'à la colline du Parlement.

Certains aménagements récents dans le centre de la capitale semblent être allés à l'encontre de l'idée de ces voies d'accès panoramiques, que le *Concept du cœur de la capitale* propose de réaffirmer, en particulier là où les boulevards et les voies d'accès joignent les pôles situés le long de l'anneau du boulevard de la Confédération.

Les voies panoramiques sont principalement les « parcours d'honneur », comme la promenade Sussex et la promenade Colonel-By, et offrent d'importantes vues de découverte des monuments d'importance canadienne en s'approchant du paysage central de la capitale et en le pénétrant. L'analyse des vues en mouvement le long des voies d'accès est une partie importante de l'évaluation de protection des vues.



Figure 29. – Le paysage central de la capitale et les voies d'accès panoramiques.

3.2.6 Voies d'accès urbaines

Plusieurs routes urbaines constituent d'importants liens entre le centre-ville et le boulevard de la Confédération, le paysage central de la capitale et la rivière des Outaouais.

Certaines de ces routes sont reconnues comme des liens essentiels, tant au plan symbolique, visuel qu'aux plans de l'accès piétonnier ou véhiculaire. Elles devraient être renforcées et intensifiées en tant que voies d'accès au boulevard de la Confédération. Les vues à partir de ces accès routiers essentiels sont incluses dans les analyses de *protection des vues*.



Figure 30. – Le boulevard de la Confédération et le paysage central de la capitale.

3.2.7 Sentiers

Les composantes des réseaux pédestre et cyclable à l'intérieur du cœur de la capitale sont intimement associées à quatre types de paysage :

Le premier type est celui des berges de la rivière, qui offrent un cadre idéal pour les déplacements à pied ou à vélo entre la maison et le travail ou à des fins de loisirs. Les pistes et sentiers cyclables riverains actuels font partie d'un vaste réseau s'étendant à la grandeur de la ville, à la région et au pays tout entier.

Le deuxième type est celui des sentiers sur le dessus de l'escarpement de la colline du Parlement et des terrasses du Musée canadien des civilisations, qui offrent des modèles pour un réseau de sentiers plus étendu prévu au haut des berges de la rivière des Outaouais.

Le troisième type correspond à la *Grande esplanade* qui longe le côté intérieur du boulevard de la Confédération et qui constitue le parcours piétonnier le plus structuré. Celle-ci donne de la cohésion à la bordure urbaine du paysage central de la capitale et offre une ligne de référence constante dans le tissu urbain. L'esplanade a été expressément conçue pour offrir de meilleures vues sur les institutions nationales importantes et leur décor. Les vues à partir du boulevard de la Confédération, des deux côtés de la rivière des Outaouais, figurent donc en première place dans les évaluations et les politiques de *protection des vues*.

La quatrième composante du réseau pédestre consiste dans le réseau des trottoirs des rues urbaines et des mails piétonniers reliés aux autres composantes du système de sentiers.



Figure 31. – Les sentiers

3.2.8 Cours d'eau

La rivière est l'axe historique de la capitale et l'élément naturel commun aux deux villes.

Ayant déjà été les principaux couloirs de transport, la rivière des Outaouais et ses tributaires possèdent plusieurs particularités naturelles et culturelles qui sont le reflet de la nature et de l'histoire du cœur de la capitale. Le *Plan de secteur du cœur de la capitale* propose que les cours d'eau et voies navigables jouent un plus grand rôle dans la vie de tous les jours et dans l'expérience des touristes de la capitale et que les accès terrestre et navigable soient coordonnés de manière à mettre en valeur les qualités propres aux terrains riverains.

Il existe bon nombre de terrains riverains où des installations supplémentaires, une plus grande notoriété auprès du public et un meilleur accès renforceront l'intégration des utilisations des cours d'eau et des voies navigables aux autres activités urbaines. D'autres terrains riverains et endroits spéciaux seront conservés comme des lieux d'ambiance naturelle et de contemplation à l'écart de la vie urbaine intense.



Figure 32. – Les cours d'eau

3.2.9 Contexte des mesures de protection des vues

Le précédent résumé du *Concept du cœur de la capitale* et des plans connexes donne un aperçu du cadre de design urbain à l'intérieur duquel ont été faites les récentes analyses de protection des vues.

Deux principes sous-jacents à ce cadre revêtent une importance particulière en ce qui a trait aux politiques de protection des vues. Selon le premier de ces principes, les objets de la protection des vues – les « monuments d'importance canadienne » –, plutôt que de se limiter au principal édifice du Parlement, devraient être définis globalement pour inclure l'ensemble des édifices parlementaires, judiciaires et d'institutions culturelles et des monuments d'importance canadienne ainsi que leur décor topographique et paysager et le cadre des espaces urbains adjacents. Cet ensemble est appelé le « paysage central de la capitale ».

Bien que l'édifice du Centre, y compris la bibliothèque du Parlement et la tour de la Paix, soit l'élément prééminent de la composition et l'objet principal de la protection des vues, il reste inséparable du cadre immédiat de la colline du Parlement et de l'ensemble bâti et paysager plus vaste.

Il y a aussi tout lieu de reconnaître le caractère dynamique de la composition du paysage central de la capitale. En effet, d'autres édifices d'institutions fédérales et d'autres paysages y seront ajoutés, et l'encadrement, le front bâti de la ville, seront consolidés et modifiés. Le *Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada* et les plans en appui à celui-ci sont là pour guider ces changements.

Le second principe sous-jacent au *Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada* et qui a son importance dans les analyses de protection des vues réside dans la définition des parcours d'honneur et des autres voies publiques importantes. Les vues sur les monuments d'importance canadienne devraient être protégées à partir des endroits parmi les plus publics et accessibles – le long du boulevard de la Confédération, aux belvédères à l'intérieur du paysage central de la capitale et sur les voies panoramiques et les routes d'accès au paysage central de la capitale.

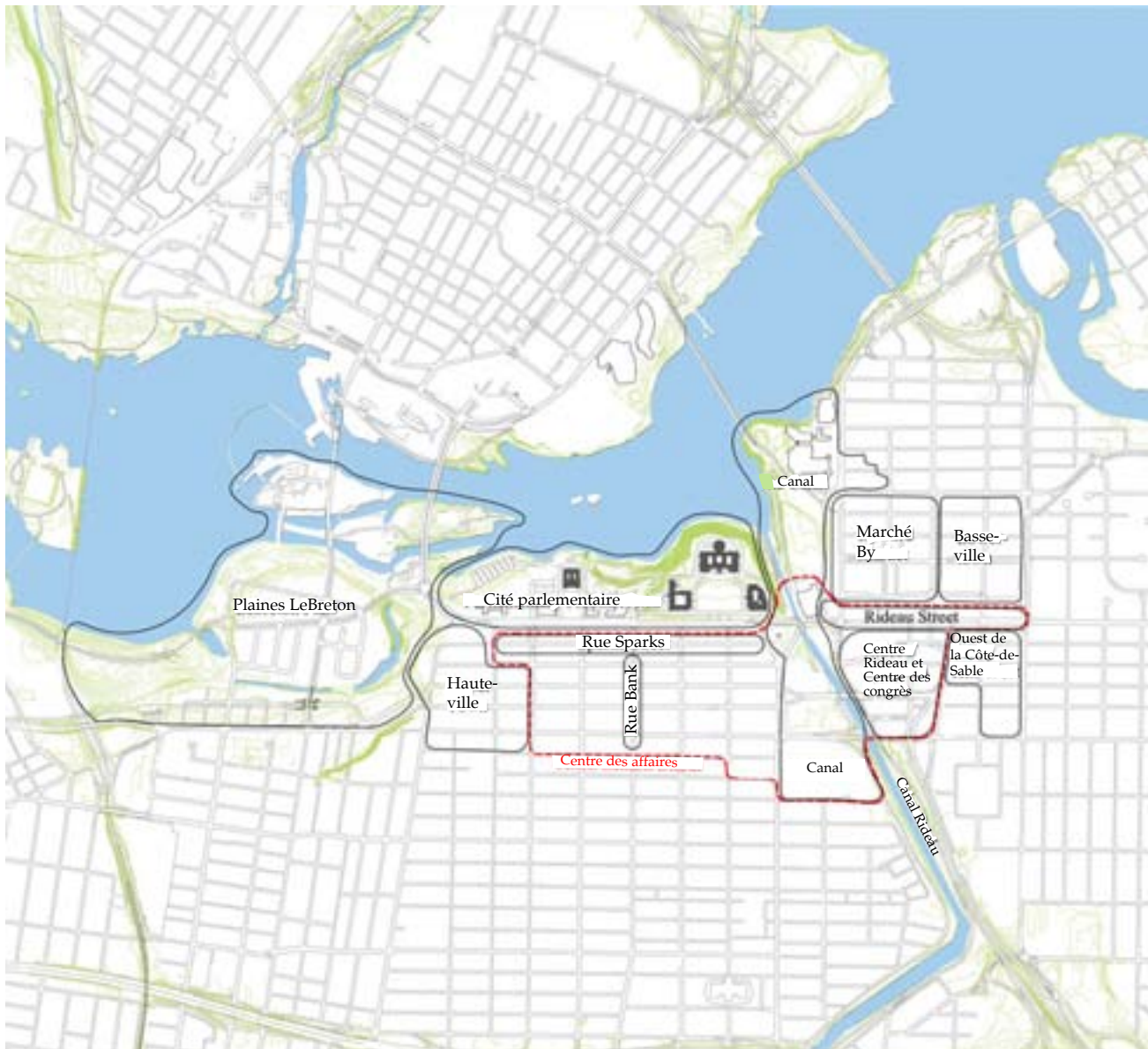


Figure 33. – Les « aires à caractère distinct » et « rues thématiques » du secteur central d'Ottawa.

CHAPITRE 4 – MÉTHODE DE PROTECTION DES VUES

4.1 L'approche pour la protection des vues

Les limites de hauteur et autres restrictions nécessaires pour protéger la prééminence visuelle des édifices et caractéristiques d'importance canadienne dans le centre de la capitale fédérale sont l'aboutissement d'un processus très complexe et laborieux. Il reste que les objectifs du processus sont simples et faciles à comprendre, comme doit l'être tout autant le système de réglementation et de revue.

Les diagrammes et les chiffres qui concrétisent les restrictions, notamment réglementaires, sont le produit de tout un ensemble de jugements de valeur – de jugements guidés par des critères – quant aux qualités visuelles et aux relations et compositions visuelles. Le devis des études de protection des vues exigeait aussi que ces jugements soient largement appuyés par des processus consultatifs et que leurs conclusions soient traduites en mesures réglementaires précises. Ainsi, les devis des études *Ottawa Views* et *Ottawa Views Addendum* exigeaient la consultation de la CCN, du milieu des affaires et du public et l'élaboration de mesures objectives, numériques et vérifiables permettant de quantifier l'intégrité visuelle.

Il n'est pas étonnant que ce furent les questions liées au jugement visuel qui ont exigé le gros du temps et des efforts des experts-conseils et du personnel de planification de la municipalité et de la CCN, des représentants du public et des groupes professionnels et d'affaires ainsi que des organismes d'examen gouvernementaux, qui ont participé collectivement à la préparation des mesures de protection des vues recommandées dans le rapport *Ottawa Views Addendum*.

Les bases de ces jugements avaient déjà été jetées dans le rapport intitulé *Ottawa Central Area Study* (étude Hammer) de 1969 sur lequel s'appuyaient la modification 62 au Plan officiel (MPO 62) et le règlement de zonage municipal Z-2K de 1971 de la Ville d'Ottawa. Les rapports d'étude *Ottawa Views* et *Ottawa Views Addendum* portaient en bonne partie sur une révision de cette étude, sur un examen des résultats des limites de hauteur instaurées et sur la formulation de méthodes visant à peaufiner et à améliorer l'efficacité de l'approche des plans régulateurs inclinés que l'étude Hammer avait mise de l'avant pour la capitale du Canada.

4.1.1 Les six étapes fondamentales

L'approche adoptée pour la protection des vues, présentée initialement dans l'étude *Ottawa Views* et peaufinée au cours des études ultérieures de protection des vues, comprend six étapes fondamentales :

- Définition des objets (les monuments d'importance canadienne) qui devraient être visuellement protégés et améliorés, et attribution de valeurs visuelles et symboliques à leurs éléments.
- Définition des secteurs et des points d'observation avantageux à partir desquels des évaluations visuelles peuvent être faites de manière efficace. Isoler les points d'observation clé dans ces secteurs et analyser les caractéristiques visuelles les composant à partir de ces points d'observation clés. Faire la synthèse des attributs qui les composent et qui doivent être conservés ou améliorés.
- Définition des secteurs en avant-plan ou en arrière-plan des vues à partir des points d'observation, où la hauteur des constructions devrait être limitée.
- Définition des mesures ou des « normes » appropriées pour protéger l'intégrité visuelle des objets dans chacune des vues à partir des points d'observation clés.
- Détermination du nombre minimal de points d'observation clés à partir desquels les plans régulateurs de la hauteur des constructions projetés procureront une protection complète des vues à partir de tous les autres points d'observation clés déterminés.
- Évaluation de l'impact des restrictions de hauteur sur le potentiel constructible des emplacements touchés afin d'assurer la protection des densités de réaménagement de plein droit.

4.1.2 Recherche de consensus sur les jugements de valeur

Les six étapes ci-dessus sont décrites dans les pages suivantes et présentées nécessairement selon une séquence linéaire. En pratique, toutefois, les étapes sont interactives, et les procédures, itératives.

Chacune des étapes nécessite un processus d'analyse, de supposition, de jugement et de synthèse séparément et collectivement interactif, qui fait nécessairement intervenir des interprétations et des valeurs. Les modèles de simulation tridimensionnelle par ordinateur utilisés dans le cadre des études de protection des vues produisent des outils qui permettent de vérifier et d'évaluer un grand nombre de variables et d'hypothèses spéculatives tout au long des six étapes. Les techniques de simulation donnent lieu à un processus transparent dans lequel les jugements de valeur peuvent être examinés, discutés et vérifiés ouvertement lors de réunions publiques, de réunions communautaires et de réunions avec les parties intéressées.

Les jugements portés dans les études de protection des vues reposent sur une information objective. Ils ont aussi été faits en combinant les opinions et les réactions de personnes ayant reçu une formation sur la perception visuelle et de personnes n'ayant reçu aucune formation particulière. Ils combinent l'évaluation des experts-conseils qui ont examiné la question de passablement près à celles de comités consultatifs pancanadiens d'urbanisme et de design, qui ont revu cette question avec des regards neufs, de membres du personnel d'urbanisme et de design de la Ville d'Ottawa et de la CCN et de représentants des promoteurs immobiliers et d'organisations professionnelles et populaires.

Par le biais d'un processus de consultation et d'établissement de consensus, des jugements qui au départ semblaient hautement spéculatifs et subjectifs sont examinés, articulés et peaufinés jusqu'à un point où ils peuvent être largement acceptés, mesurés et objectivés.

4.2 Définition des objets de la protection des vues : les monuments d'importance canadienne

Les *monuments d'importance canadienne* – sur lesquels les vues doivent être protégées, préservées et mises en valeur – sont largement définis comme étant les édifices du Parlement, dont l'édifice du Centre et la bibliothèque du Parlement et les édifices de l'Est et de l'Ouest, les autres édifices publics et les monuments d'importance et les formes de relief à l'intérieur de la Cité parlementaire et autour du boulevard de la Confédération.

L'ensemble des éléments ci-dessus, appelé paysage central de la capitale, se présente essentiellement en trois parties :

- Au centre, la rivière et le paysage relativement ouvert et non obstrué défini par ses rives;
- En bordure de ce centre, sur l'escarpement et les berges plus hautes, le terrain des monuments d'importance canadienne, un secteur d'édifices et de monuments disposés en « pavillons » détachés;
- Autour de ce territoire, le parcours d'honneur du boulevard de la Confédération et la bordure formée par les édifices des deux villes.



Figure 34. – Le paysage central de la capitale : objet composite de la protection des vues.

4.2.1 Ordre d'importance

On a déterminé l'ordre d'importance des différents édifices monumentaux en tenant compte des grands traits du paysage central de la capitale et en reconnaissant la symbiose des formes du relief, des édifices et de la masse urbaine avoisinante, qui est essentielle à la composition visuelle.

L'édifice du Centre, y compris la bibliothèque du Parlement et la tour de la Paix, et son plateau escarpé constituent le monument d'importance canadienne de première classe et mérite pour cela le degré de protection et de mise en valeur le plus haut.

On a rangé les autres édifices et éléments clés du relief dans trois autres classes, d'après leur importance visuelle et le degré de protection visuelle nécessaire.

Pour les fins de détermination des limites de hauteur des constructions dans les **arrière-plans**, on est arrivé à la conclusion qu'il n'y avait aucune utilité à ranger les édifices et particularités du paysage autres que l'édifice du Centre (y compris la bibliothèque du Parlement et la tour de la Paix) dans des classes d'importance visuelle puisqu'on ne peut éviter de compromettre la silhouette de l'ensemble des monuments d'importance secondaire. Par conséquent, on a rangé tous les monuments autres que l'édifice du Centre, ainsi que les formes de relief, dans la deuxième classe d'importance.

Pour ce qui est de déterminer les limites de hauteur et d'autres règles concernant le gabarit des constructions dans les **avant-plans**, l'ordre d'importance en quatre classes offre un moyen commode pour évaluer différents degrés de protection des vues.



Figure 35. – L'ordre d'importance aux fins de la détermination des limites de hauteur.

4.3 Définition des points d'observation

Le paysage central de la capitale peut être observé de bien des positions avantageuses dans les villes d'Ottawa et de Gatineau – de l'intérieur ou de l'extérieur du centre, de près comme de loin, de terrains publics ou privés, de l'intérieur d'édifices ou en plein air et tant au niveau du sol que des étages d'édifices.

La détermination des endroits offrant des vues suffisamment *importantes* et *d'intérêt public pancanadien* pour les protéger (et les mettre en valeur) a reposé non seulement sur la qualité de ces vues, mais aussi sur l'accessibilité publique des endroits, la probabilité d'une protection efficace des vues et la situation du point d'observation dans le contexte urbain évolutif.

La plus grande partie du travail de base a été faite dans le cadre de l'étude Hammer de 1969. On a retenu le plus grand nombre possible des points d'observation désignés précédemment, ceux-ci constituant le fondement des politiques et de la réglementation actuelles de la hauteur des constructions.



Figure 36. – Vue du belvédère de la pointe Nepean.

4.3.1 Composition d'un cône visuel

La détermination de points d'observation particuliers (et l'analyse des vues) nécessite au préalable l'établissement d'une définition commune des composantes du territoire observé. On peut décrire ce territoire, défini à partir d'un point d'observation, comme un cône visuel comprenant l'objet observé, son avant-plan, son arrière-plan et ses plans latéraux.

Tout cône visuel se compose de six éléments : le point d'observation, l'objet, l'avant-plan central entre l'objet et le point d'observation, l'arrière-plan central derrière l'objet ainsi que les avant-plans et arrière-plans latéraux.

Les enjeux qui se posent relativement à l'avant-plan concernent surtout l'accès visuel ou l'ouverture, l'obstruction ou l'encadrement de la vue. En ce qui a trait à l'arrière-plan, les enjeux concernent surtout la dissimulation ou l'encadrement de la silhouette de l'objet observé ou le fait que celui-ci soit visuellement dominé par la masse et la hauteur des objets qui s'élèvent au-dessus ou à côté de lui.

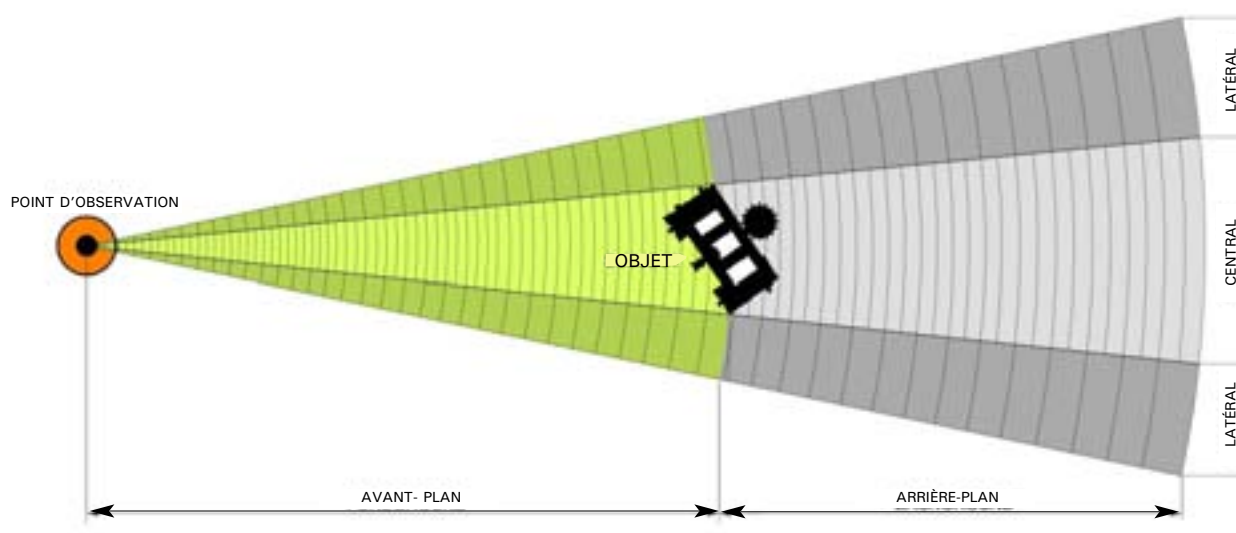


Figure 37. – Composition d'un cône visuel.



Figure 38. – Points d'observation et séquences visuelles sur les voies d'accès et routes urbaines.

4.3.2 Voies d'accès et entrées au paysage central de la capitale

La figure 38 représente les principales voies d'accès au cœur de la capitale, qui offrent de bonnes vues sur le paysage central de la capitale et la colline du Parlement : trois voies d'accès panoramiques à Ottawa et deux à Gatineau, le pont des Chaudières et les routes urbaines donnant sur le boulevard de la Confédération. Les vues à partir de ces voies d'accès sont de nature dynamique et offrent une séquence de vues progressives de l'objet, dont certaines sont claires et d'autres momentanément masquées.

Les secteurs et points d'observation le long des voies d'accès panoramiques et des routes urbaines sont les endroits qui offrent les meilleures vues ou qui sont susceptibles d'en offrir d'excellentes. Des vues particulièrement remarquables s'ouvrent aux endroits où les routes urbaines joignent le paysage central de la capitale. Certaines sont illustrées dans les figures qui suivent.



Figure 39. – Vue de la rue Nicholas.



Figure 40. – Vue de la place de la Confédération.



Figure 41. – Vue de la promenade Sussex (en 2006).

- Esplanade du boulevard de la Confédération
- Bords de l'escarpement et du talus
- Sentiers riverains
- Points d'observation réels et potentiels



Figure 42. – Les secteurs et les points d'observation à l'intérieur du paysage central de la capitale.



Figure 43. – Vue à partir du « belvédère » de l'île Victoria – Point d'observation n° 15 (voir la section 3.4.6). Le Musée des beaux-arts du Canada apparaît à gauche, l'édifice du Centre, à droite du centre, et l'édifice de l'Ouest, à l'extrême droite.

4.3.3 Points et secteurs d'observation dans le paysage central de la capitale

On distingue, à l'intérieur du paysage central de la capitale, trois principaux secteurs d'observation liés aux réseaux de sentiers et au relief de la vallée fluviale. Il s'agit du trottoir du boulevard de la Confédération, du sentier sur le dessus de l'escarpement ou en bordure de la terrasse et des sentiers riverains, piétonniers et cyclables (qui tiennent aussi lieu de substituts des vues à partir d'embarcations).

Le boulevard de la Confédération constitue le principal lien symbolique entre Ottawa et Gatineau ainsi qu'entre les principaux édifices fédéraux et municipaux. Son trottoir offre une séquence complexe de vues changeantes sur le paysage central de la capitale et à travers celui-ci. Alors que les sentiers en bordure de la rive ou de l'escarpement offrent surtout des vues ouvertes et panoramiques, le boulevard de la Confédération présente une succession ininterrompue de vues tantôt fermées, tantôt ouvertes et parfois encadrées. Aussi bien à Ottawa qu'à Gatineau, le modèle d'aménagement qui prend progressivement place à l'intérieur de l'anneau formé par les parcours d'honneur est celui d'une succession d'édifices et de percées visuelles dégagées. Dans bien des cas, ces percées visuelles coïncident avec les extrémités de routes urbaines donnant sur le boulevard de la Confédération. La poursuite de ce modèle d'aménagement est proposée sur les parties présentement non réaménagées, comme les anciens terrains de Papier Scott à Gatineau.

En plus des trois secteurs d'observation du paysage central de la capitale, il se trouve des endroits particuliers qui attirent les visiteurs et les résidents en raison des caractéristiques spéciales des vues qu'ils offrent. Des terrains en surplomb, comme la pointe Nepean, le bord de l'escarpement dans le parc Major's Hill, les promontoires derrière la bibliothèque du Parlement et l'édifice de la Cour suprême et la terrasse supérieure du Musée canadien des civilisations, sont de tels endroits. Le sont aussi, certains points le long du pont Alexandra et d'autres ponts ou le long des rives, comme la pointe est de l'île Victoria ou l'avancée de terre au sud de l'usine de Papier Scott.



Figure 44. – Vue à partir du boulevard de la Confédération.



Figure 45. – Vue à partir de la promenade en bordure de la terrasse.



Figure 46. – Vue à partir d'un sentier riverain.

4.3.4 Carte composite des secteurs et points d'observation importants

La figure 47 est une carte composite qui rassemble et résume les secteurs et points d'observation importants sur les voies d'accès au paysage central de la capitale et à l'intérieur de celui-ci, tel que présentés ci-dessus. Des vues importantes à partir de ces secteurs ou points d'observation existent présentement ou sont prévues dans l'avenir.



Figure 47. – Carte composite des secteurs et points d'observation importants.

4.3.5 Détermination des points d'observation clés

Dans la pratique, malgré la multiplicité des points d'observation et des séquences visuelles dynamiques, un nombre limité de points d'observation représentatifs et de haute priorité suffit pour analyser la portée et l'éventail des expériences et pour déterminer les grandes mesures de protection visuelle. Tout comme on a rangé par classes les monuments d'importance canadienne, on a aussi attribué des valeurs aux différents points d'observation.

En faisant appel aux techniques avancées de simulation par ordinateur pour examiner et comparer les cônes visuels correspondant à chacun des points d'observation importants, présentés ci-dessus, on a retenu un petit nombre de points d'observation comme « points d'observation clés ».

Les points d'observation correspondent aux vues sur les monuments d'importance canadienne de la plus grande qualité et les moins enlaidies pour les personnes à pied ou à bord d'un véhicule automobile, dont jouissent tant les résidents locaux que les visiteurs de la capitale du Canada. Les vues à partir de ces points d'observation sont ou pourraient être des « vues de carte postale ».

Plus important encore, les points d'observation clés sont représentatifs de tous les autres points d'observation importants le long du boulevard de la Confédération, des rues urbaines et des voies d'accès. Les points d'observation retenus sont aussi « clés » en ce sens que leurs cônes visuels sont les plus essentiels à protéger. La protection des cônes visuels des points d'observation clés protégera implicitement et au même degré ou davantage tous les cônes visuels importants.

Il est à noter que le processus de réduction consistant à déterminer les points d'observation clés repose sur une procédure complexe et itérative de définition d'un large éventail de cônes visuels et d'évaluation de l'impact potentiel de différentes limitations de la hauteur des constructions. Les analyses sont balisées par le contexte des conditions physiques existantes et des propositions d'aménagement « vraisemblables » dans le cœur de la capitale. Si d'importants changements dans les conditions physiques survenaient ou si d'importantes révisions des mesures de protection des vues étaient mises de l'avant, il faudrait retourner aux procédures sous-jacentes à l'analyse des cônes visuels.



Figure 48. – Vue à partir de la rue York (1992).



Figure 49. – Vue à partir de la pointe Nepean.



Figure 50. – Vue à partir du canal Rideau près de la place de la Confédération.



Figure 51. – Situation des points d'observation clés.

N° de renvoi aux points d'observation

1. Promenade Sussex au croisement du pont Macdonald-Cartier (point d'observation A dans la MPO 62)
2. Promenade Sussex à 76,5 mètres au sud du point d'observation n° 1
3. Promenade Sussex au Musée des beaux-arts du Canada
4. Pointe Nepean (point d'observation B dans la MPO 62)
5. Trottoir du pont Alexandra, premier d'une séquence de quatre points d'observation
6. Trottoir du pont Alexandra
7. Trottoir du pont Alexandra
8. Trottoir du pont Alexandra au milieu de la travée
9. Belvédère à l'extrémité sud du pont Alexandra
10. Esplanade du Musée canadien des civilisations
11. Belvédère au bord de la rivière des Outaouais à Gatineau
12. Intersection du pont du Portage et de la rue Laurier (au sud du point d'observation C dans la MPO 62)
13. Pont du Portage entre la rue Laurier et l'île Victoria
14. Pont du Portage entre l'île Victoria et la promenade de l'Outaouais
15. Belvédère sur l'Île Victoria
16. Promenade de l'Outaouais au milieu de la travée du pont ferroviaire
17. Rue Nicholas au nord des bretelles du Queensway
18. Escalier du pont Mackenzie-King
19. Rue York à l'intersection de la rue By Ward Market
20. Rue York à l'intersection de la promenade Sussex
21. Rue Metcalfe au nord de la rue Queen
- LB-B. Point d'observation supplémentaire à l'intersection du boulevard LeBreton proposé et de la rue Booth

4.3.6 Points d'observation clés retenus

Vingt-et-un points d'observation clés ont été retenus dans l'étude *Ottawa Views* de 1993 et ont été intégrés au Plan officiel de la Ville d'Ottawa. L'étude de 1993 comprend des illustrations et des descriptions des points d'observation clés ainsi qu'une analyse de chaque vue et une description de la condition visuelle souhaitable des avant-plans et arrière-plans centraux et latéraux de chaque cône visuel.

Six des points d'observation clés se rattachent aux séquences visuelles le long des voies d'accès d'Ottawa, soit la promenade Sussex, le couloir du canal Rideau et la promenade de l'Outaouais. Trois autres points d'observation clés sont situés le long des importantes routes urbaines que sont la rue Metcalfe et la rue York.

Les douze autres points d'observation clés se trouvent à différents endroits le long de l'anneau du boulevard de la Confédération ou à l'intérieur du paysage central de la capitale.

La protection des cônes visuels correspondant aux points d'observation clés constitue l'objectif fondamental de la limitation de la hauteur des constructions dans les avant-plans et arrière-plans.

En raison de la complexité des questions de conception et de design relatives aux avant-plans, la protection de ces endroits peut nécessiter des mesures supplémentaires de contrôle de la conception architecturale et de l'architecture du paysage en rapport avec d'autres cônes visuels. Ainsi, l'étude intitulée *LeBreton Flats Views Protection* de 1999 recommandait l'ajout du point d'observation clé LB/B. Cette recommandation est aujourd'hui intégrée au Plan officiel et au règlement de zonage de la Ville d'Ottawa. Les études en cours pour déterminer des limitations semblables de la hauteur des constructions dans la ville de Gatineau pourraient aussi recommander l'établissement d'autres points d'observation clés.

Il faut non seulement protéger les points d'observation clés, mais en promouvoir aussi la protection au moyen d'un programme de mise en valeur et de sensibilisation du public. Les mesures de mise en valeur comprennent la préparation de lignes directrices de design détaillées pour l'emplacement des points d'observation et l'installation de bornes, de plateformes d'observation et d'autres commodités, appropriées aux endroits particuliers. Le programme de sensibilisation du public vise à promouvoir l'appréciation, l'interprétation et la protection des vues tant localement qu'à l'échelle de tout le pays.



Figure 52. – Vue à partir du point d'observation n° 4 (pointe Nepean).



Figure 53. – Vue à partir du point d'observation n° 16 (promenade de l'Outaouais).



Figure 54. – Vue à partir du point d'observation n° 17 (rue Nicholas).



Figure 55. – Secteurs de réglementation des avant-plans.

4.4 Définition des secteurs nécessitant un contrôle

4.4.1 Secteurs de contrôle du design des avant-plans

La figure 55 montre les endroits du paysage central de la capitale et des couloirs des voies d'accès qui nécessitent une forme quelconque de contrôle de la conception de l'architecture du bâtiment et du paysage afin de protéger les vues. Cette délimitation du secteur d'avant-plans protégés résulte d'une superposition des cônes visuels correspondant aux secteurs et points d'observation clés décrits à la section 4.3.

Les secteurs de contrôle de la conception architecturale des bâtiments renvoient principalement aux édifices pavillonnaires et aux emplacements prévus pour de tels édifices à l'intérieur du paysage central de la capitale et des couloirs des voies d'accès ainsi qu'aux édifices et terrains situés en bordure des secteurs bâtis qui encadrent ces espaces paysagers. Ces secteurs nécessitent des contrôles et des lignes directrices de design qui reconnaissent le besoin de protéger les vues actuelles et l'opportunité de mettre en valeur les compositions visuelles.

Les secteurs de contrôle d'architecture du paysage devraient demeurer relativement ouverts et dépourvus de constructions, à l'exception d'éléments mineurs comme des monuments, des belvédères et des abris pour les piétons. L'architecture du paysage, en particulier l'emplacement des grandes plantations d'arbres, devrait pleinement tenir compte de la composition des vues.

La complexité des avant-plans et le potentiel d'aménagement variable de leurs différentes parties nécessitent des analyses et des mesures de contrôle propres aux emplacements et répondant à leur situation particulière. Les mesures de protection des vues dans les avant-plans sont donc préparées dans le cadre de la mise en place des mesures de contrôle de la conception de l'architecture et du paysage et des mécanismes de revue au moment où sont lancées les propositions d'aménagement. De telles mesures ont été préparées, par exemple, dans le cadre du plan d'aménagement des Plaines LeBreton et de l'évaluation environnementale du projet de passerelle franchissant le canal Rideau, présenté au chapitre 5.

4.4.2 Définition des secteurs de limitation de la hauteur des constructions en arrière-plan

Les secteurs susceptibles d'être soumis à une limitation de la hauteur des constructions en arrière-plan sont ceux où les constructions pourraient, en l'absence de toute limite, être visibles derrière les monuments d'importance canadienne. Il s'agit en fait des arrière-plans centraux et latéraux des cônes visuels protégés.

La figure 56 montre l'étendue globale des arrière-plans dans le centre-ville d'Ottawa, où il pourrait être nécessaire de limiter la hauteur des constructions pour protéger les vues. Ce diagramme combine les arrière-plans et les cônes visuels correspondant aux 21 points d'observation clés. Les objets des vues comprennent les monuments d'importance canadienne de première, de deuxième et de troisième ordres ainsi que les formes de relief importantes dans le paysage central de la capitale.

Le diagramme illustre la pleine portée de l'« ombre visuelle » des monuments d'importance canadienne comme le résultat du recoupement des bassins visuels associés aux points d'observation clés. Le centre-ville d'Ottawa, hors du paysage central de la capitale, se situe presque en totalité dans l'arrière-plan de plus d'un cône visuel clé et est par conséquent susceptible d'être soumis à une limitation de la hauteur des constructions visant à protéger les arrière-plans de ces vues.

D'autres limitations de la hauteur des constructions s'appliquent déjà sur une grande partie des arrière-plans. Par exemple, certaines parties du centre-ville sont des secteurs à usage mixte ou à valeur patrimoniale où la hauteur maximale permise de la forme bâtie est faible.

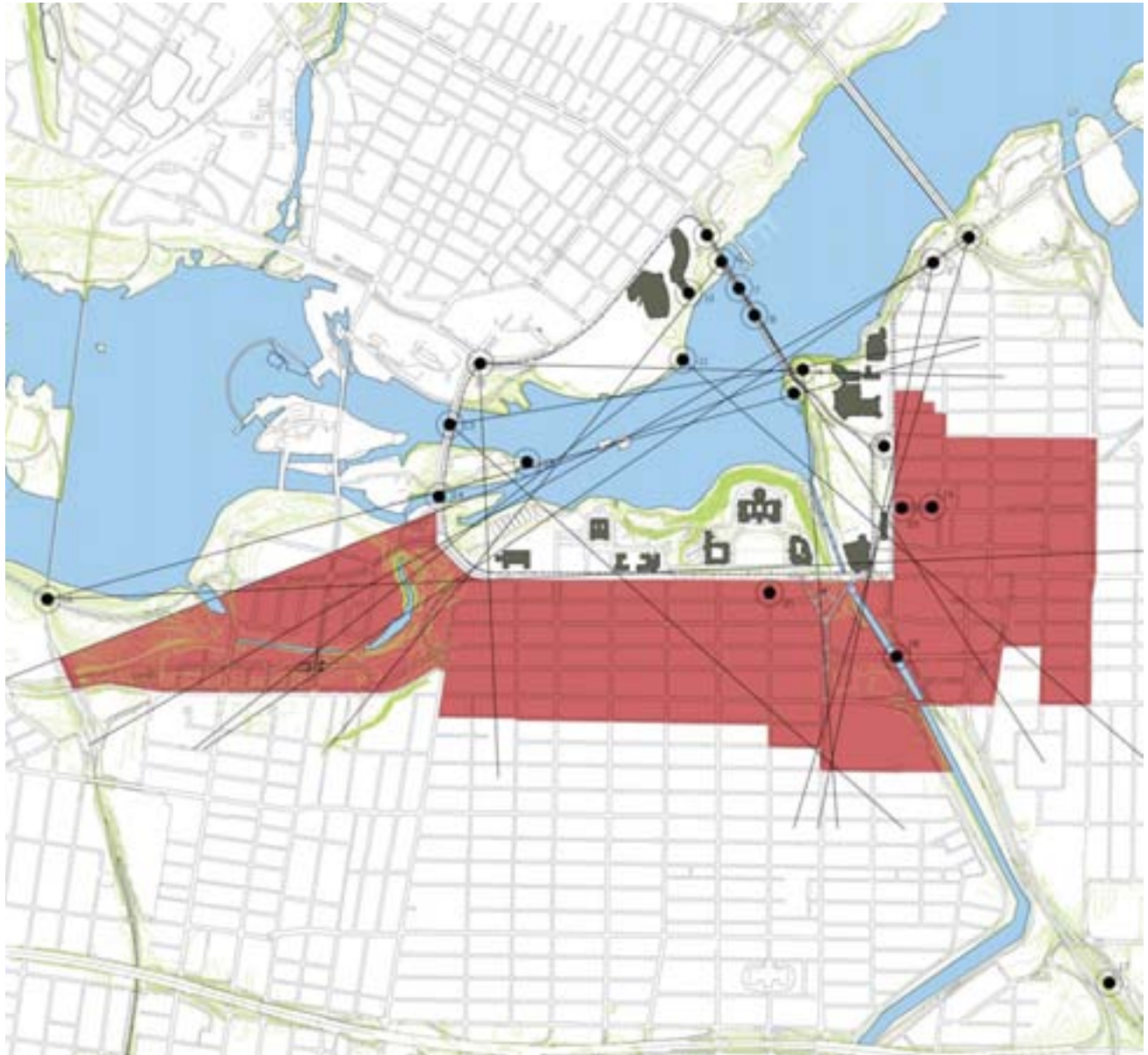


Figure 56. – Étendue globale des arrière-plans dans le centre-ville d'Ottawa.

La figure 57 montre les îlots ou terrains urbains à l'intérieur des arrière-plans où la hauteur des constructions est présentement limitée de façon plus restrictive que ce qui est nécessaire à la protection des vues clés sur les monuments d'importance canadienne.

Les détails des « autres » limites de hauteur sont donnés dans l'étude *Ottawa Views*. Cette étude a aussi confirmé, au moyen de la simulation par ordinateur, que la plupart de ces « autres » limites sont passablement plus basses que celles que requiert la protection de l'intégrité visuelle des monuments d'importance canadienne. Dans le petit nombre de cas où une interprétation particulière des limites de hauteur ou des dérogations mineures risquent de donner lieu à des hauteurs de constructions nuisibles aux vues, celles-ci font partie des évaluations des limites de hauteur des constructions aux fins de protection des vues.

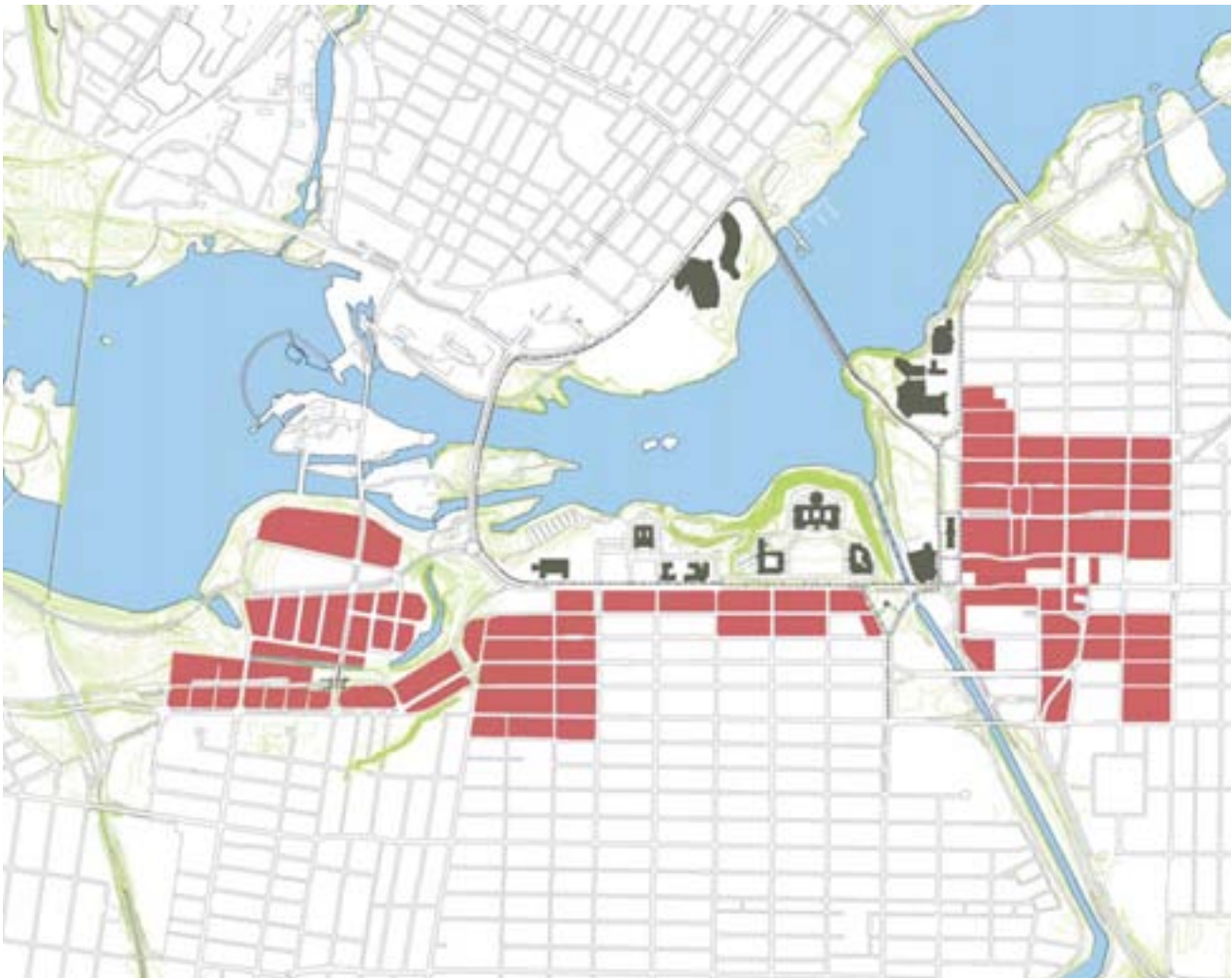


Figure 57. – Îlots présentant des limites de hauteurs de constructions plus basses

La figure 58 représente les autres îlots et terrains urbains, qui sont sujets à la limitation de la hauteur des constructions aux fins de protection des vues. Ces îlots et terrains sont concentrés dans le centre-ville, à l'ouest du canal Rideau, et aux abords de la rue Rideau, du Centre Rideau et du Centre des congrès, à l'est du canal.

La définition des secteurs de réglementation de la hauteur des constructions en arrière-plan de Gatineau (Hull) est présentement à l'étude.

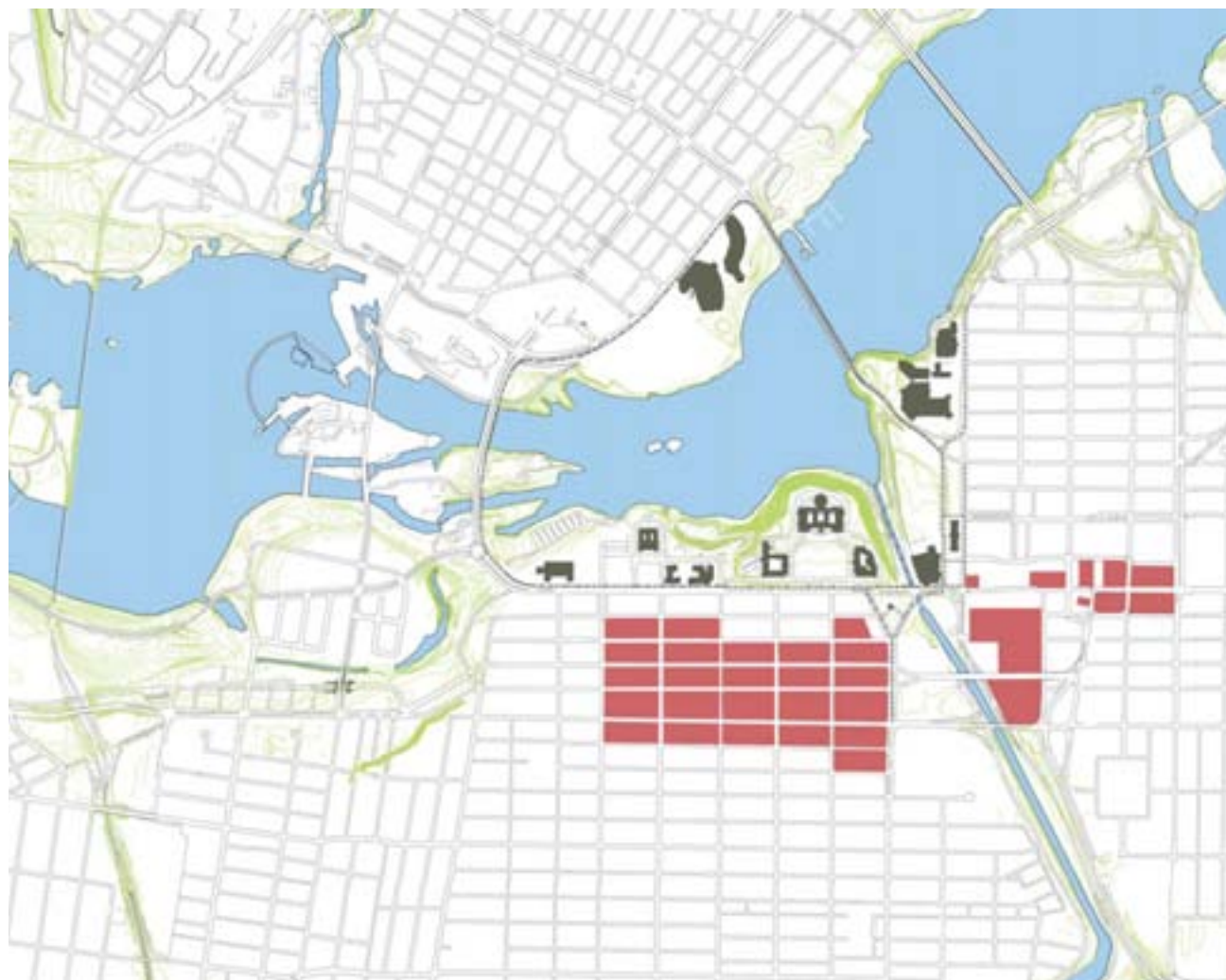


Figure 58. – Îlots urbains et terrains sujets à la limitation de la hauteur des constructions aux fins de protection des arrière-plans.



Figure 59. – Silhouette de la colline du Parlement vue du pont du Portage.

4.5 Définition des repères de l'intégrité et de la prééminence visuelles

Afin de déterminer les limites exactes que devraient respecter les constructions, il convient de préciser les « normes » ou « repères » permettant de mesurer l'intégrité et la prééminence visuelles.

Pour tout point d'observation donné, on peut établir si une construction ou une composition particulière est visible ou non, si sa silhouette est touchée ou non, si sa vue est partiellement obstruée ou non, si les autres édifices tout près ou en arrière-plan sont plus bas ou plus hauts ou plus ou moins massifs, et ainsi de suite. Tous ces aspects peuvent être observés et mesurés précisément. De telles mesures objectives aident à conclure sur le fait que l'intégrité visuelle d'un ou de plusieurs bâtiments d'importance est compromise ou non.

Les « normes » auxquelles ont abouti les différentes études de protection des vues traduisent un équilibre entre les définitions idéales de l'intégrité (ou intégralité) et de la primauté (ou prééminence) visuelles des monuments d'importance canadienne et la réalité du bâti existant ainsi que des attentes de plein droit du secteur privé immobilier. Comme pour bien d'autres aspects des analyses de protection des vues, la question de l'établissement d'une définition pratique de l'intégrité visuelle fait appel au jugement pour ce qui est d'« où tracer la ligne » ou d'établir un « seuil » raisonnable pour les hauteurs des constructions.

Intégrité n. f. – État d'une chose qui est demeurée intacte.

Prééminence n. f. – Supériorité absolue de ce qui est au premier rang, au premier plan.

Repère n. m. – 1. Marque qui sert à retrouver un emplacement, un endroit (signe, objet matériel) pour faire un travail avec précision, ajuster des pièces, localiser un phénomène. 2. Tout ce qui permet de reconnaître, de retrouver une chose dans un ensemble. 3. Systèmes d'axes permettant de définir les coordonnées d'un point du plan ou de l'espace.

(Définitions tirées du dictionnaire Le Petit Robert)

Du point de vue de la protection de l'intégrité visuelle des monuments d'importance canadienne, le « seuil » pour les édifices visibles derrière ou en arrière-plan latéral des vues sur ces monuments devrait être aussi bas que possible.

D'un certain nombre d'autres points de vue, les édifices du secteur central devraient être aussi hauts que possible. Le premier de ces points de vue se rattache à la densité du cadre bâti. Le deuxième a trait aux considérations de design urbain au niveau de la rue, notamment à l'égard de la vitalité du domaine piétonnier. Le troisième concerne la création d'une silhouette urbaine variée et intéressante, en prévoyant des éléments architecturaux en toiture ou en diminuant le volume des toitures. Le quatrième se rapporte aux propriétaires et promoteurs, qui souhaitent souvent construire le plus haut possible, à la fois pour obtenir la prééminence visuelle de leurs édifices et parce que les étages offrant de bonnes vues, en particulier sur les édifices du Parlement, commandent des loyers plus élevés.

Il s'agit de forces puissantes qui tendent à pousser les gabarits des édifices jusqu'aux limites permises et, si possible, au-delà de celles-ci. En pratique, il est important d'établir des limites de hauteur qui ne peuvent pas être facilement esquivées tout en atteignant les multiples objectifs.

4.5.1 Intégrité visuelle de la silhouette

La principale crainte en ce qui a trait aux édifices vus à l'arrière des monuments d'importance canadienne (c'est-à-dire dans les arrière-plans centraux et latéraux des cônes visuels) réside dans leur impact sur la découpe du ciel, ou silhouette. Cette silhouette revêt une importance particulière dans la capitale du Canada du fait qu'un certain nombre d'édifices ont été conçus dans un style néogothique ou château comportant des toitures très élaborées et stylisées. En outre, ces toitures sont souvent vues en contre-jour, les parties ombragées apparaissant fortement contrastées contre le ciel plus pâle.

La série de croquis ci-contre permet de voir concrètement l'effet de différents repères. Elle illustre de façon schématique les impacts sur la silhouette de l'édifice du Centre (monument primaire) et de l'édifice de l'Est (monument secondaire) de différentes limites de hauteur des constructions en arrière-plan.

La figure 60, sans édifice visible en arrière-plan, fait voir les profils entiers des édifices au-dessus de la cime des arbres de l'escarpement. L'intégrité visuelle de la silhouette n'est aucunement touchée.

La figure 61 montre l'impact potentiel des édifices en arrière-plan s'élevant jusqu'à la hauteur de la **ligne d'avant-toit** de l'édifice du Centre (tel qu'observé de ce point d'observation). Des parties importantes du corps principal et les formes de la toiture de l'édifice du Centre sont clairement visibles. Les tours de l'édifice de l'Est, à part la flèche la plus haute, sont masquées. De ce point d'observation, les édifices en arrière-plan ne dépassant pas la ligne d'avant-toit, s'ils ne nuisent pas à l'intégrité visuelle de la silhouette du monument primaire, dominant toutefois le monument secondaire.

La figure 62 montre l'impact potentiel des édifices en arrière-plan s'élevant jusqu'à la hauteur de la **ligne de faite** de l'édifice du Centre (tel qu'observé de ce point d'observation). Dans ce scénario, le corps principal de l'édifice du Centre n'est plus lisible et peut à peine être distingué de celui de la bibliothèque du Parlement. Seules peuvent être distinguées les tours et les flèches qui se dressent au-dessus de la ligne de faite de l'édifice du Centre, tout comme la moitié supérieure de la flèche de l'édifice de l'Est. C'est à ce point que l'intégrité visuelle de la silhouette du monument d'importance canadienne de premier ordre semble dans une situation d'équilibre et que l'étude Hammer « trace la ligne ».

Enfin, la figure 63 représente l'impact visuel probable de la limitation de la hauteur des constructions en arrière-plan à seule fin de protéger la flèche de la tour de la Paix. Les silhouettes des tours et des flèches de l'édifice du Centre et de la bibliothèque du Parlement sont masquées et le principal monument d'importance canadienne est visuellement dominé.



Figure 60. – La silhouette de l'édifice du Centre est visible en entier, et celle de l'édifice de l'Est, au-dessus de la cime des arbres.



Figure 61. – La silhouette est masquée jusqu'à l'avant-toit de l'édifice du Centre. La forme de l'édifice principal est encore lisible, mais l'édifice de l'Est est en grande partie masqué.



Figure 62. – La silhouette est masquée jusqu'au faite de l'édifice du Centre. Seules les flèches sont lisibles.



Figure 63. – La silhouette des flèches est masquée. L'objet est visuellement dominé.

4.5.2 Repères de l'édifice du Centre

Les figures précédentes illustrent schématiquement le raisonnement sous-jacent aux repères et la procédure pour les définir. Pour chacun des points d'observation clés, on a effectué des essais et des analyses visuelles de différentes possibilités avec les hauts niveaux de détail et de précision que permet la simulation par ordinateur. On est ainsi arrivé à la conclusion qu'un repère correspondant à la **ligne d'avant-toit** de l'édifice du Centre offrait la norme d'intégrité visuelle la plus appropriée pour la silhouette du monument primaire.

Toutefois, lorsque les limites de hauteur des constructions déterminées par le repère ci-dessus ne laissent pas suffisamment de souplesse pour atteindre les densités de plein droit, un repère correspondant à la **ligne de faite** de l'édifice du Centre définit la protection de base de la silhouette. Il importe de souligner que cette norme de la ligne de faite ne procure que la protection **minimale** et essentielle du symbole primaire et qu'elle doit être considérée comme le « seuil » absolu de son intégrité visuelle.

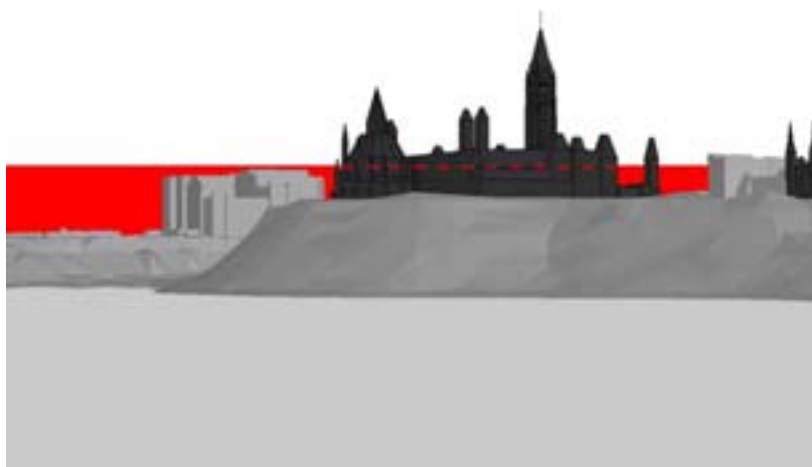


Figure 64. – Schéma du repère correspondant à la ligne d'avant-toit de l'édifice du Centre, vu du point d'observation n° 12.

4.5.3 Intégrité visuelle des monuments secondaires

Les édifices du quartier central des affaires d'Ottawa construits en conformité avec les limites de hauteur prescrites dans la MPO 62 et le règlement municipal de zonage Z-2K de 1971 (ou qui dépassent quelque peu ces limites) masquent maintenant les silhouettes de bon nombre de monuments d'importance canadienne de second ordre. Dans la partie ouest de la Cité parlementaire, en particulier, seules restent visibles les silhouettes des parties supérieures de la tour Mackenzie de l'édifice de l'Ouest et de la tour de l'édifice de la Confédération, et ce à partir de la plupart des points d'observation clés le long du boulevard de la Confédération.

La protection de l'intégrité visuelle des monuments secondaires se ramène donc à faire en sorte que les dernières silhouettes de tour ne soient pas masquées et que les constructions visibles derrière elles ne dépassent ni ne dominent les monuments secondaires. En principe, « ne pas dépasser » signifie que la masse apparente des constructions en arrière-plan, visible au-dessus des lignes de toiture des monuments secondaires, devrait être de moindre hauteur et de moindre volume que celle de ces monuments.

En pratique, la protection minimale ci-dessus pour les monuments secondaires est obtenue en prolongeant les repères du monument primaire de chaque côté de celui-ci. Elle est complétée par un plan régulateur de la hauteur des constructions dans la partie ouest du cœur de la capitale projeté à partir d'un repère sur la tour Mackenzie de l'édifice de l'Ouest.



Figure 65. – La tour Mackenzie est la seule partie de l'édifice de l'Ouest qui ne se confond pas avec les édifices en arrière-plan.

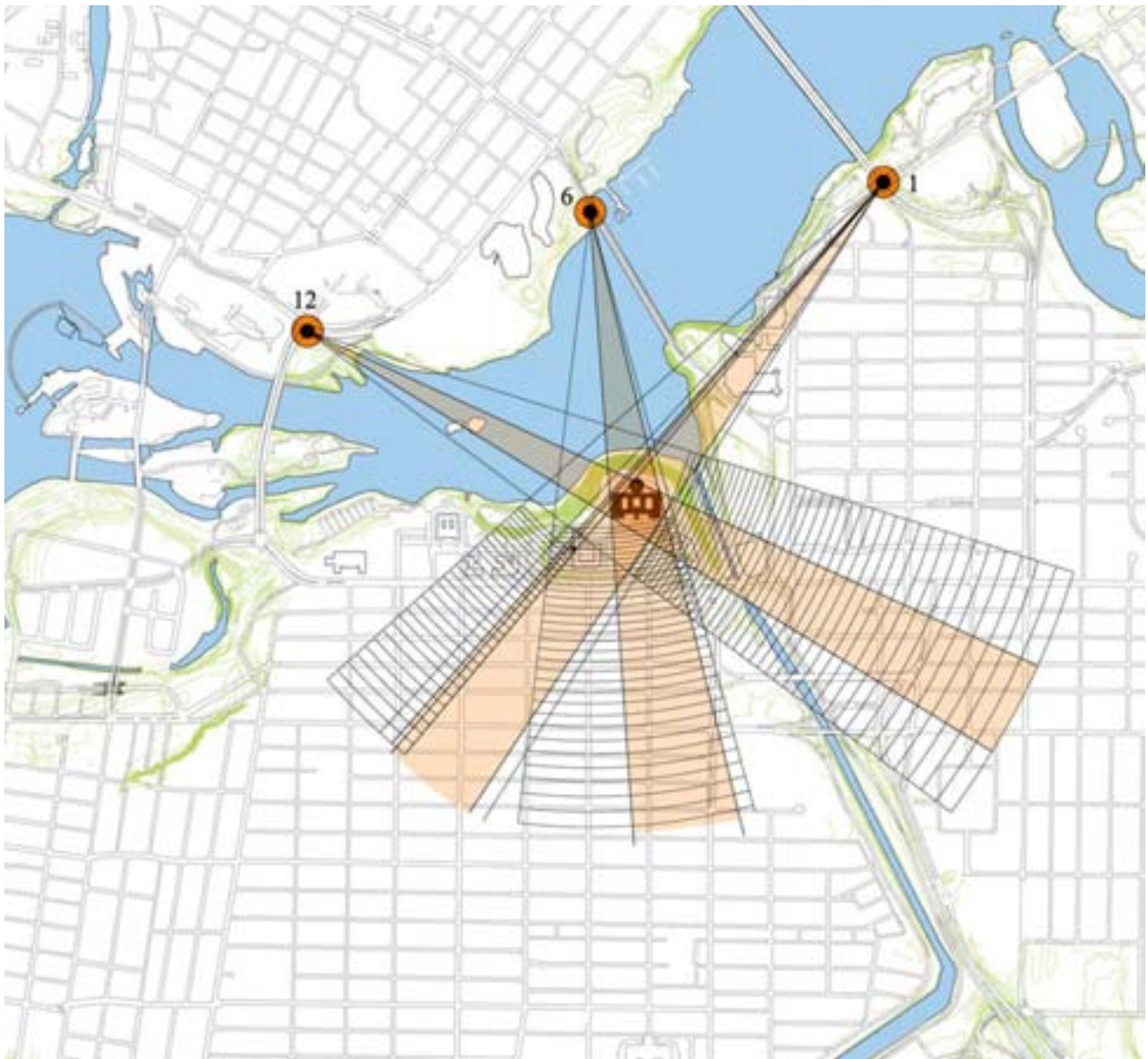


Figure 66. – Points d'observation régulateurs et vues régulatrices de la hauteur des constructions en arrière-plan.

4.6 Détermination des vues régulatrices

La technologie informatique d'avant-garde utilisée dans les études de protection des vues permet à la fois d'analyser la situation de différents points d'observation et d'élaborer des limites de hauteur chiffrées combinant ou superposant des plans régulateurs de la hauteur des constructions à partir de tous les points d'observation.

Toutefois, la difficulté fondamentale avec une telle approche est de ramener les résultats d'une technique multidimensionnelle très complexe à un outil d'aménagement pratique – un outil qui puisse être facilement compris, interprété et appliqué au jour le jour. Pour résoudre ce problème, l'approche recommandée dans l'étude *Ottawa Views* et adoptée dans la MPO 14 repose sur un système de limites de hauteur des constructions en arrière-plan semblable à celui de l'étude Hammer, mais plus simple.

4.6.1 *Trois points d'observation régulateurs de la hauteur des constructions en arrière-plan à Ottawa*

La procédure adoptée aux fins des restrictions de la hauteur des constructions en arrière-plan a d'abord consisté à déterminer les *points d'observation clés* représentatifs de plusieurs points ou secteurs d'observation, ainsi qu'il a été décrit à la section 4.3. Parmi ces points d'observation clés, un nombre encore plus petit a été retenu en tant que points d'observation définissant des cônes visuels régulateurs. C'est à partir de ces points que sont projetés les plans régulateurs de la hauteur des constructions en arrière-plan représentatifs des cônes visuels rattachés à tous les autres points d'observation clés.

Le choix des cônes visuels régulateurs a été arrêté au moyen d'un processus d'essais itératif. Les impacts visuels des constructions en arrière-plan simulées par ordinateur selon les hauteurs déterminées par les plans régulateurs projetés à partir de chacun des points d'observation clés, ont été évalués d'après tous les autres points d'observation clés jusqu'à ce que soit déterminé la combinaison de plans régulateurs la plus efficace.

Trois des points d'observation clés ont été définis comme des points d'observation régulateurs à partir desquels sont projetés des plans régulateurs de la hauteur des constructions en arrière-plan à Ottawa. Un de ces plans détermine la hauteur des constructions en arrière-plan dans le secteur s'étendant à l'est du canal Rideau, et trois autres, projetés à partir de deux points d'observation, déterminent la hauteur des constructions en arrière-plan dans le secteur s'étendant à l'ouest du canal. Au moins un autre point d'observation régulateur sera nécessaire pour déterminer les restrictions de la hauteur des constructions en arrière-plan dans le centre-ville de Gatineau (Hull).



Figure 67. – Image synthétique de la vue actuelle à partir du point d'observation régulateur n° 6.

4.6.2 Point d'observation régulateur n° 6 Contrôle de la hauteur des constructions en arrière-plan à l'ouest du canal Rideau

Le point d'observation n° 6, sur le pont Alexandra, est l'un des deux points d'observation régulateurs retenus pour déterminer les limites de hauteur des constructions en arrière-plan dans le secteur central d'Ottawa, à l'ouest du canal Rideau. Situé sur le trottoir du pont, le point d'observation n° 6 fait partie de la séquence d'observation qui va du Musée canadien des civilisations au Musée des beaux-arts du Canada. Il s'agit d'un parcours piétonnier et cycliste très fréquenté pour l'aller-retour entre la maison et le travail, par les touristes et aux fins de loisir, et d'un lieu d'observation très prisé.

Le trottoir du pont Alexandra offre des vues panoramiques spectaculaires à travers et en amont de la rivière. En regardant vers Ottawa, le panorama comprend le Château Laurier, le canal Rideau, la colline du Parlement et l'ensemble de la Cité parlementaire, l'édifice de la Cour suprême, la Bibliothèque nationale et, plus loin, les Îles et le pont du Portage. Pour un observateur, les vues se succèdent le long du parcours en passant en face de la colline du Parlement et en montant vers le parc Major's Hill.

Le point d'observation n° 6 est situé au sommet de la pente qui se trouve à l'extrémité nord du pont Alexandra. En raison de l'altitude supérieure du point d'observation, la protection du cône visuel assure la protection de bien d'autres cônes, et plus particulièrement ceux qui se rattachent aux autres points d'observation clés situés sur le pont Alexandra et à d'importants points d'observation situés à Gatineau (Hull), au Musée canadien des civilisations et le long du boulevard de la Confédération.

La protection du cône visuel se rattachant au point d'observation n° 6 a pour objectif principal qu'aucun édifice en arrière-plan ne soit visible au-dessus de l'édifice du Centre. Les édifices qui semblent « se superposer » à l'édifice du Centre ou qui se dressent tout juste à côté devraient apparaître plus petits que lui et, de préférence, ne pas dépasser sa ligne d'avant-toit. Les édifices situés dans ses arrière-plans latéraux plus larges devraient se conformer à la ligne générale des toitures dans le cœur de la capitale et ne pas masquer la silhouette des tours et des flèches les plus hautes de l'édifice de la Confédération et de la tour Mackenzie. Advenant leur réaménagement, les édifices actuels qui ne répondent pas à l'objectif, comme les édifices Place Bell Canada et Place de Ville, devraient être mis en conformité.

Le plan régulateur de la hauteur des constructions est projeté à partir du point d'observation vers un repère situé sur le toit de l'édifice du Centre, puis vers l'arrière de l'édifice. La protection visuelle des monuments d'importance canadienne de second ordre et le contrôle de la hauteur des constructions dans les arrière-plans latéraux de l'édifice du Centre sont obtenues en prolongeant le plan régulateur en arc au-dessus de la moitié est du cœur de la capitale.

Le repère préféré est la **ligne d'avant-toit de l'édifice du Centre**. Toutefois, comme il est décrit ci-après (à la section 4.7), ce repère donne des limites de hauteur qui ne procurent pas assez de souplesse pour atteindre les densités d'aménagement permises sur certains terrains du cœur de la capitale. Pour cette raison, c'est plutôt la **ligne de faite de l'édifice du Centre** qu'on a retenu comme repère pour la projection du plan régulateur à partir du point d'observation n° 6.



Figure 68. – Vue à partir du point d'observation régulateur n° 6 (pont Alexandra).



Figure 69. – Vue à partir de la terrasse à l'entrée du Musée canadien des civilisations.



Figure 70. – Image synthétique de la vue actuelle à partir du point d'observation régulateur n° 1.

4.6.3 Le point d'observation régulateur n° 1 Contrôle de la hauteur des constructions en arrière-plan à l'ouest du canal Rideau

Le point d'observation n° 1, situé sur la promenade Sussex, détermine le second « cône visuel régulateur » du cœur de la capitale. Il est retenu en tant que point d'observation représentatif de la séquence dynamique des vues à partir de la voie d'accès, duquel on peut clairement voir pour la première fois la silhouette des édifices du Parlement. Le point est situé sur la promenade Sussex près du pont Macdonald-Cartier et correspond au point d'observation A de l'étude Hammer et de la MPO 62. Le point d'observation clé n° 2 se trouve à 76,5 m plus au sud sur la promenade Sussex et correspond au point à partir duquel les flèches des édifices du Parlement apparaissent distinctement.

La promenade Sussex est l'une des principales voies d'accès au centre de la capitale. Il s'agit d'une voie de circulation populaire pour l'aller-retour entre la maison et le travail, et les enquêtes réalisées auprès des visiteurs indiquent qu'elle est une des voies d'entrée au centre-ville les plus fréquentées.

La séquence visuelle, vue le plus souvent par les personnes circulant en voiture ou à bicyclette, se situe le long du « mille historique » – parcours qui va de la colline du Parlement à la résidence du gouverneur général, aux résidences du premier ministre et du chef de l'opposition et à nombre d'ambassades. C'est un parcours d'honneur qui sert lors de l'ouverture de la législature et de la visite de dignitaires étrangers.

Dans les deux vues, l'avant-plan central comprend l'édifice de la Monnaie royale canadienne, la pointe Nepean et des propriétés privées. Les toits et les flèches de l'édifice du Centre, de la tour de la Paix et de la bibliothèque du Parlement ainsi que la flèche tronquée du Musée des beaux-arts du Canada et la tour Mackenzie sont visibles. On voit l'édifice de la Cour suprême de profil, mais l'édifice de la Confédération est masqué. La tour C de Place de Ville et l'hôtel Skyline dominent la silhouette de la partie centrale de la Cité parlementaire. Pour un observateur, différentes vues de la silhouette se succèdent dans une séquence qui se déroule jusqu'à ce qu'elle disparaisse quand il descend la colline et passe l'édifice de la Monnaie royale canadienne. La vue s'ouvre de nouveau par-dessus le parc Major's Hill en arrivant devant le Musée des beaux-arts du Canada.

Le principal objectif consiste à protéger la silhouette de l'édifice du Centre au-dessus de la ligne de faite à peu près de la même façon qu'elle a été protégée dans les trente années écoulées depuis l'adoption des recommandations de l'étude Hammer et, dans les faits, depuis que la ville est la capitale du pays. Il est à noter que, puisque le point d'observation est légèrement plus haut que le pont Alexandra, la vue à partir de la promenade Sussex n'est pas protégée par le plan régulateur rattaché au point d'observation n° 6.

La protection recherchée est obtenue par le seul et étroit plan régulateur projeté vers la ligne **de faite de l'édifice du Centre**. Les arrière-plans latéraux sont quant à eux protégés par des plans de transition inclinés se prolongeant à 25 m de chaque côté de l'édifice du Centre.

L'arrière-plan latéral à l'ouest de l'édifice du Centre est protégé par un second plan régulateur projeté à partir du point d'observation n° 1. Le plan régulateur de la hauteur des constructions est projeté à partir du point d'observation n° 1 vers le repère défini par la **ligne d'avant-toit de la tour Mackenzie** et prolongé au-dessus de l'arrière-plan latéral. Ce plan limite la hauteur des constructions dans la partie ouest du quartier central des affaires afin de protéger les monuments d'importance canadienne de second ordre (édifice de la Cour suprême, édifice de l'Ouest et Bibliothèque nationale) et de renforcer la protection des arrière-plans latéraux de l'édifice du Centre.



Figure 71. – Vue à partir du point d'observation n° 2 sur la promenade Sussex (2006).



Figure 72. – Image synthétique de la vue actuelle à partir du point d'observation régulateur n° 12.

4.6.4 Point d'observation régulateur n° 12 Contrôle de la hauteur des constructions en arrière-plan des vues à l'est du canal Rideau

Le point d'observation n° 12 situé sur le boulevard de la Confédération, au carrefour du pont du Portage et de la rue Laurier, est l'endroit choisi de la « vue régulatrice » de la hauteur des constructions en arrière-plan dans la moitié est du centre-ville d'Ottawa.

Le carrefour est l'un des plus passants de la région de la capitale et l'achèvement de l'esplanade dans cette section du boulevard de la Confédération a grandement accru la circulation piétonnière et cycliste des résidents locaux et des touristes.

Le boulevard de la Confédération à cet endroit et le boulevard Alexandre-Taché à l'approche du paysage central de la capitale offrent d'importantes vues sur la colline du Parlement, la Cité parlementaire et l'édifice de la Cour suprême. Ces vues seront beaucoup améliorées lorsque le site des installations industrielles de Papier Scott sera réaménagé.

Mis à part le méli-mélo visuel distrayant à l'avant-plan, le point d'observation n° 12 permet de voir distinctement la tour de la Paix, l'édifice du Centre, la bibliothèque du Parlement et une grande partie de l'escarpement de la colline du Parlement ainsi que la tour de l'édifice de l'Est, la tour Mackenzie et les autres parties de l'édifice de l'Ouest. La principale menace à la silhouette de l'édifice du Centre et de la bibliothèque du Parlement et des secteurs latéraux réside dans d'éventuelles constructions en hauteur dans le secteur de la rue Rideau.

Des analyses de simulation confirment que la protection du cône visuel du point d'observation n° 12 sera aussi bénéfique pour d'autres cônes visuels, et plus particulièrement ceux qui se rattachent aux points d'observation clés situés sur le pont du Portage et aux vues à partir du boulevard de la Confédération, sur la rue Laurier.

Pour protéger la découpe du ciel, la condition souhaitable de l'arrière-plan serait qu'aucune construction ne soit visible au-dessus du sommet de la colline du Parlement aux abords de la bibliothèque et que les édifices visibles à côté de l'édifice du Centre ou derrière lui ne dépassent pas sa ligne d'avant-toit. Dans les secteurs latéraux plus larges, la condition souhaitable serait qu'aucun édifice en arrière-plan ne dépasse les lignes de toit de l'édifice de l'Ouest, de l'édifice de la Confédération et de l'édifice de la Cour suprême.

À l'appui des objectifs de protection des vues ci-dessus, le plan régulateur de la hauteur des constructions à l'est du canal est projeté à partir du point d'observation n° 12 vers le repère qu'est la **ligne d'avant-toit de l'édifice du Centre** et vers l'arrière-plan de l'édifice. Le prolongement du plan régulateur en arc au-dessus du secteur approprié du centre-ville assure la protection visuelle des arrière-plans latéraux de l'édifice du Centre et des monuments d'importance canadienne de second ordre.



Figure 74. – Vue à partir du boulevard Alexandre-Taché à Gatineau (auparavant Hull)



Figure 73. – Vue à partir du pont du Portage.



Figure 75. – Vues à partir du point d'observation n° 16, sur la promenade de l'Outaouais (2006).

4.6.5 Point d'observation régulateur n° 16 Contrôle de la hauteur des constructions en avant-plan des vues à partir des Plaines LeBreton

Le **point d'observation clé n° 16** est l'endroit choisi de la « vue régulatrice » de la hauteur des constructions en avant-plan des Plaines LeBreton. Ce point d'observation est représentatif de la séquence visuelle qui s'offre principalement aux automobilistes qui vont au centre-ville en venant de l'ouest. Les vues panoramiques à partir de la promenade de l'Outaouais, lorsqu'elle passe au-dessus de la voie ferrée du Canadien Pacifique permettent aux automobilistes d'apprécier brièvement, mais de façon toute particulière, la géographie du centre-ville d'Ottawa.

De cet endroit, on voit la plus grande partie de la Cité parlementaire, une grande partie du paysage central de la capitale et la silhouette du centre-ville à l'arrière du paysage ouvert de la rivière et des Plaines LeBreton.

On voit le principal objet de la protection des vues, l'édifice du Centre, derrière l'édifice de la Cour suprême. La plus grande partie de la bibliothèque du Parlement est clairement visible au nord de l'édifice de la Cour suprême, alors qu'apparaissent, au-dessus de la ligne de faite de ce même édifice, la partie supérieure de la tour de la Paix ainsi que les toits supérieurs et autres tours et flèches de l'édifice du Centre.

De telles juxtapositions des édifices de la Cité parlementaire sont caractéristiques des vues sur les monuments d'importance canadienne à l'intérieur du paysage central de la capitale. Elles se remarquent aussi dans les secteurs latéraux du cône visuel – la bibliothèque du Parlement, l'édifice de la Justice, l'édifice de la Confédération et la tour Mackenzie de l'édifice de l'Ouest se surimposent les uns sur les autres pour former une composition complexe de murs, de toits en cuivre et de tours hautement stylisés. À l'exception de la volumétrie de la Bibliothèque nationale composée de surfaces planes simples, au premier rang de cette composition, il est pratiquement impossible de démêler visuellement les différents éléments de cette image collective des monuments d'importance canadienne.

Sont aussi visibles à partir du point d'observation n° 16, le plateau de la colline du Parlement et la partie ouest de la Cité parlementaire, légèrement en contrebas, ainsi que les escarpements boisés formant la « base » de la composition de la Cité parlementaire



Le principal objectif de la protection du cône visuel consiste à faire en sorte que la vue sur l'ensemble de la composition des monuments d'importance canadienne au nord de la rue Wellington, y compris leur « base » paysagère, ne soit pas obstruée par des constructions en avant-plan. Cela suppose notamment de maintenir une vue claire du profil de l'escarpement de la colline du Parlement (vers le nord) et d'à tout le moins le sommet des arbres à l'avant du groupe de bâtiments. Dans l'angle latéral sud (du côté droit), au moins la partie supérieure des murs et les toits des édifices de la Justice et de la Confédération devraient demeurer visibles.



Figure 76. – Vue à partir de l'intersection de la promenade de l'Outaouais et de la rue Booth (1991).



Figure 77. – Points d'observation et cônes visuels régulateurs de la hauteur des constructions.

-  Point d'observation régulateur
-  Point d'observation clé
- LB-B** Point d'observation à l'intersection LeBreton-Booth

4.6.6 Points d'observation régulateurs pour le contrôle des avant-plans à Ottawa

La méthode consistant à isoler un petit nombre de vues clés « régulatrices » (et de points d'observation) afin de déterminer les limites de hauteur des constructions en arrière-plan peut également servir à déterminer les limites de hauteur des constructions en avant-plan. Il reste qu'en raison du fait que la protection des corridors visuels dans les avant-plans est intimement liée à la nature même de chaque proposition d'aménagement, l'éventail complet des enjeux visuels essentiels ne peut être déterminé ni examiné d'avance. Pour cette raison, des points d'observation clés et régulateurs sont déterminés au fur et à mesure de l'étude de design urbain de chaque avant-plan.

De la même façon, des définitions plus poussées de l'intégrité et de la prééminence visuelles selon un certain nombre de points de repère choisis ou de normes, en ce qui concerne la protection de l'avant-plan des vues, sont aussi élaborées au cours de chaque étude propre à un terrain particulier.

La figure 77 montre les points d'observation régulateurs et les cônes visuels utilisés jusqu'à ce jour dans un certain nombre d'études de protection des avant-plans, notamment l'étude intitulée *LeBreton Flats Views Protection* et celle effectuée aux fins de l'élaboration de lignes directrices relatives à la hauteur de construction pour une ambassade sur la promenade Sussex.



Figure 78. – La silhouette de la colline du Parlement.

4.7 Évaluation du potentiel d'aménagement

4.7.1 Limites de hauteur déterminées par les plans régulateurs

Les limites de hauteur des constructions à l'arrière-plan des cônes visuels sont un compromis entre la « protection idéale » des monuments d'importance canadienne et la protection des droits privés immobiliers. Les hauteurs des plans régulateurs ont d'abord été établies selon le repère correspondant à la protection voulue des monuments d'importance canadienne, comme il a été décrit à la section 4.5, puis en tenant compte du calcul de la densité réalisable sur les terrains éventuellement à réaménager à l'arrière-plan des cônes visuels, comme il est décrit ci-après. Les hauteurs définitives et réglementaires des plans régulateurs représentent un équilibre entre des hauteurs aussi basses que possible, pour réduire au minimum l'interférence visuelle avec la silhouette des monuments d'importance canadienne, et aussi hautes que possible, pour procurer toute la souplesse de conception permettant d'atteindre les densités d'occupation du terrain permises.

Les limites recommandées dans l'étude *Ottawa Views* de 1993 ont d'abord été établies d'après une évaluation générale du potentiel d'aménagement des îlots urbains dans le secteur central. La seconde étape de l'examen consistait en une analyse détaillée de la densité réalisable d'après des essais sur certains terrains à réaménager.

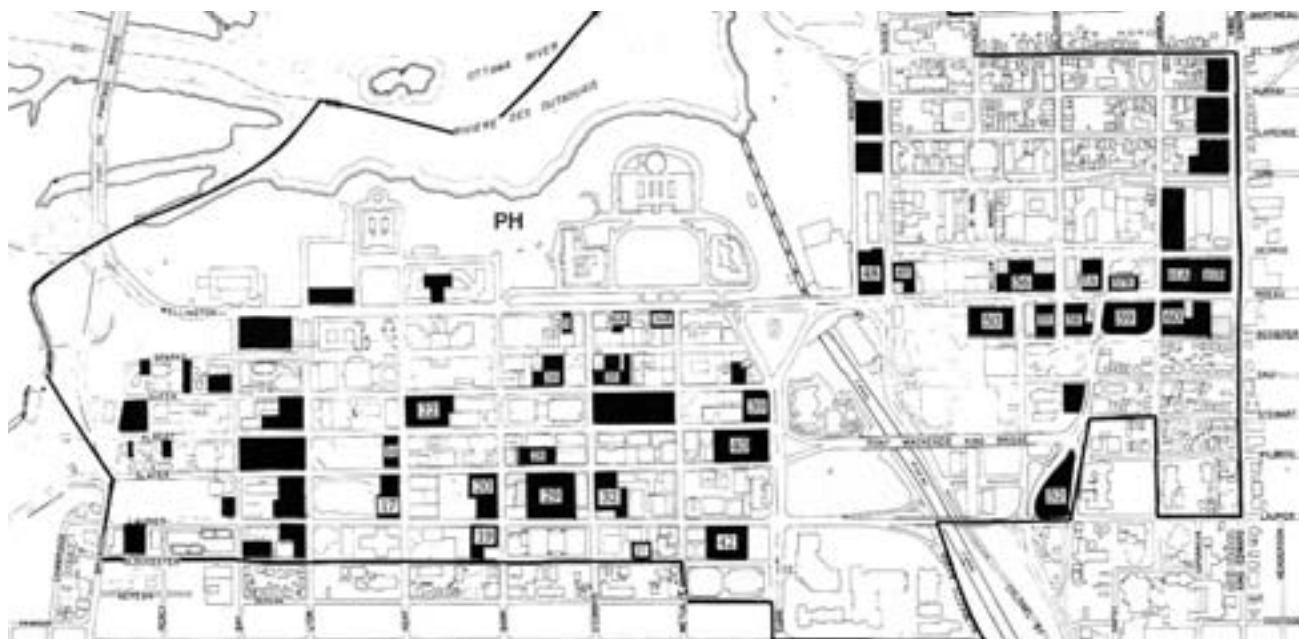


Figure 79. – Les terrains à potentiel de réaménagement dans le secteur central et les 26 terrains-témoins (d'après le rapport intitulé *Ottawa Views*).



Figure 80. – Modèles de masse (en rouge) sur les 26 terrains-témoins dans le secteur central d'Ottawa.

4.7.2 Modèles de masse pour les terrains-témoins

L'étude *Ottawa Views* a examiné vingt-six terrains à réaménager choisis d'après le rapport d'étude de 1990 de la Ville d'Ottawa intitulé *Central Area Development Capacity/Market Analysis*.

L'analyse de chaque terrain-témoin visait à confirmer que les limites de hauteur recommandées permettraient un réaménagement selon le plein potentiel, tel que défini par le règlement municipal de zonage – habituellement la surface brute de plancher maximale pour un usage commercial correspondant à un RPS de 8,0, selon l'interprétation du règlement de la Ville d'Ottawa – et laisseraient suffisamment de souplesse pour offrir un éventail raisonnable de différentes solutions conceptuelles et expressions architecturales. Des modèles de masse brute ont été élaborés pour chaque terrain afin d'obtenir une base raisonnable d'essais des possibilités de densité et de conception tout en tenant compte des prescriptions du nouveau Plan officiel et des pratiques actuelles du secteur immobilier dans le centre-ville d'Ottawa.

Les modèles de masse pour les terrains à réaménager représentent les gabarits maximaux des édifices répondant à des paramètres de conception ainsi qu'à des limites de hauteur résultant des précédentes analyses de protection des vues. La surface brute de plancher de ces modèles de masse a été calculée afin d'en tirer une densité « apparente ».

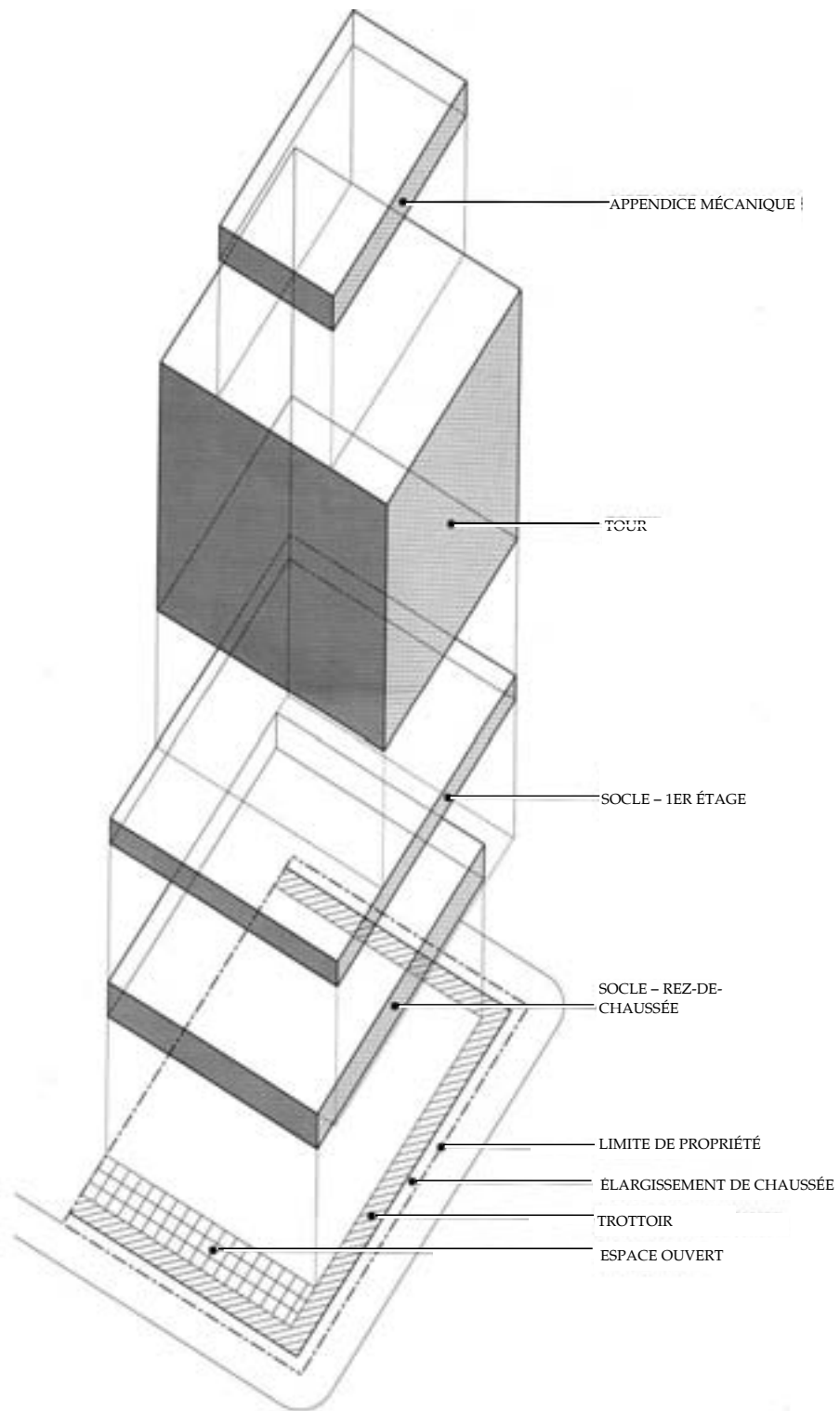


Figure 81. – Éléments de construction d'une tour de bureaux typique intégrés aux modèles de masse.

4.7.3 Marge de souplesse

L'écart entre la densité « apparente » calculée pour un terrain et la densité maximale permise par le règlement municipal de zonage est considéré comme une marge de souplesse disponible pour répondre aux autres politiques ou objectifs du plan d'urbanisme. Ainsi, pour un terrain où le zonage limite le RPS à 8,0, un RPS « apparent » de 12,0 procure une « marge de souplesse » équivalent à un RPS de 4,0, soit de 50 %, ce qui est très amplement suffisant pour offrir de l'espace public supplémentaire, pour modéliser les potentiels maximum des édifices et pour répondre aux autres politiques et objectifs du Plan officiel.

Par contre, une densité apparente qui n'est que légèrement supérieure à la densité maximale permise par le zonage offre peu de souplesse pour innover dans la conception ou pour atteindre les autres objectifs du Plan officiel.

Des analyses volumétriques et architecturales initiales, il est ressorti qu'une densité apparente d'environ 25 % supérieure à la densité maximale permise par le zonage représente un « seuil de souplesse » raisonnable pour atteindre les autres objectifs du plan officiel. Par exemple, pour un terrain où est autorisé un RPS de 8,0, on aura une densité apparente correspondant à un RPS de 10,0.

4.7.4 Évaluation des terrains à réaménager

Douze des vingt-six terrains à réaménager soumis à l'analyse sont sujets, en tout ou en partie, à d'autres restrictions de la hauteur des constructions liées à des objectifs en matière d'environnement et de design urbain visant des fins autres que la protection visuelle des monuments d'importance canadienne. Il s'agit notamment de terrains en bordure du boulevard de la Confédération, où les constructions sont limitées à une « hauteur moyenne » afin d'y maintenir l'échelle actuelle; de terrains en bordure des rues Sparks et Rideau sujets à des restrictions de profil d'angle visant à assurer un minimum d'ensoleillement des rues; et de terrains en bordure des rues Bank et Rideau, où des limites de la hauteur des constructions visent à protéger des édifices à valeur patrimoniale. Ces douze terrains ont été inclus dans l'analyse afin de déterminer le rendement potentiel en termes de surface brute de plancher et pour confirmer que les autres restrictions de la hauteur des constructions sont dans les faits bien plus limitatives que celles visant la protection des vues.

4.7.5 Repère de la ligne d'avant-toit de l'édifice du Centre

Les calculs effectués pour les 26 terrains-témoins reposaient initialement sur les limites de hauteur des constructions déterminées par des plans régulateurs ayant comme repère la ligne d'avant-toit de l'édifice du Centre. La ligne d'avant-toit avait été recommandée comme repère parce qu'elle procure le degré souhaité de protection visuelle de la silhouette de toute la ligne de faîte de l'édifice du Centre, des arrière-plans latéraux des vues sur l'édifice du Centre ainsi que de la tour et des flèches des monuments de seconde importance.

L'application de ce repère donne des plans régulateurs qui comportent une « marge de sécurité » qui permet de faire certains ajouts mineurs et discrétionnaires à la hauteur des constructions sur certains terrains sans qu'il n'y ait d'impact visuel important sur la silhouette.

4.7.6 Conclusions des essais de potentiel d'aménagement

Des évaluations initiales détaillées, il s'est ensuivi qu'un repère unique correspondant à la ligne d'avant-toit, pour assurer l'intégrité visuelle de la silhouette, ne pouvait pas être appliqué de façon réaliste à l'ensemble du secteur central d'Ottawa.

4.7.7 Conclusions pour le secteur situé à l'est du canal

Dans la partie est du quartier central des affaires, les limites de hauteur déterminées par la ligne d'avant-toit permettent des densités apparentes de bien plus de 25 % supérieures à celle équivalant au RPS de 8,0 permis par le zonage. Certains terrains longeant la partie plus basse de la rue Rideau, vers l'est, peuvent accueillir des édifices à bureaux de 15 à 19 étages présentant des RPS de plus de 12,0 (50 % de plus que ce qui est permis). Il a donc été conclu que le plan régulateur de la hauteur des constructions construit à partir du point d'observation n° 12, passant par le repère de la ligne d'avant-toit de l'édifice du Centre et projeté par-dessus le quartier central des affaires, n'impose aucune contrainte réelle sur le potentiel d'aménagement et laisse une large marge de souplesse de conception.



Figure 82. – Modèles de masse à l'est du canal.

4.7.8 Conclusions pour le cœur de la capitale (à l'ouest du canal)

Sur les terrains-témoins situés dans le quartier central des affaires, à l'ouest du canal Rideau (appelé le « cœur »), l'évaluation du potentiel d'aménagement selon les limites obtenues avec la ligne d'avant-toit donne des résultats moins tranchés. Dans la partie ouest du Cœur, les densités apparentes calculées pour la plupart des terrains-témoins dépassent suffisamment les densités permises (c'est-à-dire que la marge de souplesse est d'au moins à 25 %). Toutefois, plusieurs autres terrains-témoins, en particulier dans la partie sud et centrale du cœur sont sujets à d'autres restrictions de la hauteur ou bien ont des dimensions ou des formes inconfortables par rapport aux plans d'étage normaux des édifices à bureaux. Ces contraintes, en plus des limites de hauteur déterminées par la ligne d'avant-toit, résultent en des densités apparentes qui sont inférieures aux objectifs.

Les études de masse itératives sur les terrains-témoins ont confirmé qu'une certaine souplesse s'imposait, en ce qui a trait aux limites déterminées par la ligne d'avant-toit, afin d'obtenir des densités apparentes d'au moins 25 % supérieures à celles qui sont permises. Des études détaillées d'autres scénarios de limitation de la hauteur des constructions ont conduit à recommander d'élever le repère des plans régulateurs à la ligne de faite de l'édifice du Centre afin d'atteindre ou de dépasser les objectifs de densité apparente. Cette recommandation va de pair avec la modification des restrictions de la hauteur des constructions dans la partie ouest du Cœur.

Les recommandations ci-dessus font maintenant partie intégrante du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Les plans régulateurs de la hauteur des constructions dans le cœur s'appuient sur deux repères. Le premier de ces repères est la ligne de faite de l'édifice du Centre. Des plans régulateurs de la hauteur des constructions sont projetés vers cette ligne à partir des points d'observation nos 12 et 6, soit par-dessus les parties du centre et de l'est du Cœur. Le second repère est la ligne d'avant-toit de la tour Mackenzie de l'édifice de l'Ouest. Un plan régulateur de la hauteur des constructions est projeté vers cette ligne à partir du point d'observation n° 1, soit par-dessus la partie ouest du Cœur.

Le choix de la ligne de faite comme repère sur l'édifice du Centre offre un potentiel d'aménagement adéquat, tout en établissant un « seuil absolu » pour la protection visuelle de la silhouette de l'édifice du Centre. Il n'est pas possible de hausser une construction au-delà de ce seuil sans nuire à l'intégrité visuelle du principal monument d'importance canadienne. Les mesures de mise en œuvre doivent donc assurer un contrôle ferme et précis des limites de hauteur.



Figure 83. – Silhouette de la colline du Parlement vue du pont du Portage.

CHAPITRE 5 – MESURES DE PROTECTION DES VUES

5.1 Politiques de contrôle de la hauteur des constructions

Le présent et dernier chapitre du rapport résume et illustre les recommandations des études de protection des vues menées depuis 1990 ainsi que les orientations et politiques d'urbanisme et de design urbain qui en découlent.

Les rapports *Ottawa Views Addendum* d'août 1994 et *LeBreton Flats Views Protection* de mai 1999 sont les deux principaux documents de référence. Les recommandations qui y sont formulées ont constitué la base des modifications au Plan officiel et au règlement de zonage général de la Ville d'Ottawa ainsi qu'au Plan de la capitale du Canada de la CCN.

5.1.1 Vues et séquences visuelles importantes

La plupart des vues à protéger sont celles de l'intérieur du paysage central de la capitale bordé par le boulevard de la Confédération et à partir des importantes voies d'accès à celui-ci. Les mesures de protection des vues à l'intérieur de ce territoire reconnaissent des séquences d'observation dynamique de même qu'un certain nombre de points d'observation statique. Un ordre d'importance a été établi et un certain nombre de points d'observation ont été retenus en raison des vues exceptionnelles qu'ils offrent sur les monuments d'importance canadienne et parce qu'ils sont représentatifs d'un éventail de séquences d'observation dynamique et de points d'observation statique. Ces points d'observation sont appelés *points d'observation clés*.

Les points d'observation clés sont les points d'observation utilisés pour analyser et pour juger et établir des normes de contrôle. Vingt-et-une vues clés ont été utilisées aux fins d'une analyse et d'une évaluation détaillées. Quatre d'entre elles ont servi à générer des plans régulateurs de la hauteur des constructions et sont appelées *points d'observation régulateurs*. Un autre point d'observation régulateur, situé sur les Plaines LeBreton, sert à déterminer les marges de retrait des constructions assurant la protection de l'avant-plan.

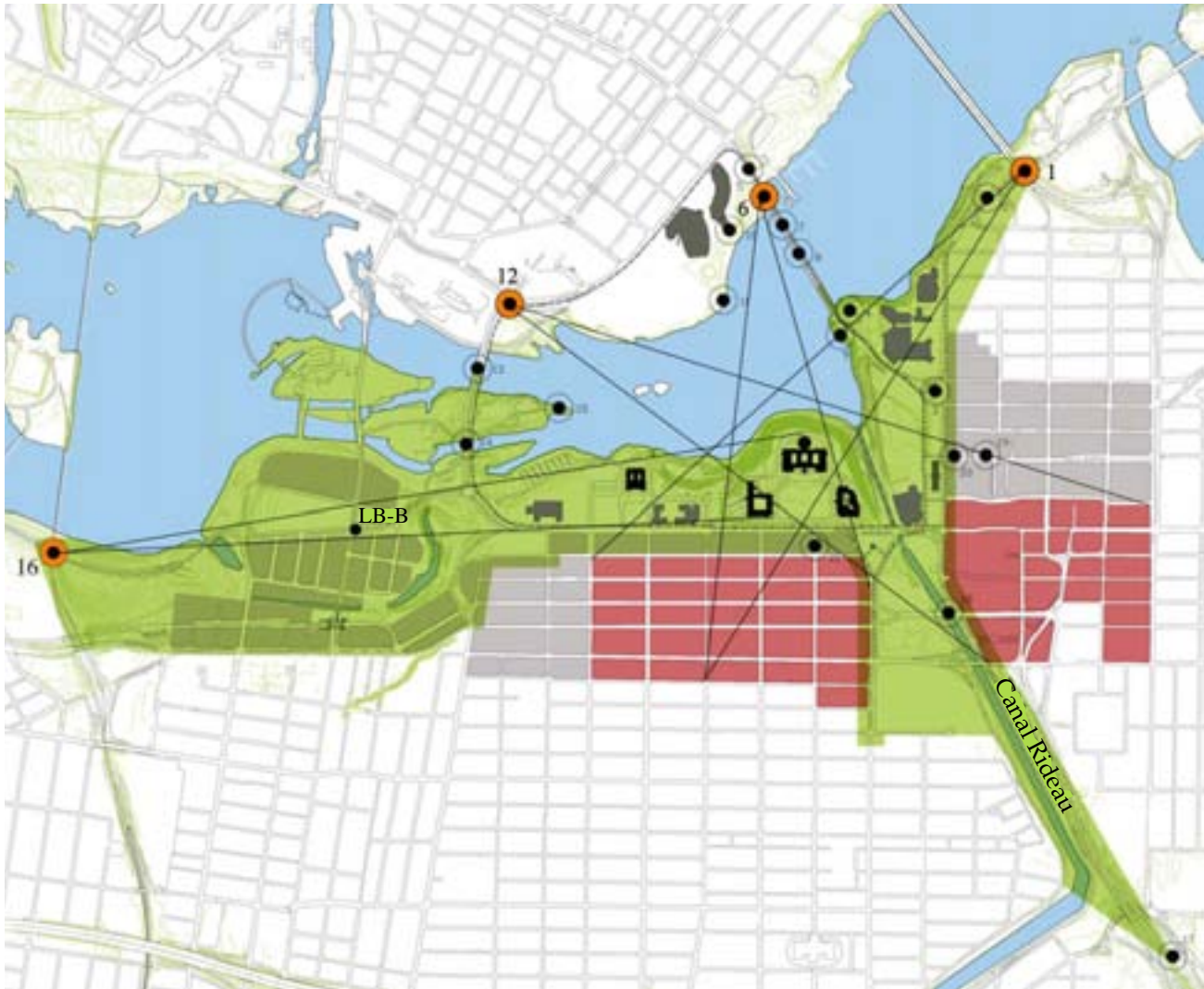


Figure 84. – Secteurs sujets aux mesures de contrôle de la hauteur des constructions en avant-plan et en arrière-plan.

- Îlots urbains soumis à la réglementation de la hauteur des constructions en arrière-plan
- Secteur de protection des avant-plans
- Îlots urbains du centre-ville d'Ottawa
- Point d'observation régulateur
- Point d'observation clé
- LB-B** Point d'observation à l'intersection LeBreton-Booth

5.1.2 Plans régulateurs

Les mesures de contrôle de la hauteur des constructions visant à protéger et à mettre en valeur l'intégrité visuelle des monuments d'importance canadienne reposent sur des plans inclinés appelés *plans régulateurs de la hauteur des constructions*.

Les plans régulateurs sont construits en projetant des plans à partir des *points d'observation régulateurs* vers des *niveaux de référence* sur les monuments qui sont les objets de la protection des vues et en les prolongeant au-delà de ceux-ci.

Les plans régulateurs de la hauteur des constructions établissent les hauteurs maximales à l'avant-plan et à l'arrière-plan des cônes visuels associés aux points d'observation régulateurs – aucune construction n'est autorisée au-dessus du plan régulateur de la hauteur des constructions.

5.1.3 Avant-plan et arrière-plan

La protection et la mise en valeur des vues sur les monuments d'importance canadienne portent sur les deux composantes essentielles des *cônes visuels* que sont l'avant-plan et l'arrière-plan des vues. Les questions relatives à la protection de l'avant-plan des vues se rattachent principalement à l'accès visuel ou à l'ouverture, et celles relatives à la protection de l'arrière-plan des vues, à la visibilité d'une silhouette claire.

Les mesures de protection des arrière-plans sont décrites en détail à la section 5.3, et les mesures de protection des avant-plans, à la section 5.8.

5.1.4 Autres limites de la hauteur des constructions

Des parties du secteur central, comme le marché By, la basse-ville, la haute-ville, l'ouest de la Côte-de-Sable et des sections des rues Wellington, Sparks et Rideau, sont sujettes à des limites de hauteur plus basses que celles qui sont requises pour assurer la protection de l'intégrité visuelle des monuments d'importance canadienne. Il est pris pour acquis que ces restrictions seront maintenues. Toute proposition ou demande de modification des limites de hauteur à ces endroits sera revue afin d'assurer qu'il n'y ait aucun impact sur l'intégrité visuelle des monuments d'importance canadienne. Cette revue peut nécessiter une procédure d'analyse et d'évaluation semblable à celle décrite à la section 4

La bordure du paysage central de la capitale et du secteur du canal Rideau, le long de la rue Wellington, de la rue Elgin, de la promenade Colonel-By et de la rue Mackenzie, devrait former une bande de transition et être constituée, s'il y a lieu, de constructions de hauteur moyenne.

5.2 Application de la réglementation de la hauteur des constructions

Le mode d'application de la réglementation de la hauteur des constructions décrit précédemment est comparable, bien que plus simple, aux mécanismes de revue et de contrôle prévus par la MPO 62 et au règlement municipal Z-2K.

Dans la MPO 62 et le règlement municipal Z-2K, la limite de hauteur applicable à un îlot urbain était déterminée par la plus faible hauteur à laquelle le plan régulateur incliné recoupe l'îlot. Cette façon de faire conduisait à établir une limite de hauteur uniforme pour chaque îlot, qui pouvait être utilisée pour monter une proposition de construction d'édifice sans devoir faire appel au Comité de dérogation. Elle créait aussi un volume triangulaire au-dessus du plan horizontal correspondant à cette limite, volume appelé « espace de dérogation mineure », représentant le volume potentiel entre ce plan horizontal et la hauteur la plus élevée à laquelle le plan régulateur recoupe l'îlot.

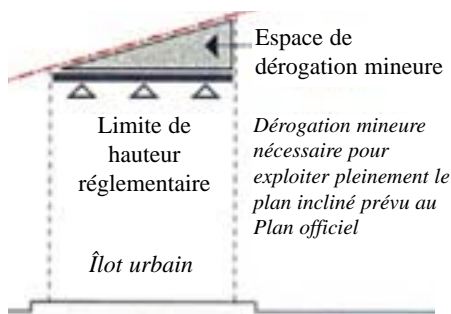


Figure 85. – Règlement Z2K et Plan officiel de 1971.

La MPO 62 prévoyait un renvoi au Comité de dérogation pour permettre qu'un édifice dépasse la limite de hauteur fixée pour l'îlot urbain et tire parti de l'« espace de dérogation mineure », illustré à la figure 85. Si la proposition le convainquait, le Comité de dérogation pouvait accorder une dérogation mineure pour permettre que la hauteur de l'édifice proposé dépasse la hauteur maximale réglementaire. En pratique, toutefois, ce processus a permis qu'on autorise un certain nombre d'édifices à dépasser non seulement la limite de hauteur maximale réglementaire mais aussi le plan régulateur de protection des vues. En outre, on excluait du calcul de la hauteur les appendices mécaniques et d'autres éléments de toiture. Tout cela a entraîné un certain nombre de dépassements des plans régulateurs de protection des vues instaurés par la MPO 62, avant l'analyse plus détaillée et assistée par ordinateur faite dans le cadre de l'étude *Ottawa Views* de 1993.

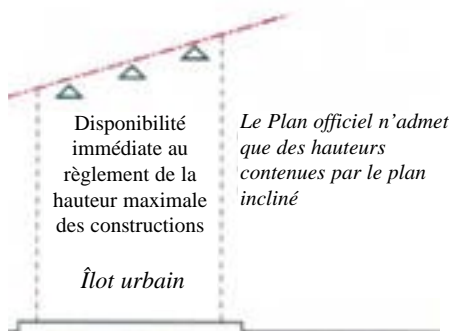


Figure 86. – Règlement et plan officiel de 1998.

La MPO 14 de 1996, qui a été établie suivant des négociations entre la Ville d'Ottawa, la CCN et les propriétaires d'édifices, a donné un accès direct à la pleine hauteur déterminée par de nouveaux plans régulateurs de protection des vues, comme le montre la figure 86. Cela éliminait du même coup l'« espace de dérogation mineure » qui causait une certaine confusion dans le processus réglementaire initial. Les nouveaux plans inclinés de protection des vues, quelque peu inférieurs à ceux sur lesquels reposait la MPO 62, sont donc devenus des limites absolues. La MPO 14 procure de solides arguments et indique clairement les éventuelles mesures que pourrait prendre le Conseil municipal en faisant appel à la CAMO si le Comité des dérogations décidait d'autoriser une dérogation qui dépassait la hauteur admissible pour une propriété donnée. Ceci a d'ailleurs résisté à au moins une contestation de dépassement de la hauteur de la MPO 14. Le nouveau règlement municipal renforce et clarifie aussi ces limites en offrant une carte isoligne des hauteurs de constructions admissibles et les coordonnées de chaque propriété du centre-ville, ce qui permet de calculer assez simplement la hauteur maximale de toute construction proposée, et ce, quel soit le type de toiture.

5.2.1 Égalité des promoteurs devant les règles

Les promoteurs des secteurs public et privé devraient tous être soumis aux mêmes restrictions en ce qui concerne la hauteur et la conception des constructions. On devrait mettre au point une méthode qui inclut les projets fédéraux, qui ne sont pas assujettis à la Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario, pour s'assurer qu'ils respectent à la fois les lignes directrices de design des aménagements en avant-plan (telles qu'établies par le « plan de design urbain » mentionné à la recommandation n° 6) et les limites de hauteur des constructions en arrière-plan.

Tout projet de réaménagement devrait comprendre la mise en conformité de tout édifice existant qui n'est pas conforme aux limites de la hauteur des constructions.

5.2.2 Utilisation des mêmes règles par les organismes de contrôle

Au moins quatre organismes ont une compétence en matière d'aménagement qui influe sur l'atteinte des objectifs énoncés dans le présent rapport : le Conseil municipal de la Ville d'Ottawa, la CCN, le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa et la Ville de Gatineau. Les recommandations devraient être approuvées et adoptées par chacun des organismes, dans la mesure de leur compétence.

Pour ce qui est de la ville de Gatineau, ces recommandations ne concernent que les aménagements situés entre le boulevard de la Confédération et la rivière des Outaouais. Toutefois, afin de protéger l'arrière-plan de certaines vues, des limites de hauteur des constructions sont également nécessaires dans le centre-ville de Gatineau.

Jusqu'à ce jour, TPSGC et la CCN ont collaboré pour analyser la conformité aux nouvelles limites de hauteur de construction pour assurer la protection des vues pour tout aménagement parrainé par le gouvernement fédéral sur des terrains du secteur central.

5.2.3 Programmes d'amélioration et de sensibilisation du public

Il ne suffit pas de protéger les vues, il faut aussi promouvoir cette protection par des programmes d'amélioration et de sensibilisation du public. Les mesures d'amélioration devraient comprendre l'élaboration de lignes directrices de design détaillées pour la protection et l'amélioration des points d'observation et l'installation de repères, de belvédères et d'autres commodités appropriées, selon le cas. Le programme de sensibilisation du public devrait promouvoir, dans la région et dans tout le pays, l'appréciation, l'interprétation et la protection des vues.

5.3 Réglementation de la hauteur des constructions en arrière-plan

5.3.1 Protection de l'arrière-plan des vues sur les monuments de première importance

L'édifice du Centre, y compris la tour de la Paix et la bibliothèque du Parlement ainsi que le promontoire de la colline du Parlement, mérite le niveau de protection le plus élevé.

Les limites visuelles définies par les plans régulateurs de la hauteur des constructions assurent qu'à tout le moins, la partie supérieure de la silhouette de l'édifice du Centre ne se fondera pas dans l'arrière-plan. Elles font aussi en sorte que la tour de la Paix et la bibliothèque du Parlement forment le point focal de la composition, sans distraction ni domination par une masse ou une hauteur apparemment égales ou supérieures des édifices situés derrière l'objet observé ou à côté de celui-ci.

5.3.2 Protection de l'arrière-plan des vues sur les monuments d'importance secondaire

Les édifices de la Cour suprême, de la Confédération, de l'Est et de l'Ouest et les autres monuments d'importance secondaire obtiennent le second niveau de protection visuelle. La silhouette de ces édifices doit être protégée dans toute la mesure du possible, mais le niveau de protection est, de manière générale, moins restrictif que pour l'édifice du Centre. La silhouette des édifices en arrière-plan peut dépasser la ligne de toiture des monuments d'importance secondaire, mais non la ligne de l'avant-toit de la tour Mackenzie de l'édifice de l'Ouest vue de la promenade Sussex.

Les plans régulateurs aux fins de la protection visuelle du monument d'importance primaire assurent aussi une protection visuelle de ceux de second ordre.

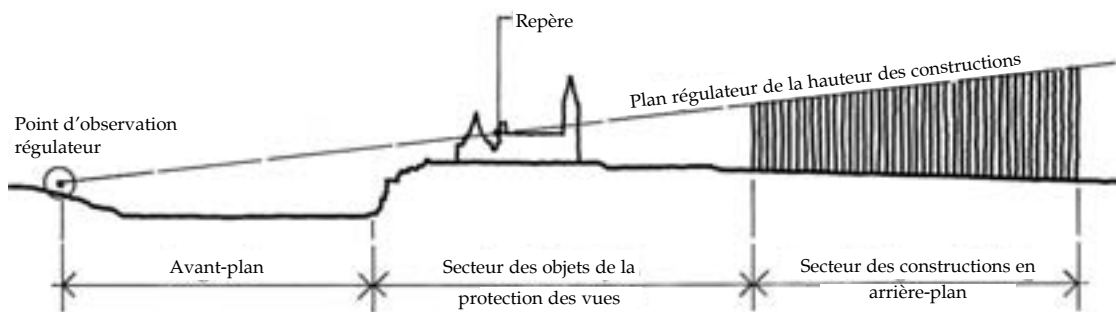


Figure 87. – Schéma d'un plan régulateur de la hauteur des constructions en arrière-plan.

5.3.3 Secteurs sujets à la réglementation de la hauteur des constructions en arrière-plan



Figure 88. – Îlots urbains soumis à la réglementation de la hauteur des constructions en arrière-plan.

- Îlots urbains soumis à la réglementation de la hauteur des constructions en arrière-plan
- Autres îlots urbains du centre-ville d’Ottawa
- Point d’observation régulateur
- Point d’observation clé

5.4 Le cœur de la capitale (secteur central à l'ouest du canal)

Les limites de hauteur dans le secteur central à l'ouest du canal sont établies en projetant des plans régulateurs à partir de la promenade Sussex et de l'extrémité nord du pont Alexandra vers la ligne de faite de l'édifice du Centre. Afin de limiter la hauteur des constructions dans les secteurs latéraux en arrière-plan et de protéger la silhouette de la partie supérieure de l'édifice du Centre visible des autres points d'observation clés, le plan régulateur partant du pont Alexandra est étendu sous la forme d'un arc au-dessus des endroits appropriés du secteur central à l'ouest du canal. La protection latérale dans l'axe du point d'observation clé de la promenade Sussex est limitée à un faisceau d'une largeur de 25 mètres de part et d'autre de l'édifice du Centre.

5.4.1 *Le cœur (partie est) – Point d'observation 6 et ligne de faite de l'édifice du Centre*

Le point d'observation 6 sur le pont Alexandra est le point d'observation régulateur pour la moitié est du cœur de la capitale. Le plan régulateur de la hauteur des constructions est projeté à partir de ce point d'observation (altitude : 60,48 m) vers le niveau de référence qu'est la ligne de faite de la toiture principale de l'édifice du Centre (113,36 m). Le plan régulateur est étendu aux arrière-plans latéraux, des deux côtés de l'édifice du Centre, afin de limiter la hauteur des constructions visibles à ces endroits.

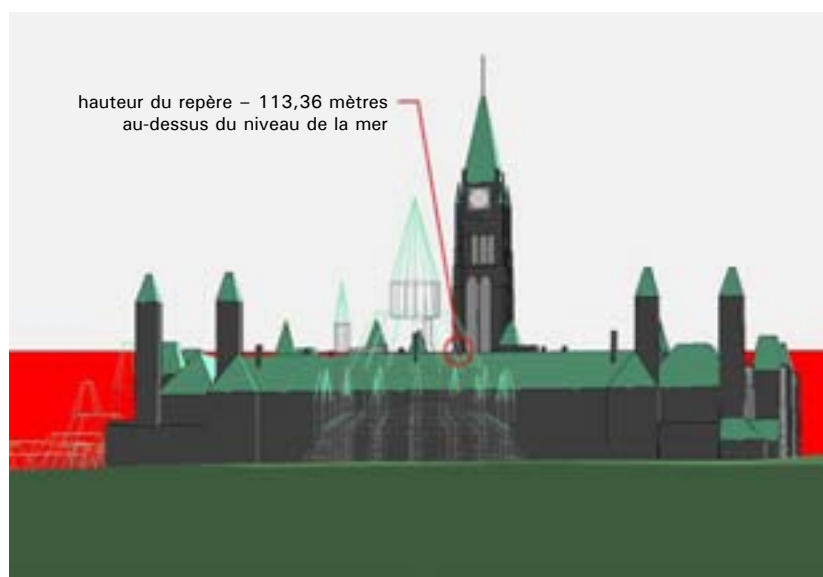


Figure 89. – Emplacement du niveau de référence correspondant à la ligne de faite de l'édifice du Centre.



Figure 90. – Plan du secteur déterminé par le point d'observation 6.



Figure 91. – Image synthétique du plan régulateur de la hauteur des constructions déterminé par le point d'observation 6.

5.4.2 Le Cœur (partie centrale) – Point d’observation 1 et ligne de faîte de l’édifice du Centre

Le point d’observation 1 sur la promenade Sussex est le point d’observation régulateur de la hauteur des constructions dans les parties centrales et sud-ouest du cœur de la capitale. Afin qu’aucune construction en arrière-plan ne soit visible au-dessus de l’édifice du Centre, le plan régulateur est projeté du point d’observation 1 (altitude : 63,01 m) vers le niveau de référence qu’est la ligne de faîte de la toiture principale de l’édifice du Centre (altitude : 113,36 m) vers l’arrière-plan central du cône visuel.

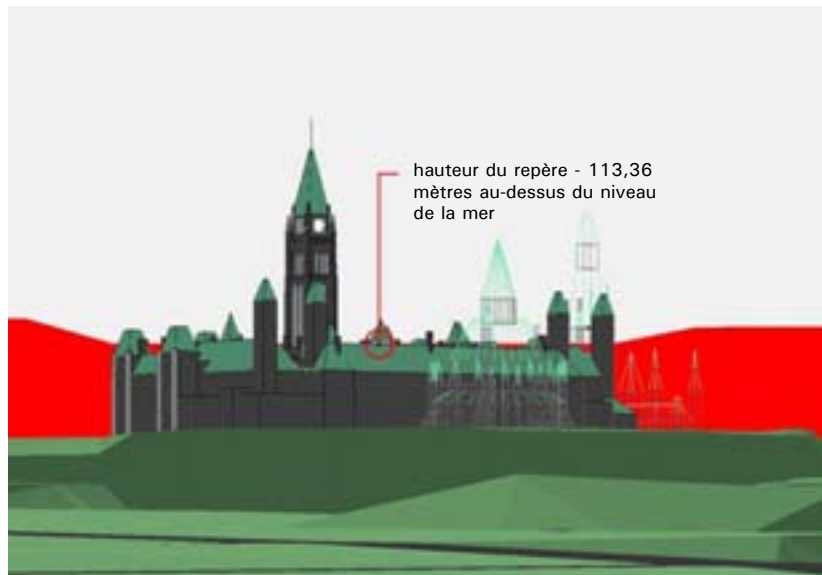


Figure 92. – Emplacement du niveau de référence correspondant à la ligne de faîte de l’édifice du Centre.



Figure 93. – Plan du secteur déterminé par le point d'observation 1.



Figure 94. – Image synthétique du plan régulateur de la hauteur des constructions déterminé par le point d'observation 1.

5.4.3 Le cœur (partie centrale) – Point d'observations 1 et plans de transition latéraux

Le plan régulateur déterminé par le point d'observation 1, sur la promenade Sussex (voir ci-dessus), est assorti de plans de transition latéraux. Ces plans ont une double fonction en ce qui a trait à la protection des vues : ils assurent qu'aucune construction visible immédiatement de chaque côté de l'édifice du Centre ne dépassera le niveau de référence, soit la ligne de faîte, et ils font la transition avec les plans régulateurs plus hauts de part et d'autre de celui qui est projeté à partir de la promenade Sussex. Les plans de transition latéraux s'étendent à 25 mètres de chaque côté de l'édifice du Centre et sont inclinés de manière à se raccorder aux plans régulateurs plus bas et plus haut projetés à partir de la promenade Sussex et du pont Alexandra.

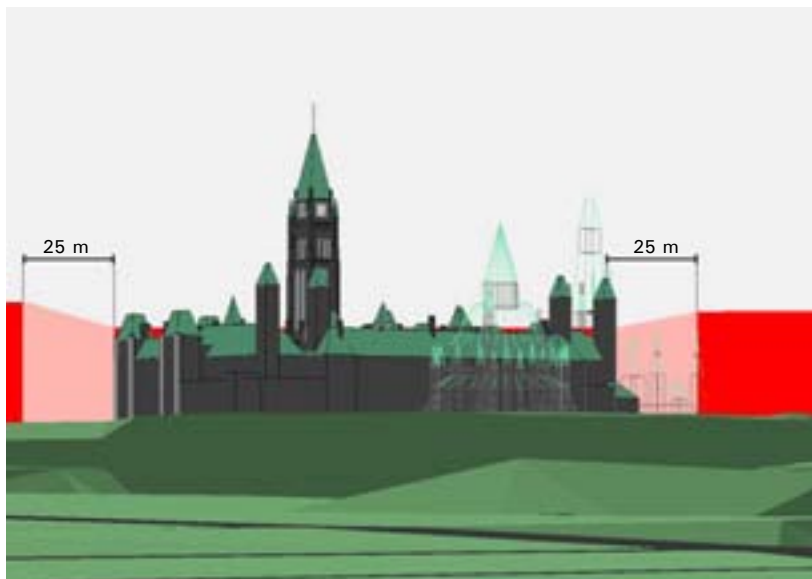


Figure 95. – Représentation des plans de transition latéraux.



Figure 96. – Emplacement du niveau de référence correspondant à la ligne de faîte de l'édifice du Centre.



Figure 97. – Image synthétique des plans de transition latéraux.

5.4.4 Le Cœur (partie ouest) – Point d’observation 1 et ligne d’avant-toit de la tour Mackenzie de l’édifice de l’Ouest

Les limites de hauteur des constructions dans la partie nord-ouest du cœur sont déterminées à partir du point d’observation 1 (altitude : 63,01 m), sur la promenade Sussex, en utilisant comme niveau de référence la ligne d’avant-toit de la tour Mackenzie de l’édifice de l’Ouest (altitude : 130,0 m). Le plan régulateur de la hauteur des constructions est projeté à partir de ce point d’observation et vers le niveau de référence, puis prolongé vers l’arrière-plan latéral du cône visuel.

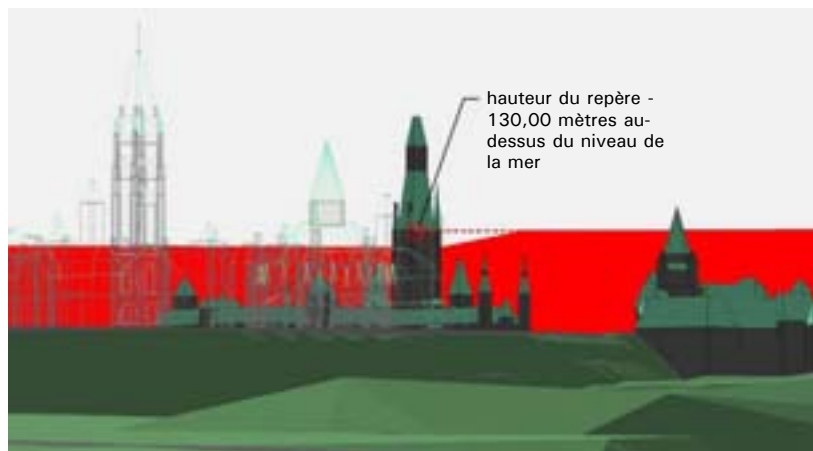


Figure 98. – Emplacement du niveau de référence correspondant à la ligne d’avant-toit de la tour Mackenzie de l’édifice de l’Ouest.



Figure 99. – Plan du secteur déterminé par le point d'observation 1.



Figure 100. – Image synthétique du plan régulateur de la hauteur des constructions déterminé par le point d'observation 1.

5.5 Limites de la hauteur des constructions en arrière-plan à l'est du canal

Les limites de hauteur des constructions établies pour le secteur central à l'est du canal Rideau visent à faire en sorte qu'aucune construction nouvelle ou réaménagée ne soit visible au-dessus du toit de l'édifice du Centre à partir de n'importe lequel des vingt-six points d'observation clés. Les constructions en arrière-plan des vues sur l'édifice du Centre et de chaque côté de celui-ci ne devraient être plus hauts que l'avant-toit de la toiture principale de l'édifice du Centre vu de l'autre côté de la rivière des Outaouais et en particulier du point d'observation sur le boulevard de la Confédération, à Gatineau, au carrefour du pont du Portage et de la rue Laurier (point d'observation 12).

5.5.1 Secteur central à l'est du canal

Les limites de hauteur des constructions dans le secteur central à l'est du canal Rideau sont établies en projetant un plan régulateur à partir du point d'observation 12 (altitude : 58,01 m a.n.m.) vers le niveau de référence qu'est la ligne d'avant-toit de l'édifice du Centre (altitude : 102,5 m). Afin de limiter la hauteur des constructions dans les secteurs latéraux en arrière-plan, le plan régulateur de la hauteur des constructions est étendu au-dessus des endroits appropriés du secteur central à l'est du canal.

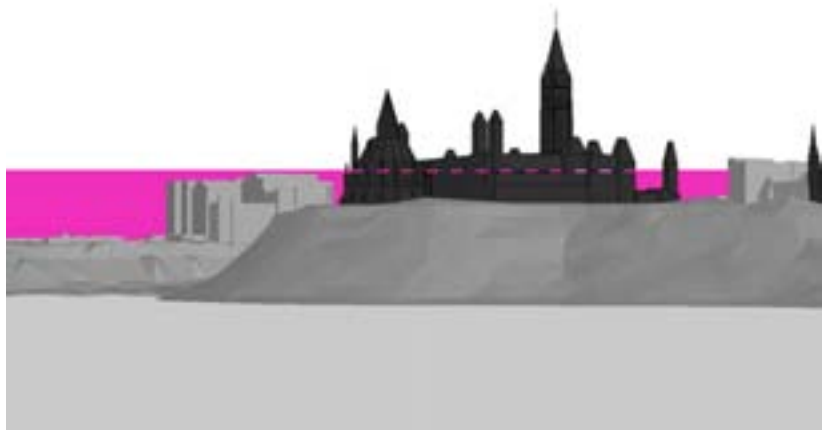


Figure 101. – Emplacement du niveau de référence correspondant à la ligne d'avant-toit de l'édifice du Centre.



Figure 102. – Plan du secteur déterminé par le point d'observation 12.



Figure 103. – Image synthétique du plan régulateur de la hauteur des constructions déterminé par le point d'observation 12.

5.6 Plans composites régulateurs de la hauteur des constructions en arrière-plan

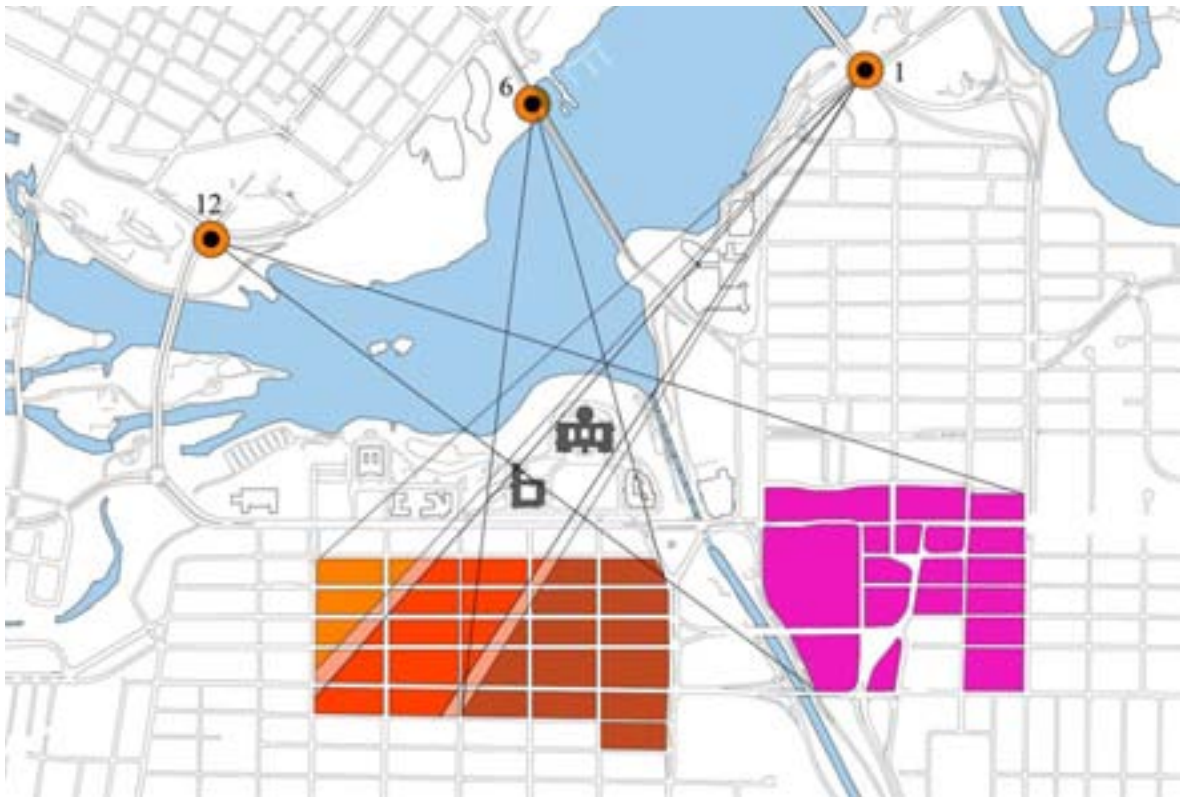


Figure 104. – Plans composites régulateurs de la hauteur des constructions en arrière-plan.



Figure 105. – Image synthétique des plans composites régulateurs de la hauteur des constructions. Vue vers le sud.



Figure 106. – Image synthétique des plans composites régulateurs de la hauteur des constructions. Vue vers le nord.

5.7 Représentation des limites de hauteur des constructions

Les figures 107 à 112 sont des images synthétiques des vues à partir des trois points d'observation régulateurs de la hauteur des constructions en arrière-plan. Les images sont présentées par paires. La première image montre les constructions existantes du centre-ville d'Ottawa avec, en surimposition, les plans composites régulateurs de la hauteur des constructions. Les bandes rouges sous les plans représentent le potentiel d'aménagement jusqu'à la hauteur maximale. La seconde image de chaque paire représente le résultat du réaménagement éventuel de tous les édifices et terrains du centre-ville jusqu'à la hauteur maximale.

Point d'observation régulateur 6 (pont Alexandra)



Figure 107. – Image synthétique de la vue à partir du point d'observation 6, montrant les constructions existantes et les plans régulateurs de la hauteur des constructions.

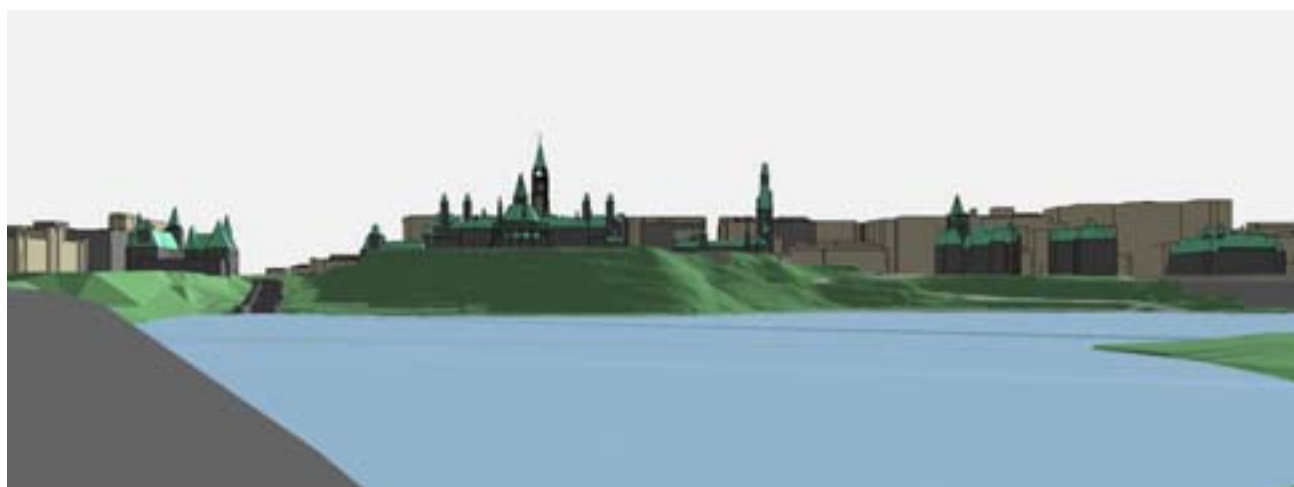


Figure 108. – Image synthétique de la vue à partir du point d'observation 6, montrant les constructions existantes et le résultat du réaménagement éventuel de tous les édifices et terrains jusqu'à la hauteur maximale.

Point d'observation régulateur 1 (promenade Sussex)



Figure 109. – Image synthétique de la vue à partir du point d'observation 1, montrant les constructions existantes et les plans régulateurs de la hauteur des constructions.



Figure 110. – Image synthétique de la vue à partir du point d'observation 1, montrant les constructions existantes et le résultat du réaménagement éventuel de tous les édifices et terrains jusqu'à la hauteur maximale.

Point d'observation régulateur 12 (pont du Portage)



Figure 111. – Image synthétique de la vue à partir du point d'observation 12, montrant les constructions existantes et les plans régulateurs de la hauteur des constructions.



Figure 112. – Image synthétique de la vue à partir du point d'observation 12, montrant les constructions existantes et le résultat du réaménagement éventuel de tous les édifices et terrains jusqu'à la hauteur maximale.

Les séquences de vue

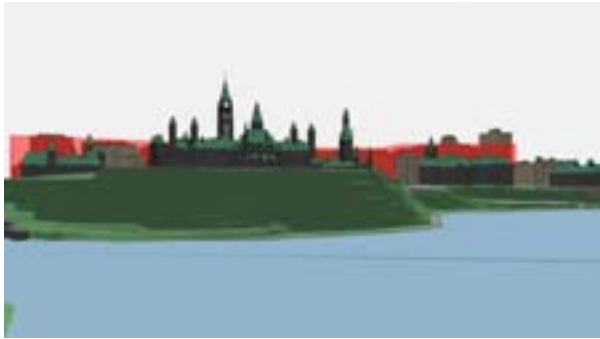
Les images ci-après sont des captures d'écran du modèle informatique prises en séquence en allant du point d'observation 4, à la pointe Nepean, au point d'observation 14, à l'extrémité sud du pont du Portage.



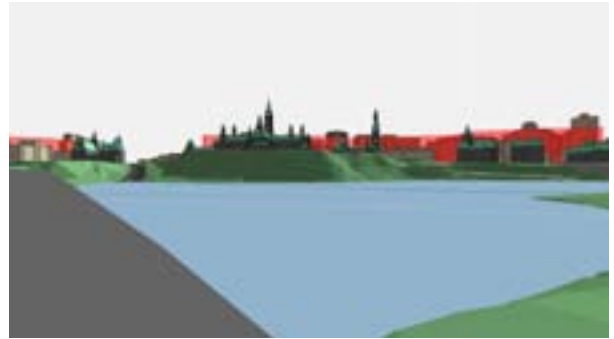
Figure 113. – Emplacement des points d'observation clés.

N° de renvoi aux points d'observation

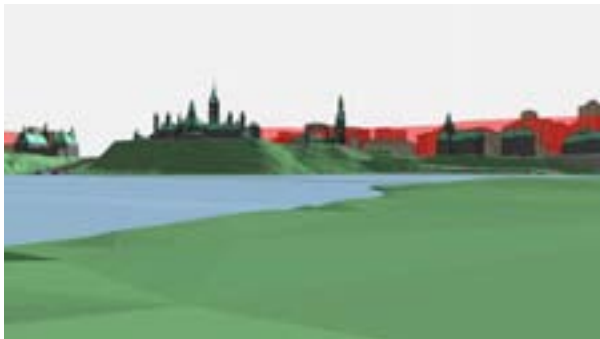
- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Promenade Sussex au croisement du pont Macdonald-Cartier2. Promenade Sussex à 76,5 mètres au sud du point d'observation n° 13. Promenade Sussex au Musée des beaux-arts du Canada4. Pointe Nepean5. Trottoir du pont Alexandra, premier d'une séquence de quatre points d'observation6. Trottoir du pont Alexandra7. Trottoir du pont Alexandra8. Trottoir du pont Alexandra au milieu de la travée9. Belvédère à l'extrémité sud du pont Alexandra10. Esplanade du Musée canadien des civilisations11. Belvédère au bord de la rivière des Outaouais à Gatineau | <ol style="list-style-type: none">12. Intersection du pont du Portage et de la rue Laurier13. Pont du Portage entre la rue Laurier et l'île Victoria14. Pont du Portage entre l'île Victoria et la promenade de l'Outaouais15. Belvédère sur l'île Victoria16. Promenade de l'Outaouais au milieu de la travée du pont ferroviaire17. Rue Nicholas au nord des bretelles du Queensway18. Escalier du pont Mackenzie-King19. Rue York à l'intersection de la rue By Ward Market20. Rue York à l'intersection de la promenade Sussex21. Rue Metcalfe au nord de la rue Queen <p>LB-B. Point d'observation supplémentaire à l'intersection du boulevard LeBreton proposé et de la rue Booth</p> |
|---|---|



Point d'observation clé 4



Point d'observation clé 6



Point d'observation clé 10



Point d'observation clé 11



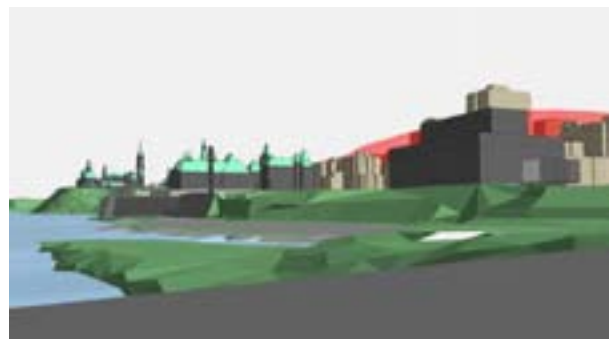
Point d'observation clé 12



Point d'observation clé 13



Point d'observation clé 15



Point d'observation clé 14

Figure 114. – Séquence d'images synthétiques des vues à partir de différents points d'observation, allant de la pointe Nepean jusqu'à l'extrémité sud du pont du Portage.



Figure 115. – Secteurs sujets aux mesures de protection des avant-plans.

- Secteur de protection des avant-plans
- Point d'observation régulateur
- Point d'observation clé
- LB- B Point d'observation à l'intersection LeBreton-Booth

5.8 Mesures de protection des avant-plans

Les secteurs sujets aux mesures de protection des avant-plans sont le paysage central de la capitale, les cônes visuels des principales voies d'accès ainsi que les îlots urbains situés en bordure d'espaces ouverts, comme le montre la figure 115. Les avant-plans sont sujets à des limites de hauteur, à d'autres mesures de contrôle du gabarit des constructions ainsi qu'à des procédures de revue de la conception en ce qui concerne les aspects du design urbain, du paysage et de l'architecture de tout aménagement proposé.

La plupart des terrains situés dans les avant-plans se trouvent dans le « domaine de la capitale » et appartiennent à des agences du gouvernement fédéral. Par conséquent, la majorité des avant-plans ne sont pas assujettis aux règlements municipaux (ni d'ailleurs aux lois et règlements provinciaux), mais tombent sous la responsabilité de la CCN, qui travaille de concert avec les autres agences fédérales et les autres ordres de gouvernement. Les procédures d'examen de la planification et de la conception des projets d'aménagement sont donc celles déjà adoptées par la CCN pour traiter les propositions visant les terrains fédéraux.

Dans le cas des Plaines LeBreton, où il est prévu de libérer des parcelles de terrain appartenant à la CCN pour les fins d'aménagements privés, lesquelles seront par conséquent sujettes aux règlements municipaux, le plan secondaire de la Ville d'Ottawa, y compris les mesures de protection des vues, a été élaboré en collaboration avec la CCN.

Des mesures visant à protéger les avant-plans à d'autres endroits ont été élaborées dans le cadre d'études de sous-zones réalisées en réponse à des propositions de construction ou d'aménagement paysager particulières, au fur et à mesure de leur lancement. Jusqu'à ce jour, toutes les études de protection des avant-plans, réalisées dans le contexte des politiques actuelles de protection des vues dans le secteur central, étaient rattachées à des propositions qui affectaient les cônes visuels des **voies d'accès** – la promenade Sussex, le couloir du canal Rideau et la promenade de l'Outaouais (boulevard LeBreton). Le rapport d'étude intitulé *LeBreton Flats Views Protection* est à la base de modifications au Plan officiel et au règlement de zonage municipaux. Les autres études ont donné lieu à des lignes directrices et directives propres aux propositions, consignées dans des documents de travail de la CCN ou dans des rapports publiés, et, dans le cas de la passerelle franchissant le canal Rideau, la préparation d'un rapport de planification et d'évaluation environnementale.

5.8.1 Terrains en bordure du boulevard de la Confédération

Les secteurs sujets aux mesures de protection des avant-plans comprennent les îlots urbains adjacents au boulevard de la Confédération. Les restrictions ou les lignes directrices concernant la hauteur des constructions qui s'appliquent en bordure de ces îlots urbains ont pour objet de modérer la hauteur et le gabarit des édifices qui définissent et encadrent le paysage central de la capitale et le paysage en bordure du canal Rideau.

Dans la plupart des cas, les directives au sujet de la hauteur des constructions se ramènent à l'exigence d'une « hauteur moyenne », correspondant à un maximum de huit étages au Plan officiel de la Ville d'Ottawa. Des limites de hauteur plus basses s'appliquent dans certains secteurs, comme celui du marché By.



Figure 116. – Terrains en bordure du boulevard de la Confédération.

5.8.2 Terrains en bordure de la rue Wellington

Des restrictions particulières de la hauteur des constructions s'appliquent sur les terrains situés sur le côté sud de la rue Wellington. Les trois îlots situés en face de la colline du Parlement (entre les rues Bank et Elgin) doivent être occupés par des édifices de « hauteur moyenne » afin de protéger l'intégrité visuelle de la pelouse des édifices du Parlement. La limite de hauteur sur la moitié nord de ces îlots est de 108,0 mètres (a.n.m.) et, sur leur moitié sud, de 113,0 mètres (a.n.m.).

La limite de hauteur sur la moitié nord des trois autres îlots bordant la rue Wellington entre les rues Bay et Bank est aussi fixée à 108,0 mètres (a.n.m) afin de maintenir un front bâti homogène sur toute la rue, entre les rues Bay et Elgin. Sur la moitié sud des trois îlots de l'ouest, la limite est fixée à 125,0 mètres (a.n.m.) afin d'offrir un profil qui s'élève graduellement en s'éloignant du boulevard de la Confédération et du paysage central de la capitale.

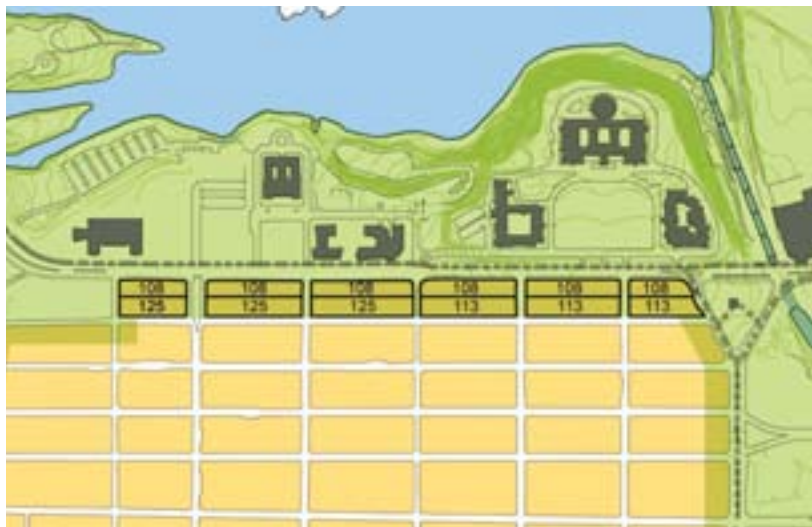


Figure 117. – Limites de hauteur des constructions en bordure de la rue Wellington.

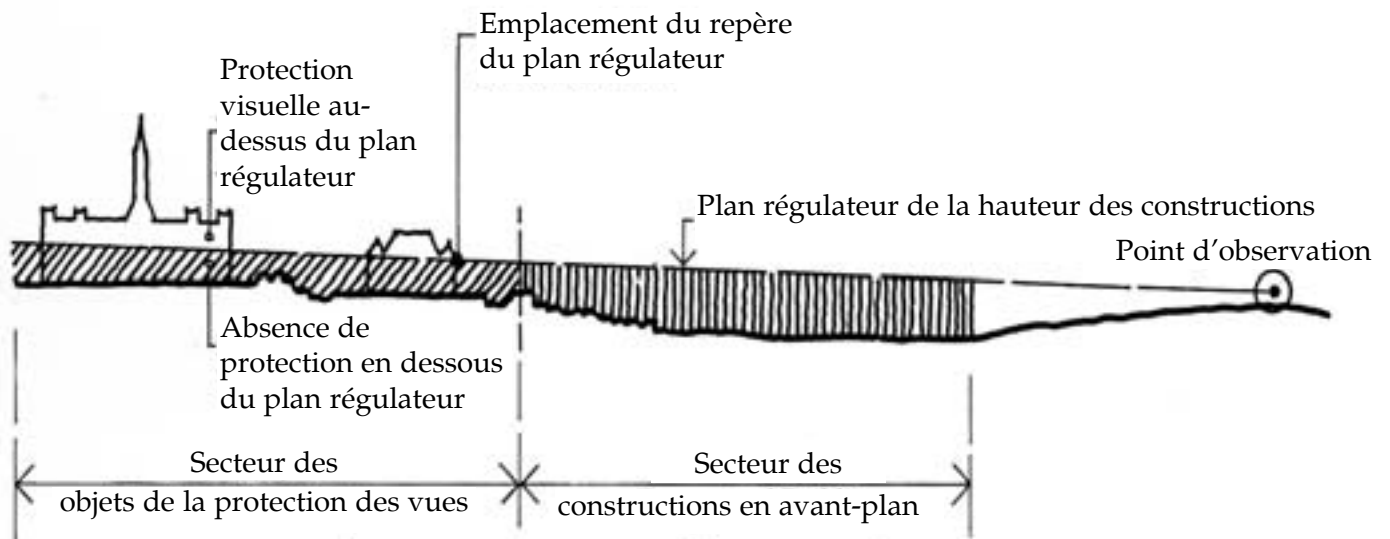


Figure 118. – Schéma d'un plan régulateur de la hauteur des constructions en avant-plan.

5.9 Mesures de protection de l'avant-plan des vues à partir des Plaines LeBreton

La modification 27 au plan officiel (MPO 27) de la Ville d'Ottawa énonce la vision, les objectifs et les politiques en ce qui a trait au nouveau quartier prévu sur les Plaines LeBreton, sur la frange ouest du centre-ville. La MPO 27 comprend des limites de hauteur et des exigences de retrait des constructions qui visent à protéger l'avant-plan des vues les plus importantes sur les monuments d'importance canadienne lors de l'aménagement du quartier. Ces restrictions s'appuient sur les recommandations formulées dans le rapport d'étude intitulé *LeBreton Flats Views Protection*.

D'autres exigences relatives à la hauteur et à l'implantation des constructions, établies en rapport avec les autres critères de design urbain, font partie du règlement municipal régissant l'aménagement du centre-ville.

5.9.1 Points d'observation régulateurs 16 et LB-B

Des restrictions visent à protéger l'avant-plan des vues sur nombre de monuments d'importance canadienne à partir de deux points d'observation régulateurs situés sur les Plaines LeBreton. Le premier, le point d'observation 16, est l'un des vingt-et-un points d'observation clés décrits dans la MPO 14. Il est situé à l'intersection de la promenade de l'Outaouais et de la voie ferrée qui passe sur la limite ouest du secteur central, comme le montre la figure 119. D'autres restrictions se rattachent à un second point d'observation régulateur appelé LB - B et situé au croisement du tracé proposé du boulevard LeBreton et de la rue Booth, tel que décrit aux sections 5.9.5 et 5.9.6.



Figure 119. – Plan du cône visuel correspondant au point d'observation n° 16.

5.9.2 Objets de la protection des vues

Les différents éléments qui entrent dans la composition des monuments d'importance canadienne qu'offre le point d'observation 16 (présenté à la section 4.6.5) n'ont pas tous la même valeur aux plans visuel et symbolique. Toutefois, leur ensemble donne l'une des vues les plus représentatives qui soit, vu de loin, des monuments d'importance canadienne, qui justifie une protection rigoureuse de l'avant-plan. À cette fin, des restrictions de la hauteur des constructions sont définies pour les différents secteurs du cône visuel.

Les objets de la protection des vues à partir du point d'observation 16 sont les avant-plans centraux et latéraux montrés aux figures 120 et 121. L'avant-plan central est défini par les extrémités de l'édifice du Centre et la bibliothèque du Parlement surplombant la façade ouest de l'édifice de la Cour suprême. Les objets de la protection des vues dans les avant-plans latéraux sont la moitié supérieure de l'escarpement de la colline du Parlement du côté nord et la plupart des édifices de la Cité parlementaire (au nord de la rue Wellington) du côté sud.

5.9.3 Niveaux de référence

Le haut du parapet de la terrasse de l'édifice de la Cour suprême est le niveau de référence choisi pour l'avant-plan central et l'avant-plan latéral nord. Bien que le parapet soit à peine visible, un plan régulateur de la hauteur des constructions à ce niveau procure une protection visuelle à la cime des arbres situés devant la façade ouest de l'édifice de la Cour suprême et à toutes les constructions et éléments du paysage présentement visibles au-dessus de ces arbres.

L'avant-plan latéral sud comprend le terrain ouvert, le parc des Plaines LeBreton, où aucune construction permanente d'envergure ne sera autorisée, et s'étend vers le sud pour inclure l'édifice de la Justice et les éléments les plus hauts de l'édifice de la Confédération visibles derrière. Afin de protéger la vue des toitures en surplomb et la silhouette des tours et des flèches des édifices du Parlement, le niveau de référence choisi pour l'avant-plan latéral sud est la ligne d'avant-toit de l'édifice de la Justice.



Figure 120. – Détail de la vue à partir du point d'observation 16.

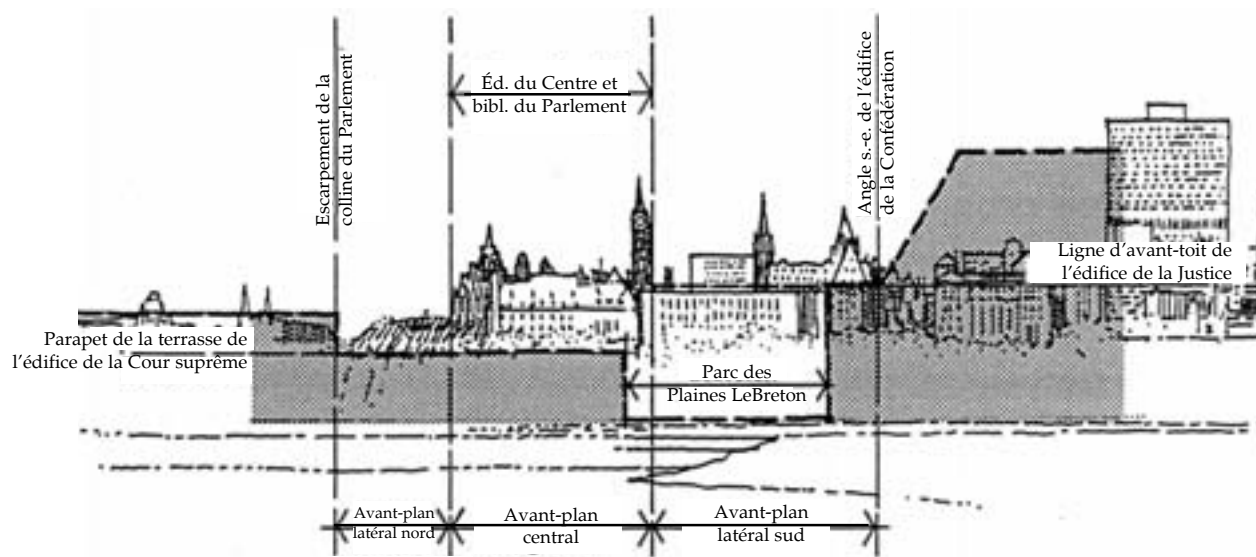


Figure 121. – Schéma des objets de la protection des vues et des niveaux de référence à partir du point d'observation 16.

5.9.4 Plan régulateur de la hauteur des constructions de l'avant-plan latéral sud

Le plan régulateur projeté à partir du point d'observation 16 vers le niveau de référence sur l'édifice de la Justice limite à environ 22,5 mètres (soit l'équivalent de six étages) la hauteur des édifices du côté sud du boulevard LeBreton. Des retraits supplémentaires à la partie supérieure de ces édifices sont recommandés afin d'adoucir la transition avec les hauteurs autorisées du côté du parc des Plaines LeBreton.

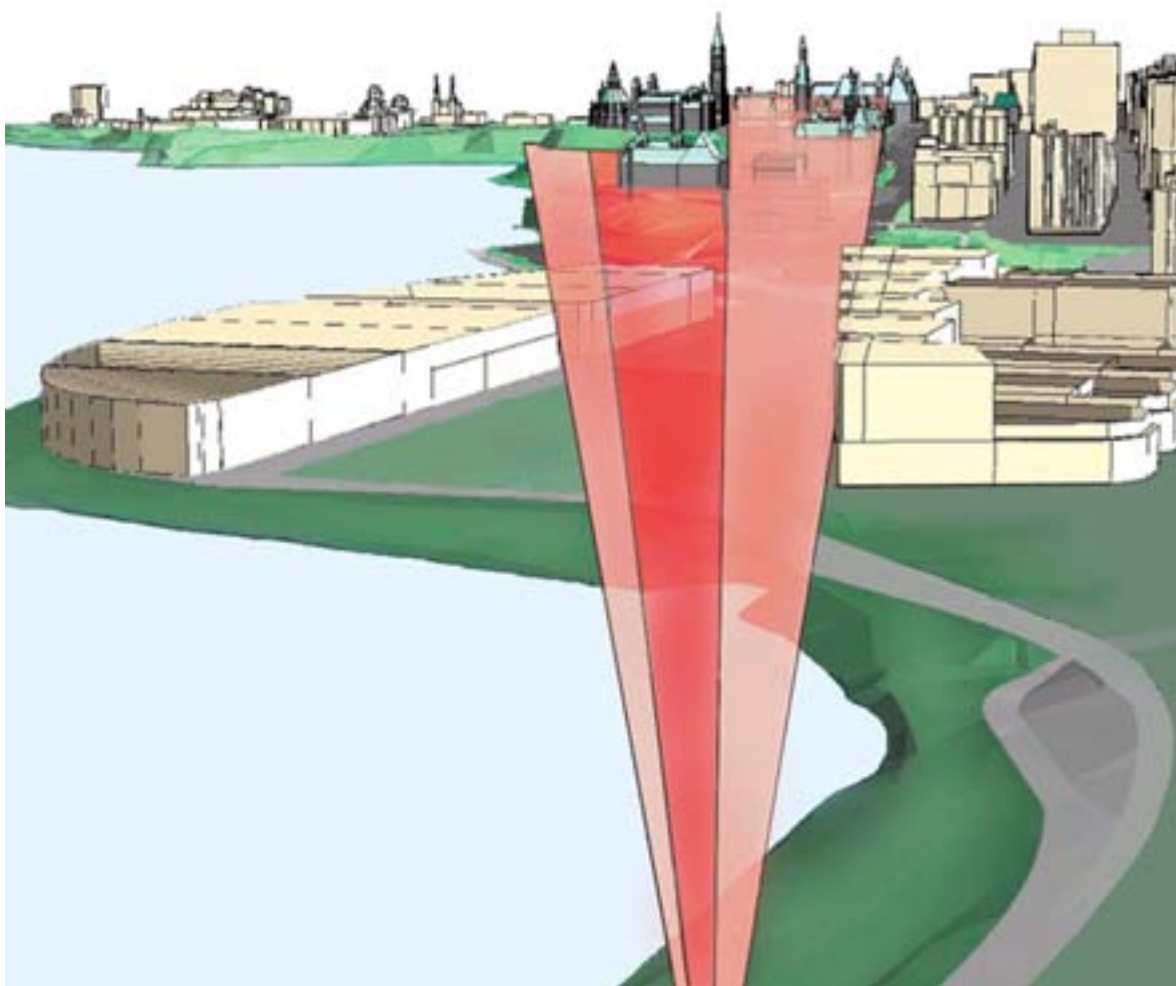


Figure 122. – Image synthétique du plan régulateur de la hauteur des constructions déterminé par le point d'observation 16.



Figure 123. – Image synthétique des modifications requises au gabarit des édifices en bordure du boulevard LeBreton.

5.9.5 Point d'observation LB-B (angle LeBreton-Booth)

Des restrictions supplémentaires relatives aux avant-plans s'imposent pour protéger les vues sur les monuments d'importance canadienne à partir du boulevard LeBreton et du parc des Plaines LeBreton. Le point d'observation régulateur LB-B est l'endroit choisi pour la vue « représentative » de l'éventail des vues offertes aux piétons déambulant sur les trottoirs du boulevard ainsi qu'aux automobilistes roulant vers l'est. Ce point d'observation régulateur supplémentaire est situé à l'ouest du croisement du boulevard LeBreton et de la rue Booth, à 57,09 m d'altitude a.n.m.

5.9.6 Cône visuel protégé

À partir du point d'observation LB-B, un cône panoramique ouvert protège l'ouverture visuelle entre les édifices à l'extrémité est de l'aménagement des Plaines LeBreton. Le panorama va du Musée des beaux-arts du Canada, au nord, aux Jardins des provinces, au sud, et comprend donc une partie du paysage connexe de la rivière, la partie ouest de la Cité parlementaire et du corridor de la rue Wellington ainsi que la plus grande partie de l'élévation ouest de l'Édifice commémoratif de l'ouest.

Le cône visuel panoramique protégé définit des zones non constructibles à l'intérieur de certains îlots, au nord et au sud du parc des Plaines LeBreton. Les propositions d'architecture du paysage devront être revues de manière attentive pour faire en sorte que la fenêtre visuelle donnant sur le paysage central de la capitale soit considérée comme il se doit.



Figure 124. – Plan de la vue panoramique déterminée par le point d'observation LB-B.



Figure 125. – Image synthétique de la vue à partir du point d'observation LB-B avant l'aménagement.



Figure 126. – Image synthétique de la vue à partir du point d'observation LB-B et des gabarits des édifices touchés (en représentation fil de fer).

5.10 Promenade Sussex – Protection de l’avant-plan



Figure 127. – Emplacement de l’ambassade.

La Commission de la capitale nationale a préparé des lignes directrices concernant la hauteur de construction d’une nouvelle ambassade à l’angle de la promenade Sussex et de la rue Boteler, comme l’indique la figure 127. L’emplacement est situé dans la zone de protection de l’avant-plan et à l’intérieur des cônes visuels des points d’observation 1 et 2.

L’emplacement se trouve au sud du point d’observation 1, qui est l’un des points d’observation régulateurs de la hauteur des constructions en arrière-plan, à l’ouest du canal Rideau. Les objets de la protection des vues sont les silhouettes à tours et à flèches des monuments d’importance canadienne, y compris le Musée des beaux-arts du Canada, telles que vues au-dessus de la ligne de faîte du toit de l’édifice du Centre.

Dans ce cas précis, l’emplacement du point d’observation régulateur et l’objet de la protection des vues pour les fins de réglementation de la hauteur des constructions en avant-plan sont les mêmes que ceux qui ont servi à déterminer les restrictions de la hauteur des constructions en arrière-plan. Par conséquent, le plan régulateur de la hauteur des constructions en arrière-plan projeté du point d’observation 1 (altitude : 63,01 m a.n.m.) vers le niveau de référence de la ligne de faîte du toit de l’édifice du Centre (altitude : 113,36 m) ainsi que les plans régulateurs de la hauteur des constructions dans les arrière-plans latéraux sont projetés vers l’avant-plan afin de déterminer les limites de hauteur des constructions en avant-plan.

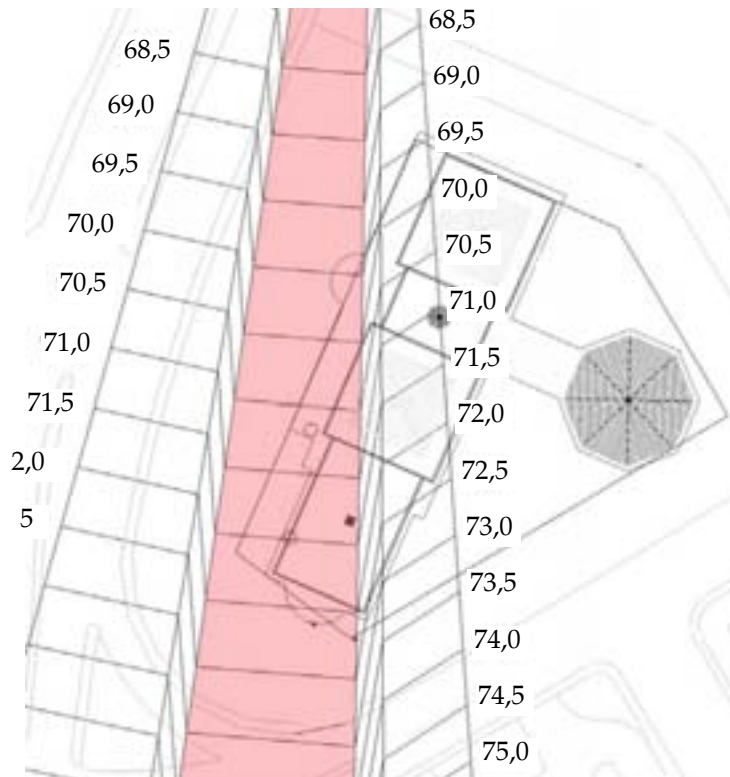


Figure 128. – Vue en plan des plans régulateurs projetés à partir du point d'observation 1 (le plan mis en évidence est le même que celui qui détermine les limites de hauteur des constructions dans la partie centrale du cœur, comme il est décrit à la section 5.4.2).



Figure 129. – Image synthétique de la vue à partir du point d'observation 1, montrant les relations entre l'ambassade et les plans régulateurs de la hauteur des constructions (ligne rouge).

5.11 Passerelle du canal Rideau



Figure 130. – Emplacement de la passerelle proposée au-dessus du canal Rideau à l'intérieur du secteur de contrôle des avant-plans.

Le projet d'ériger une passerelle franchissant le canal Rideau a fait l'objet d'une évaluation environnementale menée par la Ville d'Ottawa en collaboration avec Parcs Canada et la CCN. L'évaluation comprend un examen du design et des analyses de protection des vues en avant-plan du type de celle prévue dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa et adoptée par la CCN.

Le canal Rideau est une voie navigable à valeur patrimoniale qui relie la rivière des Outaouais près de la colline du Parlement à la voie maritime du Saint-Laurent près de Kingston. Dans la capitale du Canada, il donne lieu à une promenade récréative qui sert d'entrée d'honneur à la Cité parlementaire. Le canal est la propriété de Parcs Canada, alors que les sentiers et les terrains qui lui sont adjacents appartiennent à la CCN.

La passerelle, située dans le prolongement du passage inférieur de la rue Nicholas, a pour but de permettre aux résidents locaux, aux touristes et aux étudiants de franchir le canal pour aller à la station Campus du Transitway, très achalandée, et en revenir, et de lier le campus de l'Université d'Ottawa au sud du centre-ville. L'emplacement bien en vue de la passerelle pose un important défi de conception, soit celui de trouver un équilibre entre le respect du cadre patrimonial et la possibilité de créer un nouveau point de repère.

Les critères de conception de la passerelle et du paysage qui lui est associé ont été arrêtés au moyen d'un processus de consultation du public, de manière à faire en sorte que la conception finale soit de la plus grande qualité, conformément à son emplacement unique et au génie structural moderne. Un aspect important de l'étude réside dans



Figure 131. – Vue du canal Rideau vers le nord.

l'intégration de l'analyse des impacts visuels potentiels au processus général de conception et d'évaluation.

Une analyse photographique et une modélisation par ordinateur poussées ont été effectuées pour chaque option de design, afin d'assurer la protection visuelle des monuments d'importance canadienne, comme la tour de la Paix. Certains des points d'observation choisis pour servir de base aux analyses visuelles sont importants localement, tel que le démontre la figure 132. La combinaison des vues de tous les points d'observation constitue la base d'évaluation de l'impact visuel de la structure et de ses alentours sur la silhouette visible des monuments d'importance canadienne.

Les « Vues et échappées visuelles » constituent l'un des six groupes de critères déterminés dans le cadre de l'évaluation environnementale pour analyser et comparer les différentes options de design. Un poids de 25 points sur 100 est attribué à ce critère, qui est évalué parallèlement aux groupes de critères suivants : « Environnement naturel », « Environnement contextuel », « Expression architecturale », « Exigences fonctionnelles » et « Environnement économique ».



Figure 132. – Points d'observation caractéristiques utilisés pour évaluer les impacts visuels.

La passerelle à structure rigide est la solution préférée et est montrée aux figures 133 à 136. Les figures 137 à 140 illustrent les différentes configurations et différents emplacements considérés dans l'évaluation environnementale.



Figure 133. – Visualisation photographique de la passerelle à structure rigide (à double appui) vue à partir de la promenade Colonel-By.



Figure 134. – Plan conceptuel de la passerelle à structure rigide.



Figure 135. – Passerelle à structure rigide (à appui simple).



Figure 136. – Passerelle à structure rigide (à appui simple).



Figure 137. – Passerelle à haubans surélevée.



Figure 138. – Passerelle à haubans surélevée (vue du point d'observation clé 17).



Figure 139. – Passerelle à arc simple surélevée.



Figure 140. – Passerelle à arc simple surélevée.

ANNEXES

ANNEXE A

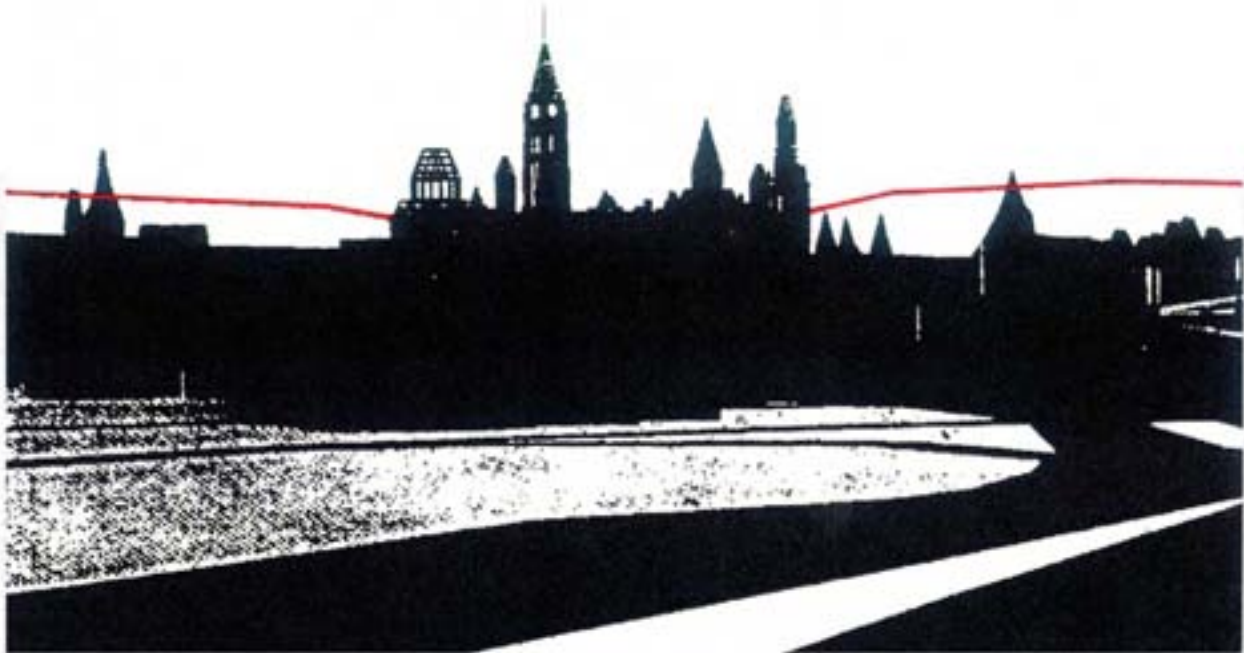
Chronologie des plans officiels et règlements de zonage de la Ville d'Ottawa

Date	Événement
1910	La Ville d'Ottawa adopte son premier règlement portant sur la hauteur des constructions (p. 7).
1914	La Commission du plan fédéral, présidée par Herbert S. Holt, adopte une limite générale de la hauteur des constructions de 110 pieds (p. 7).
1915	Dans son rapport final, la commission Holt recommande de limiter à 80 pieds la hauteur des constructions sur les îlots de la rue Lyon. Cette recommandation restera sans suite (p. 7-8).
1950	Le plan Gréber reprend la limite générale de la hauteur des constructions de 110 pieds au-dessus du niveau du sol. On y recommande aussi de sévères restrictions pour le côté sud de la rue Wellington, où tous les nouveaux édifices devraient se conformer à un plan régulateur de la hauteur des constructions horizontal à une altitude de 320 pieds au-dessus du niveau de la mer (a.n.m.), défini d'après la hauteur de corniche des principaux édifices existants (p. 8-9).
1963	La Ville d'Ottawa remplace les limites de hauteur par une réglementation fondée sur le rapport plancher-sol. La réglementation qui s'applique à toute la ville permet la construction d'édifices d'une hauteur maximale de 500 pieds (a.n.m.) (p. 10).
1964	La Ville d'Ottawa adopte un nouveau règlement municipal en se fondant sur des revues de celui de 1963, dont la plus influente est réalisée par les experts-conseils Sir Robert Matthews et Edmund Bacon. Ce règlement porte la hauteur maximale des constructions à 150 pieds a.n.m. (p. 10).
1966	La Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO) approuve, sur appel, la première phase de construction de la Place de Ville, dans le centre-ville d'Ottawa. L'édifice dépasse d'une centaine de pieds la limite de hauteur des constructions (p. 10).
1969	La Ville d'Ottawa, la Commission de la capitale nationale (CCN) et le ministère des Transports de l'Ontario commandent une étude, <i>The Ottawa Central Area Study</i> (étude Hammer), réalisée par les experts-conseils Hammer, Green and Siler Associates. Le rapport de l'étude contient des recommandations de limites de hauteur déterminées par des plans régulateurs inclinés qui reflètent les situations topographiques particulières et les vues actuelles ou potentielles sur les édifices du Parlement. Ces recommandations permettent des constructions dépassant de beaucoup l'ancienne limite générale de 150 pieds (p. 11).
1971	La Ville d'Ottawa adopte, en mars, la modification 62 au Plan officiel et le règlement de zonage Z-2K. On se rabat, dans ces documents, sur la moyenne des hauteurs des plans régulateurs couvrant les îlots urbains, plans régulateurs qui avaient été élaborés dans le cadre de l'étude Hammer (p. 15).

ANNEXE A (suite)

Chronologie des plans officiels et règlements de zonage de la Ville d'Ottawa

Date	Événement
1989	Un édifice de 42 étages, faisant plus du double de la limite de hauteur en vigueur, est proposé à l'angle des rues Queen et Kent.
1990	La révision du Plan officiel de la Ville d'Ottawa débute par un forum sur le centre-ville à l'intention du grand public, et notamment une séance d'information du public au sujet de la protection des vues. La CCN et les experts-conseils Du Toit Allsopp Hillier réalisent l'étude <i>Central Area Building Heights, Views and Vistas Study</i> (document de référence n° 4) et la présentent au Conseil municipal, qui exige la préparation d'une étude de planification secondaire. On produit aussi et met à la disposition du public un feuillet intitulé <i>Pour sauvegarder le panorama de la Cité parlementaire – Le contrôle de la hauteur du centre d'Ottawa</i> ainsi qu'une vidéo ayant pour titre <i>Un symbole national... plongé dans l'ombre</i> (p. 17).
1993	Les recommandations de l'étude de planification secondaire, formulées dans le rapport <i>Ottawa Views</i> du personnel de la Ville d'Ottawa et de la CCN et de la firme du Toit Allsopp Hillier en association avec l'Université de Toronto, sont présentées au Conseil municipal, qui exige une participation plus large des représentants des résidents et des promoteurs immobiliers locaux.
1994	Des consultations et des négociations, notamment avec les associations communautaires et les propriétaires fonciers, aboutissent au rapport <i>Ottawa Views Addendum</i> , que la CCN approuve en octobre (p. 19).
1996	La CAMO approuve la modification 14 au Plan officiel de la Ville d'Ottawa (MPO 14, 1996) et met en œuvre la plupart des recommandations formulées dans le rapport <i>Ottawa Views Addendum</i> .
1997	La CCN approuve la construction d'une nouvelle ambassade sur la promenade Sussex en s'appuyant sur des lignes directrices de conception qui visent à protéger l'avant-plan des vues à partir du point d'observation régulateur n° 1.
1998	La Ville d'Ottawa approuve la modification 28 au Plan officiel (MPO 28) ainsi que les nouvelles annexes du règlement de zonage portant sur la hauteur des constructions au centre-ville.
1999	La CAMO approuve l'étude <i>LeBreton Flats Views</i> et les limites de hauteur qui y sont recommandées, sous le couvert de la modification 27 au Plan officiel de la Ville d'Ottawa (MPO 27).
2004	La CCN approuve la phase I du projet de réaménagement des Plaines LeBreton en s'appuyant sur des lignes directrices de design qui visent à protéger l'avant plan des vues à partir du point d'observation régulateur n° 16 (sur la promenade de l'Outaouais) et de l'intersection des rues Booth et Wellington.



Summary of Policies, Regulations & Analysis

concerning view protection and building heights
pertinent to the development of 280 Queen Street

The following is a summary of various policies and regulations concerning view protection and building heights that apply to the development of 280 Queen Street. Extracts are provided from the Regional Official Plan, City of Ottawa Official Plan and the Zoning Bylaw, 1998. Italicised text is a direct quote from these sources. Where a portion of a policy applies, only the relevant section has been quoted.

In addition, reductions are provided of the graphic analysis of City of Ottawa view protection measures, which are contained within the Official Plan and Zoning By-laws, and apply to the site.

REGIONAL OFFICIAL PLAN:

The Official Plan of the Region of Ottawa-Carleton, as approved by the Minister of Municipal Affairs & Housing in October 1997, and the Ontario Municipal Board in April 1999, contains the following objective and policy in a Chapter devoted exclusively to the Central Area. The Central Area, as illustrated on the Plan's Schedule B, is bounded by the Ottawa River, the western limit of LeBreton Flats, Bronson Avenue, Gloucester Street west of the Rideau Canal, Cartier Square, Laurier Avenue east of the Rideau Canal, King Edward Avenue and St. Patrick Street. As such, it encompasses both Parliament Hill and the 280 Queen Street development site.

3.4.1 Objectives

Recognising the importance of the Central Area, Council's objectives are:

2. *To promote the unique image and historical character of the Central Area as the site of Parliament Hill and the symbolic heart of Ottawa-Carleton and Canada.*

3.4.2 Policies

Council shall:

1. *Support the Central Area shown on Schedule B as the major focal point of government activities, tourism, business, retail, housing, and cultural activities, while acknowledging the need to manage growth in accordance with Policy 9 of Section 1.6, by:*
 - g) *supporting the protection of the Central Area's unique heritage resources.*
2. *In support of the local Official Plan, appeal any rezoning or minor variance or similarly oppose any application for rezoning for an increase in building height in the Central area which would detract from the visual integrity and symbolic primacy of the Parliament buildings or other National symbols. [OMB Modification, March 5, 1999]*

CITY OF OTTAWA OFFICIAL PLAN:

The Official Plan of the City of Ottawa also contains a Chapter devoted exclusively to the Central Area. It defines a Vision for the Central Area, outlines a Strategic Approach in working toward that Vision, and sets out a series of Objectives and Policies to be used in achieving the Vision. The following are pertinent extracts from Chapter 5, The Central Area concerning building heights and the proposed development of 280 Queen Street. The bolding of the text has been added to facilitate an understanding of the policies, and to demonstrate the significance placed on protecting the visual integrity and symbolic primacy of the Parliament Buildings by the City of Ottawa Official Plan.

5.2 CENTRAL AREA VISION

In the future, the Central Area will remain as the thriving business and employment centre for the Region while serving as the symbolic, political, and ceremonial heart of the Nation. Building heights throughout the Central Area will be limited, thereby protecting and enhancing the visual integrity and symbolic primacy of the Parliament Buildings and other national symbols as seen from Confederation Boulevard and the main approach routes to the Central Area. [OPA 14, June 24, 1996] The Parliamentary Precinct will continue to emerge as the "area of federal presence", with Parliament Hill as its symbolic focus. The completion of Confederation Boulevard will increase its importance as a focus of major cultural and political institutions, and as a significant pedestrian route which attracts visitors from across the nation to enjoy its significant views of Parliament Hill.

5.3 STRATEGIC APPROACH

In keeping with the [Plan's] Mission Statement and Guiding Principles, as outlined in the Municipal Development Strategy of this Plan, in recognition of the Central Area's significance, and in order to guide and manage its growth toward the Central Area Vision, it is the strategic aim of City Council to:

5.3.2 Promote and enhance the Central Area as the symbolic and ceremonial heart of the nation by protecting and enhancing its unique image, and by ensuring design and development that is worthy of the nation's capital.

5.3.7 Protect and enhance the visual integrity and symbolic primacy of the Parliament Buildings and other national symbols as seen from Confederation Boulevard and the main approach routes to the Central Area. [OPA 14, June 24, 1996]

5.3.14 Promote and facilitate a co-ordinated approach to, and consensus on, the planning and development of the Central Area, by recognizing the multi-governmental interests and their contributions, and by consulting and co-ordinating with all levels of government on both sides of the Ottawa River, the private sector, and the general public in the implementation of this Plan.

The latter policy was the basis on which the **Ottawa Views** study was undertaken in 1993. This study was prepared by du Toit Allsopp Hillier and the Centre for Landscape Research, University of Toronto. The results of this study were incorporated into the Official Plan by OPA 14 on June 24, 1996.

5.4 *MANAGEMENT OF GROWTH*

5.4.1 *Objectives*

- a) *To maintain the Central Area as the primary centre of business, employment, and economic activity within the region and the symbolic and ceremonial heart of the nation, while providing a mix of uses and ensuring its role as a people-place.*

5.4.2 *Policies*

- c) *City Council shall manage growth in the Central Area on the basis of the following:*
- ii) *the limitation of building heights to ensure the protection of the visual integrity and symbolic primacy of the Parliament Buildings and other national symbols as seen from both key viewpoints and view sequences depicted on Schedule B-1, Central Area Key Views and View Sequences of the Parliament Buildings and Other National Symbols, and in accordance with Policy 5.6.2 e), f) and g) of this chapter; [OPA 14, June 24, 1996]*
 - f) *City Council in support of Policy 5.4.2 c) ii), shall ensure that the building heights as shown on Schedule B-2b, Central Area Maximum Building Heights/Angular Planes will not be exceeded by any building, part of a building or building roof structure, without a thorough analysis of the impact of any projection or protrusion, to ensure that the objective and principles of Section 5.3.7 and of Policy 5.6.2 e) and Policy 5.4.2 g) are fully met, and without an amendment to Schedule B-2b, Central Area Maximum Building Heights/Angular Planes. [OPA 14, June 24, 1996]*
 - g) *To achieve the Central Area Vision, and, the associated goals of this Plan as set out in Section 5.3 Strategic Approach, City Council may employ the following growth management tools, subject to Policy 5.4.2 h) below: [OPA 14, June 24, 1996]*
 - iv) *limiting the support of Council to minor variance applications for an increase in the height of buildings provided that:*
 - *the property is located within a block where an angular height plane, as indicated on Schedule B-2a, Central Area Maximum Building Heights, and Schedule B-2b, Central Area Maximum Building Heights/Angular Planes, does not apply, and*
 - *the granting of a Minor Variance is for the sole purpose of creating a design feature that sculpts or shapes the building at the upper level, and*
 - *the increased height will not visually mar the silhouette of the Parliament Buildings or other national symbols as set out by Policies 5.6.2 e), f) and g), and*

- *the site has not been the recipient of a transfer of floor space index. [OPA 14, June 24, 1996]*

h) City Council shall, as a priority, create a series of guidelines to assist in implementation of each of the growth management tools referenced in Policy 5.4.2 g) above to be incorporated, where warranted, into the Official Plan through amendment. The overriding principles that shall govern the preparation and approval of these Official Plan Amendments shall be:

- i) the limitation of building heights within the Central Area to ensure the protection and enhancement of the visual integrity and symbolic primacy of the Parliament Buildings and other national symbols;*

In the interim, pending completion of the Secondary Planning Study and Official Plan Amendments, City Council may use the growth management tools referenced in Policy 5.4.2 g) above, in conjunction with the relevant policies of this and other chapters of this Plan, on a case by case basis in order to manage growth within the Central Area. [OPA 14, June 24, 1996]

5.6 URBAN DESIGN

5.6.1 Objectives

- a) To protect and enhance the image of the Central Area as the focus of downtown Ottawa and as the symbolic heart of the nation, and to ensure high quality in the design and development of its buildings and spaces.*
- c) To limit building heights in order to protect and enhance the visual integrity and symbolic primacy of the Parliament Buildings and other national symbols as seen from Confederation Boulevard and the main approach routes to the Central Area. [OPA 14, June 24, 1996]*

5.6.2 Policies

- e) City Council shall protect the visual integrity of the Parliament Buildings and other national symbols as seen from both key viewpoints and view sequences, depicted on Schedule B-1, Central Area Key Views and View Sequences of the Parliament Buildings and Other National Symbols. In realizing this aim, City Council shall ensure that buildings constructed in the Areas of Height Control as set out on Schedule B-1: [OPA 14, June 24, 1996]*
 - i) do not rise above the ridgeline of the roof of the Centre Block, and thus do not visually mar the silhouette of the Parliament Buildings (as illustrated in Figure 1 below), and*
 - ii) do not visually dominate the Parliament Buildings and other national symbols (as illustrated in Figure 2 below).*

ANNEXE B Projet de construction au 280 rue Queen - Résumé de la politique et de la réglementation de la hauteur des constructions - Texte original en anglais

NOTE: FIGURE 1 AND 2 ARE FORM PART OF THE OFFICIAL PLAN BUT ARE NOT REPRODUCED HERE. PLEASE SEE THE CITY OF OTTAWA OFFICIAL PLAN, CHAPTER 5, THE CENTRAL AREA, PAGE 18.

Descriptions of the locations of the key viewpoints shown on Schedule B-1 as contained in Table 3.0.

*Table 3.0
Central Area Key Viewpoints of the
Parliament Buildings and Other National Symbols
[OPA 14, June 24, 1996]*

The following describes the location of the key fixed viewpoints shown on Schedule B1 - Central Area Key Views and View Sequences of the Parliament Buildings and Other National Symbols.

<u>Key Views</u>	<u>Location</u>
1*	<i>The centreline of Sussex Drive where it intersects with the centreline of the MacDonald-Cartier Bridge</i>
6*	<i>The high point of the ramp of the Alexandra Bridge boardwalk, where a pedestrian obtains the first panoramic view of the Parliament Buildings and other national symbols.</i>
12*	<i>The intersection of the Portage Bridge and Rue Laurier in Hull.</i>

** Key Views No. 1 and No. 6 are the controlling viewpoints for the Background Area west of the Canal; Key View 12 is the controlling viewpoint for the Background Area east of the Canal.*

- f) City Council shall also ensure that buildings constructed in those areas designated on Schedule B-1, Central Area Key Views and View Sequences of the Parliament Buildings and Other National Symbols as Areas of Foreground Height Control, do not visually obstruct the foreground views of the Parliament Buildings and other National Symbols, as seen from the key viewpoints and view sequences indicated on Schedule B-1. [OPA 14, June 24, 1996]*
- g) City Council shall ensure that no building, part of a building or building roof structure exceeds the angular building height limits that are defined by the perimeter above-sea level height limits for each block on Schedule B-2b, Central Area Maximum Building Heights/Angular Planes. For blocks that do not have angular height planes ...*

In addition to the Central Area Chapter, The Ottawa Official Plan contains the following pertinent policies in Chapter 13, Implementation & Monitoring.

COMMITTEE OF ADJUSTMENT

13.21 Minor Variance

13.21.1 Policies

- d) City Council shall appeal to the Ontario Municipal Board a decision by the Committee of Adjustment where a minor variance has been granted by the Committee and where the following circumstances apply:*
 - i) the proposed development is not deemed by City Council to be compatible with development on adjacent properties and or the neighbourhood; and*
 - ii) the application for minor variance does not reflect the objectives and policies of this Plan; [OMB Decision, January 26, 1996] and/or where*
 - iii) a minor variance for height in the Central Area has been granted which exceeds the maximum height indicated for the property concerned on Schedule B-2b, Central Area Maximum Building Heights/Angular Planes. [OPA 14, June 24, 1996]*

CITY OF OTTAWA ZONING BYLAW 1998:

The Ottawa Official Plan policies concerning building heights in the Central Area have been translated into development regulations that form part of Zoning Bylaw, 1998. Of particular significance are the following:

Section 21, Zoning Bylaw 1998 concerning "permitted projections of the height limit" specifies:

Except in the case of buildings located within the shaded areas of Schedules 135 and 225, where a maximum building height applies to a principle building, any structure which it is normal for that building to have (such as a chimney on a house; a stairwell enclosure or mechanical penthouse on a high-rise apartment building; a flagpole; a smoke stack on a factory; a steeple on a church; or a television antenna or tower) may extend above that height limit to the minimal extent required for that structure to function properly.

Building height is defined by the Zoning Bylaw 1998 as:

The vertical distance between grade and,

- i) the highest point of the roof surface, if a flat roof or shed roof,*
- ii) the deck line, if a mansard roof,*
- iii) the mid-point between the eaves and the ridge, if a gable, hip or gambrel roof, or*
- iv) the highest point of the building in the case of a structure such as a free-standing tower, and in all other cases.*

Schedule 135 to Zoning Bylaw 1998 identifies "**lands where restrictions on permitted projections above the building heights limits apply**". These restrictions apply to 280 Queen Street. This Schedule replicates, in the Zoning Bylaw 1998, **Official Plan Schedule B-2a, Central Area Maximum Building Heights**. Schedule 225 pertains to LeBreton Flats.

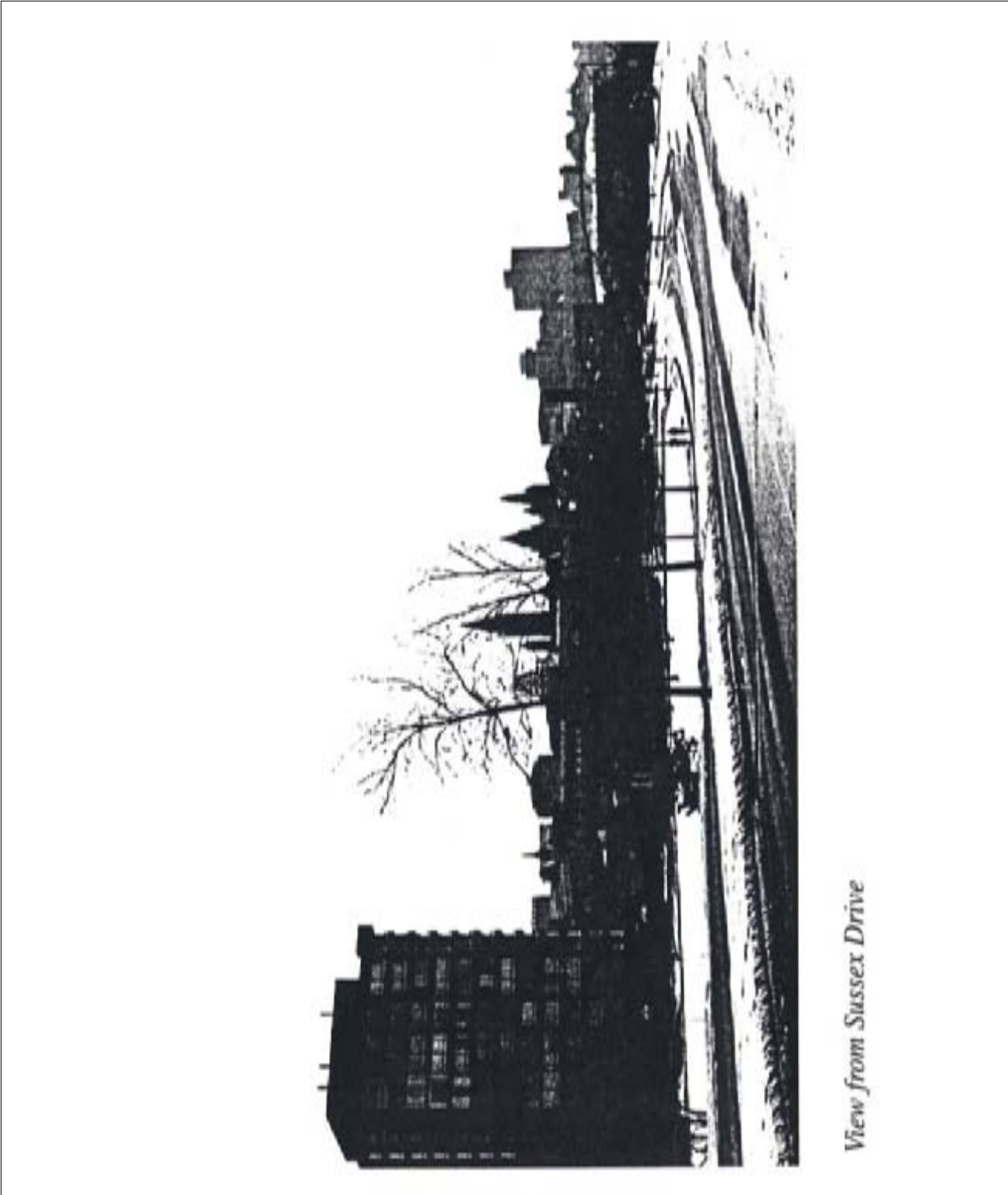
The zoning for 280 Queen Street is indicated by Zoning Bylaw 1998 as CB F(9.9)* SCH. 144 where:

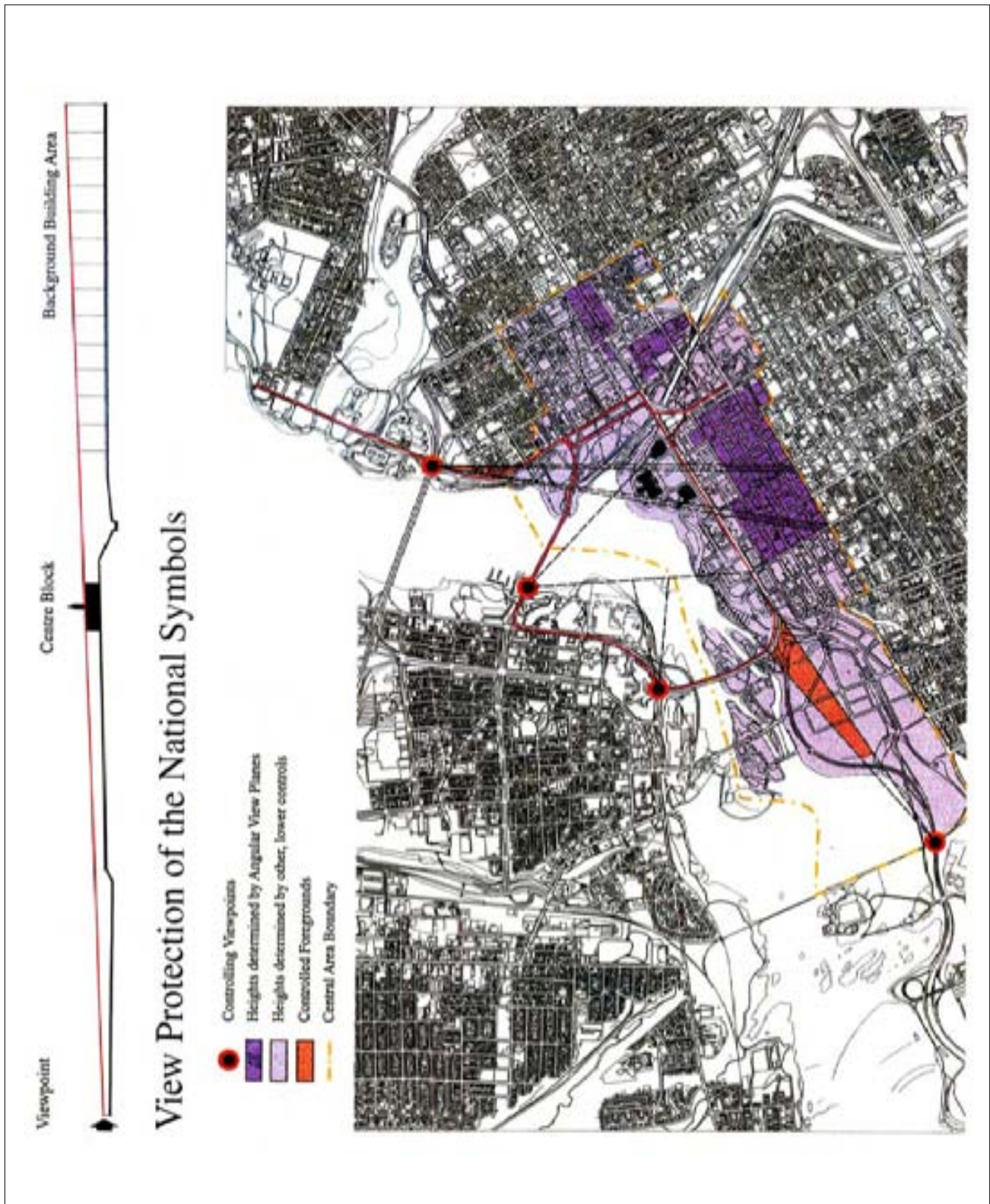
- CB indicates that the property is in a "Central Business District Commercial Zone";
- F indicates the floor space index or density to which the property may be developed;
- * indicates "pending final approval"; and,
- SCH. 144 indicates special regulations apply to the property.

In the case of 280 Queen Street, **Schedule 144 notes that "building heights must not exceed the elevation above sea level of the plane that is formed by the lines joining the co-ordinates"**. Schedule 144 is a **derivation of Official Plan Schedule B-2b, Central Area Maximum Building Heights/Angular Planes** and is one of the regulatory mechanisms designed to implement the Official Plan policies referenced previously.

ANNEXE B

Projet de construction au 280 rue Queen - Résumé de la politique et de la réglementation de la hauteur des constructions - Texte original en anglais





Visual Integrity & Symbolic Primacy

Official Plan 5.4.2 (b): Implementation of Growth Management / Limitation of Building Heights (& Density)

"The overriding principles that shall govern the preparation and approval of these Official Plan Amendments shall be: (i) the limitation of building heights within the Central Area to ensure the protection and enhancement of the visual integrity and symbolic primacy of the Parliament Buildings and other national symbols; and (ii) the limitation of commercial density within the Central Business District... to the aggregate total of the zoning existing on the date of adoption of this Plan."

SILHOUETTE



Eavesline Protection
[over Core Area East, from Portage Bridge / rue Laurier]



Ridgeplane Protection
[over Core Area West, from Alexandra Bridge & Sussex Drive]

TRANSITION

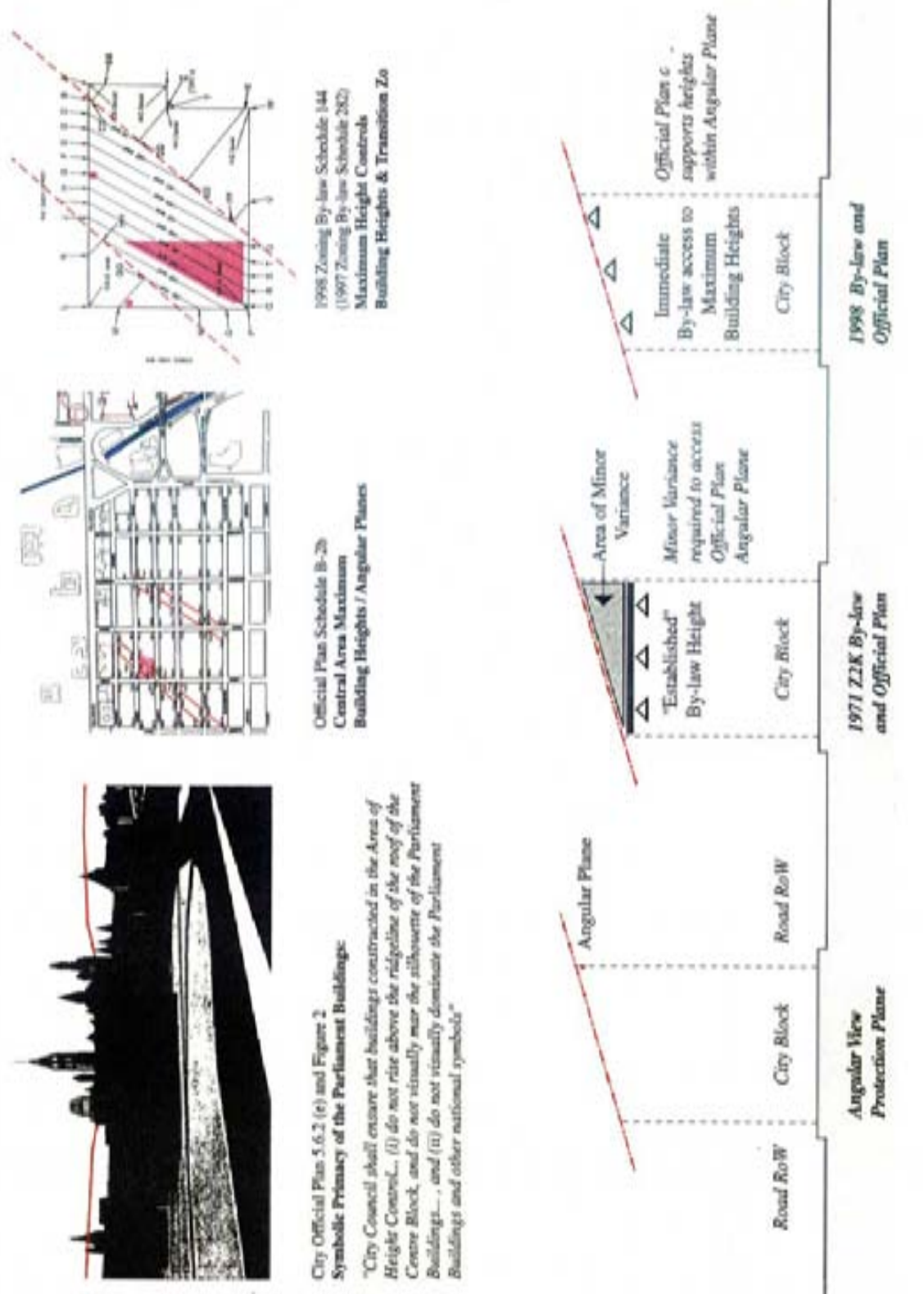


Between the Alexandra Bridge [A] and Sussex Drive [B] Viewplanes
30 metre slope, 15 metre setback
(originally proposed by Secondary Planning Study)



OPA 14 : 25 metre slope, 0 metre setback

View Protection Policies and Measure





City Official Plan 5.6.2 (e) and Figure 2

Symbolic Primacy of the Parliament Buildings:

"City Council shall ensure that buildings constructed in the Area of Height Control... (i) do not rise above the ridgeline of the roof of the Centre Block, and thus do not visually mar the silhouette of the Parliament Buildings... , and (ii) do not visually dominate the Parliament Buildings and other national symbols"

ANNEXE B Projet de construction au 280 rue Queen - Résumé de la politique et de la réglementation de la hauteur des constructions - Texte original en anglais

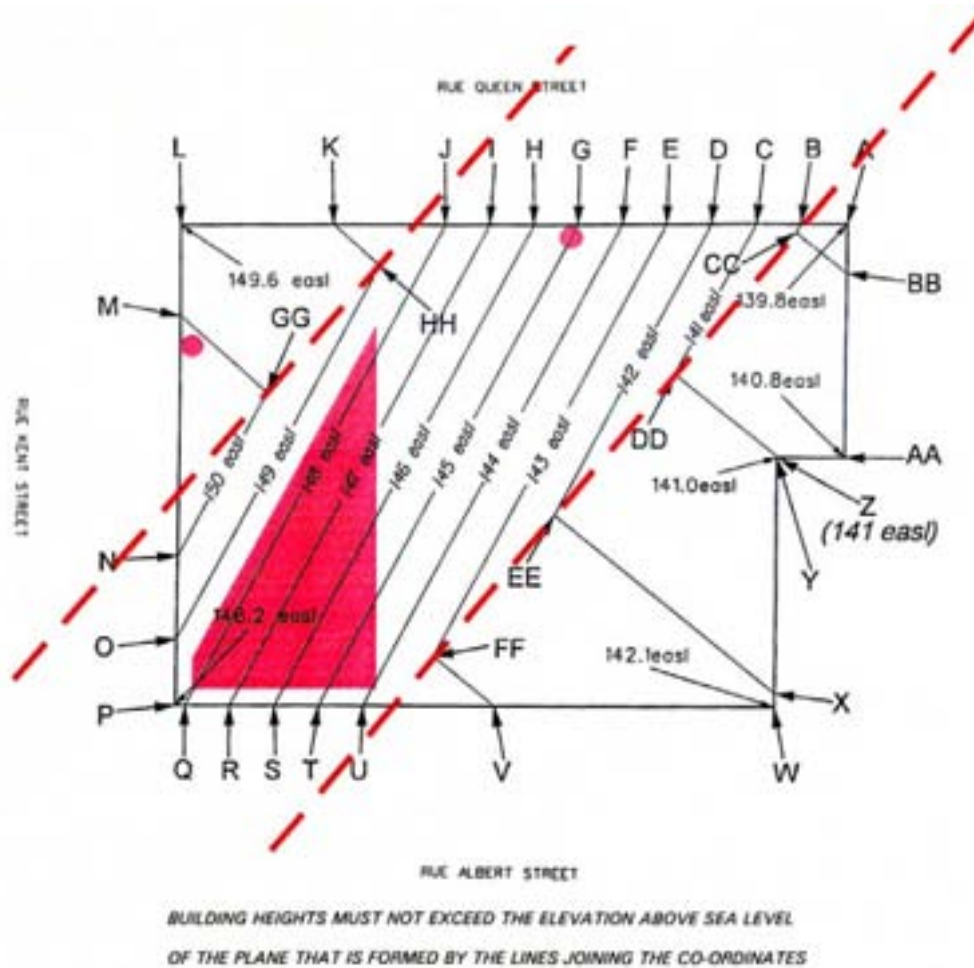


**Official Plan Schedule B-2b
Central Area Maximum
Building Heights / Angular Planes**

"City Council shall ensure that no building, part of a building or building roof structure exceeds the angular building height limits that are defined by... Schedule B-2b"

OP 5.6.2 (g) and (j)

Note: By-law 5-2000 defines flagpoles as a "normal" part of a building



1998 Zoning By-law Schedule 144
(1997 Zoning By-law Schedule 282)
Maximum Height Controls
Building Heights & Transition Zone

- *Proposed building (mechanical penthouse) projects 4.3 metres (>14ft) above Angular Viewplane and 5.3 metres (>17ft) above Centre Block ridgeline*
- *Would fill in and eradicate the entire Transition Zone from Sussex Drive views*
- *Proposed flagpoles breach Official Plan and By-law height limits by 8.3 (>27ft) and 3.0 metres (10ft)*