

# Réglementation du plan d'implantation (plan directeur) et ouverture d'une zone d'aménagement différé

## Résumé de la proposition

Propriétaire : Hôpital d'Ottawa, loué auprès de sa Majesté la Reine du chef du Canada, représentée par la ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux du Canada

Requérant : Hôpital d'Ottawa, att. : Pam Whyte, Parsons

Adresse du requérant : 1223, rue Michael, bureau 100, Ottawa (Ontario) K1J 7T2

Pamela.Whyte@parsons.com

613.293.6405

N<sup>os</sup> de dossier : D07-12-21-0059 et D07-07-21-0007

Date : 6 mai 2021

Date limite des commentaires : 18 juin 2021

Urbaniste : Sean Moore

Quartiers : 14, 15, 16 et 17

Conseillers des quartiers : Catherine McKenney, Jeff Leiper, Riley Brockington et Shawn Menard

## Emplacement

L'emplacement de l'hôpital proposé, situé au 930, avenue Carling et au 520, rue Preston, couvre une superficie d'environ 21 hectares. Situé dans les quartiers 16 et 17, il est adjacent aux quartiers 14 et 15 (se reporter à la figure 1).

De forme irrégulière, il est délimité par l'avenue Carling au nord, la promenade Prince of Wales et la rue Preston à l'est, et est globalement ceinturé par la promenade panoramique de la Commission de la capitale nationale au sud et la promenade Maple à l'est. La ligne Trillium de l'O-Train traverse l'emplacement dans sa partie est.

Aux alentours, on observe de nombreuses utilisations agricoles ainsi que divers bâtiments, notamment des édifices fédéraux désignés et d'autres édifices patrimoniaux appartenant à Agriculture et Agroalimentaire Canada, qui les exploite dans le cadre des activités de la Ferme expérimentale centrale (FEC). Il s'agit notamment de l'Observatoire fédéral, du Bâtiment du relevé sismologique et de la maison de l'Observatoire.

## Objet des demandes

Ces demandes ont pour objet d'obtenir auprès du Comité de l'urbanisme et du Conseil une approbation de plan directeur d'implantation, et de supprimer les dispositions d'aménagement différé de la Zone de grandes institutions, exception urbaine 2491, assortie d'un symbole d'aménagement différé (I2 [2491]-h). Une fois approuvé ce plan directeur, des demandes individuelles de réglementation du plan d'implantation seront soumises à l'examen et à l'approbation de la Ville, compte tenu du calendrier proposé du plan directeur de l'hôpital.

## Historique de l'emplacement

L'histoire de cet emplacement est riche d'utilisations fédérales et de patrimoine à Ottawa, et a fait l'objet au fil des ans de plusieurs réaménagements. Pendant la Seconde Guerre mondiale, le gouvernement fédéral y a créé un campus destiné à abriter des bureaux dans une série de bâtiments temporaires, sur la partie de l'emplacement située entre l'O-train et l'escarpement. À la démolition de ces bâtiments en 1967, l'emplacement de l'édifice Sir John Carling fut réaménagé pour accueillir le siège de l'Administration centrale d'Agriculture et Agroalimentaire Canada. Conçu par Hart Massey, cet emplacement était constitué d'une tour de bureaux de onze étages et de deux ailes moins élevées, connues sous l'appellation d'édifice Sir John Carling. Cet édifice fut démoli en 2012 et seule une des deux ailes de faible hauteur, abritant une cafétéria, fut préservée.

## Contexte du projet de l'hôpital

De 2009 à 2013, l'Hôpital d'Ottawa a discuté avec le gouvernement du Canada de l'élaboration du plan directeur d'un nouveau campus hospitalier et des besoins en terrain. En 2014, le gouvernement du Canada chargeait la Commission de la capitale nationale de participer au processus de cession de terrain à l'Hôpital d'Ottawa. En décembre 2015, le fédéral demandait que soit entrepris un examen supplémentaire des options de terrain où aménager le nouveau campus, et quatre emplacements ont été examinés, dont le terrain de l'édifice Sir John Carling.

En décembre 2016, le ministre du Patrimoine canadien demandait au gouvernement fédéral de procéder aux préparatifs nécessaires pour rendre disponible l'emplacement de l'édifice Sir John Carling, en vue d'aménager le nouveau campus de l'Hôpital d'Ottawa. Par conséquent, le Comité de l'urbanisme de la Ville (9 mai 2017) a recommandé au personnel de lui présenter des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage pour que les documents d'urbanisme municipaux reflètent la décision d'utilisation du sol pour les terres fédérales.

Conformément à l'orientation du Comité de l'urbanisme, le personnel de la Ville et l'Hôpital d'Ottawa ont élaboré une stratégie de participation du public comportant neuf réunions portes ouvertes, organisées de septembre 2017 à janvier 2018. L'une d'entre elles s'est déroulée dans l'Édifice de l'horticulture du parc Lansdowne, et plus de 200 personnes y ont participé, dont des intervenants de la Ville et des gouvernements provincial et fédéral. Les modifications du Plan officiel et du Règlement de zonage entreprises par le personnel de la Ville ont par ailleurs impliqué la participation du Comité d'examen du design urbain de la Ville lors de deux séances distinctes axées sur la conception et organisées en décembre 2017 et en mars 2018. La participation du public et le travail de conception ont conduit à un rapport soumis au Comité de l'urbanisme le 22 mai 2018 et au Conseil le 13 juin 2018, réunions au cours desquelles les modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage ont été approuvées afin de permettre l'utilisation d'hôpital sur l'emplacement.

Par suite de l'approbation du Conseil, le Règlement 2018-198 a été adopté afin d'attribuer à l'emplacement une nouvelle désignation de Zone d'institutions - I2, un zonage qui permet les utilisations d'hôpital, de bureau, de centre de recherche-développement et d'autres utilisations complémentaires connexes. Une disposition d'aménagement différé a été ajoutée afin de garantir l'approbation par le Comité de l'urbanisme et le Conseil d'un plan directeur, d'une étude du transport, d'une étude sur le patrimoine culturel et d'une étude-cadre de viabilisation.

Le Règlement 2018-197 modifiait le Volume 1 du Plan officiel afin de faire passer la désignation de la parcelle de cinq hectares de « secteur désigné pour la recherche agricole » à « secteur urbain général ». Il modifiait également le Plan secondaire pour le secteur Preston-Carling de manière à englober l'emplacement du nouvel hôpital et à attribuer à une partie de cet emplacement désignée « secteur de la station » une nouvelle désignation de « Secteur de l'hôpital ».

## **Projet de nouvel Hôpital d'Ottawa**

L'hôpital Civic d'Ottawa, aujourd'hui le campus Civic de l'Hôpital d'Ottawa, a été inauguré en 1924, aux limites de la ville. Aujourd'hui, on y retrouve un centre de traumatologie pour tout l'est de l'Ontario ainsi que le plus vaste hôpital de soins de courte durée pour adultes au Canada. Carrefour important de recherche et d'innovation, c'est également le centre régional de traitement des infarctus et des accidents vasculaires cérébraux, où sont réalisées de nombreuses chirurgies complexes.

En 2007, l'Hôpital d'Ottawa chargeait un comité d'orientation d'élaborer un plan directeur visant à déterminer les besoins de la collectivité qu'il desservira en 2020 et au-delà. Le plan directeur de ce comité d'orientation a permis de conclure que le campus Civic actuel était trop vétuste et qu'il serait trop difficile et trop coûteux à reconstruire. Un ingénieur-conseil tiers a déterminé qu'un tel projet de remplacement sur le site actuel coûterait au moins un milliard de dollars supplémentaires et prendrait 20 années de plus à réaliser que la construction d'une installation complètement nouvelle. L'emplacement de l'édifice Sir John Carling a été finalement choisi dans le cadre du processus de sélection du gouvernement du Canada et permettra l'aménagement d'un nouveau campus. Le 23 février 2018, SPAC annonçait la signature d'une entente de location sur 99 ans entre le gouvernement fédéral et l'Hôpital d'Ottawa pour l'aménagement d'un nouveau campus. Ce bail avec l'Hôpital contient d'importantes exigences, notamment la conservation de 207 places de stationnement pour le Pavillon du lac Dow et le secteur avoisinant, une restauration environnementale et l'obtention des approbations nécessaires de la Ville d'Ottawa et de la Commission de la capitale nationale.

## Plan directeur

Compte tenu de l'ampleur du projet, le nouvel Hôpital d'Ottawa sera construit par étapes. Le plan directeur prévoit actuellement dix étapes, dont les trois premières seront consacrées à la préparation de l'emplacement en vue de la construction de l'hôpital, qui sera entamée lors de l'étape 4 (2024-2028). La phase 1, prévue en 2021, consistera à élargir le couloir de l'O-Train afin de permettre la construction d'un garage de stationnement (phase 2).

Le garage de stationnement, dont l'inauguration est prévue en 2024, permettra aux ouvriers et aux entrepreneurs travaillant sur le chantier de stationner leurs véhicules, limitant ainsi les répercussions sur les places disponibles dans le secteur. Ce garage sera construit au sud de l'avenue Carling et à l'ouest de la rue Preston. Il s'élèvera sur quatre étages et aura une capacité d'environ 2 400 véhicules. La phase 2 comprendra également la création d'un lien entre le toit végétalisé accessible au public dont l'aménagement est proposé sur le garage de stationnement et le niveau du sol, afin de permettre aux piétons d'accéder à l'hôpital lors de la phase 4.

La phase 3 consistera à viabiliser l'emplacement avant le lancement des travaux de construction de l'hôpital, lors de la phase 4. Cette phase 4 sera axée sur la construction du bâtiment principal de l'hôpital, en haut de l'escarpement. Le nouveau bâtiment comprendra un socle central de trois étages sur lequel sera aménagé un espace hospitalier d'une superficie de 2,5 millions de pieds carrés. Le socle central disposera de deux points d'entrée. Les visiteurs et les patients arriveront essentiellement par le garage de stationnement, les installations de transport en commun rapide de l'avenue Carling et la station de TLR Carling, et pourront emprunter une passerelle piétonnière reliant le garage de stationnement au bâtiment principal de l'hôpital. Une aire de débarquement couverte ambulatoire sera aménagée pour le service des urgences du côté est du bâtiment, à l'intention des visiteurs et des patients. Les premiers intervenants et les ambulances, provenant notamment du garage des ambulances, accéderont à l'hôpital par les entrées auxiliaires donnant du côté ouest. Les services de gestion du matériel (quais de chargement) seront accessibles par le sud, depuis la promenade Prince of Wales. L'installation centrale de services publics sera adjacente au garage des ambulances; cet emplacement permettra de réduire l'impact visuel de l'installation tout en assurant l'efficacité de la connectivité des infrastructures du nouveau campus de l'hôpital. Deux tours abritant des services de soin des patients s'élèveront des côtés nord et sud du socle central. Celle située du côté sud devrait atteindre 12

étages et sera surmontée d'une hélisurface, tandis que la tour Nord comptera sept étages, mais devra être surélevée dans le cadre de la phase 8, prévue à la fin des années 2030.

La phase 4 comprendra également l'aménagement de la place principale, qui reliera le socle central à l'entrée donnant sur les avenues Champagne et Carling. Cette place permettra aux automobilistes, aux piétons et aux usagers du transport en commun d'accéder à l'entrée principale.

Lors de la phase 5 (2025-2027), la desserte par transport en commun du campus de l'Hôpital d'Ottawa sera améliorée grâce à l'ouverture de la station Lac Dow de TLR. Cette station sera construite du côté sud de l'avenue Carling, près de l'entrée de l'hôpital donnant sur l'avenue Champagne. La construction future d'un centre de recherche (phase 6, 2024-2029) le long de l'avenue Carling, à l'ouest de l'avenue Champagne et des tours polyvalentes à l'est de l'avenue Champagne (phase 7, 2029-2039) permettra d'animer la façade de l'emplacement donnant sur l'avenue Carling. Enfin, l'emprise de l'avenue Carling donnant sur la façade de l'hôpital sera modifiée afin de permettre l'aménagement d'une voie cyclable bidirectionnelle longeant la chaussée, la plantation d'arbres de rue ou l'installation de jardinières et la construction d'un trottoir de béton. Un aménagement paysager similaire est proposé sur la façade de l'emplacement donnant sur Preston et Prince of Wales.

Les phases 8, 9 et 10 seront réservées à la réalisation d'agrandissements de l'hôpital, prévus sur la période 2045-2048 et comprenant notamment le nouvel Institut de cardiologie de l'Université d'Ottawa.

### **Accès et circulation**

Le principal accès pour les employés et les visiteurs donnera sur l'avenue Carling (de l'autre côté de l'avenue Champagne) et la promenade Prince of Wales, et mènera jusqu'au nouveau garage de stationnement de quatre étages. L'accès principal de l'avenue Carling se divisera, deux voix se dirigeant vers l'entrée principale et une voie simple menant à une aire souterraine de débarquement d'urgence. Il n'est pas prévu que les ambulances empruntent l'accès de l'avenue Carling, de l'autre côté de l'avenue Champagne. Ils accéderont plutôt au bâtiment principal de l'hôpital par la promenade Prince of Wales ou l'avenue Carling, via la promenade Maple.

L'aire de services et d'embarquement sera accessible depuis la promenade Prince of Wales et sera dissimulée à l'aide de talus et d'éléments paysagers.

Une voie d'entrée par la droite à sens unique (en direction ouest) donnerait sur la rue Preston. Cette voie d'une largeur prévue de six mètres sera essentiellement conçue pour la circulation des camions commerciaux de livraison et mènera aux futurs bâtiments de la phase 7 qui donneront sur la rue Preston et l'avenue Carling.

Une aire de 700 places de stationnement de surface supplémentaires, outre les 2 400 places du garage de stationnement, sera aménagée à l'intention du personnel. La majorité de ces nouvelles places de stationnement seront adjacentes à l'installation centrale de services publics, à l'arrière (ou à l'ouest) du bâtiment principal de l'hôpital.

### **Suppression de la disposition d'aménagement différé**

Une demande connexe de suppression de la disposition d'aménagement différé (D07-07-21-0007) a été présentée. Une disposition d'aménagement différé avait été ajoutée lors de la modification de zonage des

terrains de l'hôpital en 2018, afin de garantir l'approbation par le Comité de l'urbanisme et le Conseil d'un plan directeur, d'une étude du transport, d'une étude sur le patrimoine culturel et d'une étude-cadre de viabilisation. Cette disposition d'aménagement différé pourra être supprimée lorsque le Comité de l'urbanisme et le Conseil auront approuvé le plan directeur d'implantation et les études qui l'accompagnent.

## Calendrier et pouvoir d'approbation

La date limite à laquelle la demande sera examinée par le Comité de l'urbanisme de la Ville est fixée au 26 août 2021.

## Modifications aux chaussées

Des modifications aux chaussées de l'avenue Carling, de la rue Preston et de la promenade Prince of Wales pourraient être nécessaires.

## Restez informé et participez

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations, en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D07-12-21-0059 et D07-07-21-0007 dans la ligne objet.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam).
3. Si vous avez des questions, vous pouvez communiquer avec moi.

**Mélanie Gervais**, urbaniste III  
Planification, Infrastructure et Développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 24025

LHO@ottawa.ca

**Figure 1. Location Map / Carte de l'emplacement**



|   |           |  |  |
|---|-----------|--|--|
|   |           | LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION<br>ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE<br>LIFTING OF HOLDING / ZONES D'AMENAGEMENT<br>DIFFÉRÉ ET OUVERTURE DE CES ZONES<br>SITE PLAN / PLAN D'EMPLACEMENT |  |
| D07-07-21-0007  | 21-0742-L |  |  |
| D07-12-21-0059  |           |  |  |
| I:\CO\2021\Zoning\CivicHosp   |           |  |  |
| <small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers<br/>                 All rights reserved. May not be produced without permission<br/>                 THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY<br/>                 Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc.<br/>                 et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit<br/>                 sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small> |           |  |  |
| REVISION / RÉVISION - 2021 / 05 / 12  |           |  |  |
|   |           | <b>520 rue Preston St. &amp;<br/>Part of / partie de 930, av. Carling Ave.</b>   |  |
|   |           | Mature Neighbourhoods Overlay (section 139)<br>Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)  |  |