

4.0 Hunt Club

4.1 Organisation

La zone étudiée dans le présent chapitre porte le nom de quartier Hunt Club et comprend une zone résidentielle, le terrain de golf Hunt Club, un grand centre d'activités et des installations communautaires connexes.

4.2 Utilisation du sol

Le Plan comprend les catégories suivantes d'utilisation du sol, indiquées dans l'annexe I - Utilisation du sol à Hunt Club :

- zone de parc
- zone de grand espace ouvert
- zone institutionnelle
- zone d'activités gouvernementales
- zone industrielle
- zone commerciale
- grand centre d'activités
- zone résidentielle à forte densité
- zone résidentielle à moyenne densité
- zone résidentielle à faible densité

4.3 Caractéristiques des catégories d'utilisation du sol

4.3.1 Zone de parc

Cette catégorie englobera les parcs communautaires et sectoriels.

4.3.2 Zone de grands espaces ouverts

La désignation d'une zone de grands espaces ouverts dans l'annexe I - Utilisation du sol à Hunt Club reposera sur les politiques pertinentes du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. La désignation provisoire d'espace ouvert accordée au terrain de golf de Hunt Club précise que ces terrains sont de propriété privée, qu'ils ne seront pas nécessairement conservés indéfiniment comme espace ouvert, que leur accès n'est pas gratuit et ouvert à l'ensemble de la population et qu'ils ne peuvent être acquis à n'importe quel moment par la municipalité. Le zonage provisoire d'un espace ouvert permet un aménagement privé de portée limitée.

4.3.3 Zone institutionnelle

Cette catégorie inclura les écoles, les édifices consacrés au culte, les installations municipales et communautaires ainsi que les installations de services publics.

4.3.4 Zone d'activités gouvernementales

On retrouvera dans cette catégorie toutes les utilisations autorisées dans la zone d'espace ouvert et tous les complexes d'immeubles de ministères ou d'organismes fédéraux, qui seront établis dans un espace avec aménagement paysager ou un espace ouvert.

4.3.5 Zone industrielle

Cette catégorie comprendra les utilisations industrielles présentant peu d'éléments nuisibles.

4.3.6 Secteur commercial

La notion de secteur commercial vise à englober les établissements de vente au détail, commerciaux et de services locaux ainsi que les installations de services publics.

4.3.7 Grand centre d'activité

La notion de grand centre d'activité vise à englober un grand centre commercial, les bureaux et d'autres utilisations commerciales, les installations de services publics et les utilisations institutionnelles, récréatives, municipales et résidentielles.

4.3.8 Secteur résidentiel de haute densité

La notion de secteur résidentiel de haute densité vise à englober principalement les immeubles d'appartements à une densité d'occupation allant de 312 à 370 personnes par hectare net (125 à 150 personnes par acre net).

4.3.9 Secteur résidentiel de moyenne densité

La notion de secteur résidentiel de moyenne densité vise à englober principalement les immeubles d'appartements et les habitations en rangée à une densité d'occupation allant de 173 à 312 personnes par hectare net (70 à 125 personnes par acre net). Des utilisations connexes et complémentaires y sont également permises.

4.3.10 Secteur résidentiel de faible densité

La notion de secteur résidentiel de faible densité vise à englober principalement les habitations en rangée à une densité d'occupation allant de 100 à 173 personnes par hectare net (40 à 70 personnes par acre net) ainsi que les habitations isolées et jumelées et les duplex. Des utilisations connexes et complémentaires y sont également permises. Dans le cas des terrains portant les adresses municipales 1026, 1038, 1040, 1050 et 1054, chemin Hunt Club, les utilisations résidentielles, institutionnelles et commerciales sont permises et ne sont pas soumises aux critères de densité de la zone résidentielle de faible densité. [Modification #203, 1 mars 2018]

4.4. Emprises : catégories, caractéristiques et fonctions

Les catégories d'emprises ainsi que leurs caractéristiques et fonctions sont celles prévues au chapitre 7.0 – Transport.

4.5 Normes et politiques d'aménagement

Les normes et politiques d'aménagement qui suivent s'appliquent.

4.5.1 Population

La population maximale permise doit être établie en fonction des limites qu'imposent la capacité des égouts collecteurs ainsi que la capacité des routes collectrices et de leurs intersections avec les artères de gérer la circulation envisagée. Outre ces facteurs, il faut également tenir compte de la distribution de population en fonction de ce qui est une population optimale pour les écoles ainsi que des formes de bâti qui s'harmonisent avec la topographie, la végétation, les conditions du sol et les autres éléments naturels similaires qui prévalent localement. À la lumière de ces facteurs, la population maximale de la communauté de Hunt Club ne devrait pas dépasser 17 000 personnes.

4.5.2 Grand centre d'activité

Dans le grand centre d'activité seront concentrées les activités de magasinage, commerciales, institutionnelles, municipales et récréatives répondant aux besoins régionaux. Une composante résidentielle sera également présente dans ce secteur. Le système de transport assurera l'accès aisé à ce secteur et un nombre adéquat de places de stationnement y seront fournies. Les voies internes pour les piétons et les automobiles permettront de minimiser l'utilisation des artères contiguës pour leurs déplacements.

4.5.3 Installations

L'aménagement de parcs, d'écoles et de magasins sera conforme à l'Annexe I – Utilisation du sol à Hunt Club.

4.5.4 Utilisations contiguës à la voie ferrée

Les biens-fonds à moins de 60 mètres (200 pieds) de la voie ferrée seront destinés à des fins non résidentielles, à moins qu'une étude appropriée ne démontre que l'impact de la voie ferrée sur l'aménagement résidentiel se situe dans des limites acceptables.

4.5.5 Voie piétonne

Une voie piétonne sera aménagée et axée sur les points d'attraction locaux et éducatifs, en premier, et secondairement sur le grand centre d'activité et la principale aire verte située à l'ouest du district le long de la rivière Rideau. La voie piétonne empruntera en grande partie les rues locales ainsi que les espaces verts autant privés que publics; quelques liens de connexion interne pourraient être aménagés sur des emprises distinctes. Chacune de ces dernières aura une largeur minimale de 6 mètres (20 pieds). Lorsque la voie piétonne emprunte les rues locales, des trottoirs seront fournis. La voie piétonne croisera la voie ferrée, la promenade de la rivière et, dans la mesure du possible, les artères et rues collectrices par un ouvrage de franchissement étagé, sinon, elle croisera les artères et rues collectrices aux principales intersections.

4.5.6 Transport en commun

La Ville favorisera la création d'installations de transport en commun qui s'ajouteront aux installations existantes. Le réseau de transport en commun devra utiliser les principales voies de circulation et les artères entourant la zone résidentielle. À l'intérieur de celle-ci, le transport en commun se fera sur les routes collectrices, à l'exception des voies circulaires.

4.5.7 Accès

L'accès aux artères à partir des propriétés attenantes sera interdit, si cela est souhaitable et réalisable. Dans la mesure du possible, il n'y aura aucun accès aux routes collectrices à moins de 46 mètres (150 pieds) des artères. Si cette mesure de contrôle n'est pas possible en raison d'une question de propriété du terrain, l'accès à la route collectrice devra être situé le plus loin possible de l'artère.

4.6 Mise en œuvre

4.6.1 Plans d'aménagement

Les plans d'aménagement pour la collectivité de Hunt Club devront être élaborés en tenant compte du présent document et ils serviront d'orientation pour les responsables de l'acquisition de terrains et de la mise en œuvre de tous les volets du plan.

4.6.2 Zonage

La mise en œuvre des aménagements du territoire indiqués dans l'annexe I - Utilisation du sol à Hunt Club se fera de façon graduelle, par le biais de règlements de zonage approuvés conformément aux plans d'aménagement mentionnés ci-dessus. Les règlements du ministère du Transport sur les limites de hauteur devront être respectés.

4.6.3 Caractère hâtif

Un aménagement sera considéré hâtif lorsqu'aucune mesure n'est prise à l'égard des services suivants : approvisionnement en eau, égouts pluviaux, égouts séparatifs, réseau d'électricité et accès aux écoles élémentaires.

4.6.4 Lotissement

La création d'un lotissement par le biais de l'enregistrement d'un plan ou d'un détachement de parcelle se fera à la lumière des plans d'aménagement précisant les conditions de mise en œuvre de tout élément du plan. Par exemple, les échanges de terrains, s'il y a lieu, seront inclus à titre de condition d'approbation. La politique sur les plans de lotissement de la Ville d'Ottawa devra être respectée.

4.6.5 Plans d'implantation

Un plan d'implantation sera exigé pour tout aménagement autre qu'une maison individuelle, des maisons jumelées ou un duplex sur des lots individuels, que le terrain soit décrit ou non dans le plan enregistré. La Ville d'Ottawa doit approuver tous les plans d'implantation.

4.6.6 Acquisition de terrains par le secteur public

Les propositions visant les terrains d'utilisation publique seront concrétisées grâce à l'acquisition ou à l'échange de terrains entre les autorités publiques pertinentes et les propriétaires de terrains. S'il y a lieu, dans la collectivité de Hunt Club, la Ville regroupera des petites parcelles, en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire, assurant ainsi la mise en œuvre de tous les éléments du plan. Par le biais d'une réserve foncière, la Ville agira comme courtier foncier pour les organismes des secteurs privé et public du secteur de l'aménagement.

4.6.7 Résidus de terrain

Tout aménagement au sud du chemin Hunt Club devra se faire en harmonie avec l'aménagement de l'ancienne ville de Gloucester.

4.6.8 Carrières

La Ville mettra fin aux nouvelles activités d'exploitation de carrière par le biais de négociation, de texte législatif ou d'acquisition de terrains.

4.7 Interprétation

Le présent chapitre ne s'applique qu'à la zone indiquée dans l'annexe I - Utilisation du sol à Hunt Club. Les limites imposées sur les utilisations du sol ne sont pas immuables; elles peuvent être soumises à des changements mineurs n'exigeant pas de modifications au Plan officiel. L'indication des utilisations du sol et des passages piétonniers vise à signaler les installations et services requis, sans toutefois préciser leur emplacement. Les normes et politiques d'aménagement énoncées dans le présent chapitre sont fournies à titre d'orientation et peuvent être soumises à des changements mineurs n'exigeant pas de modifications au Plan officiel. Le chapitre doit être interprété en considération des renseignements fournis dans l'ensemble du Plan officiel.