

2.0 – Carleton Heights

2.1 Utilisation du sol

Le Plan officiel de la Ville d'Ottawa prévoit les catégories suivantes d'utilisation du sol mentionnées dans l'annexe G - Utilisation du sol à Carleton Heights.

Zone de parc
Zone institutionnelle
Zone commerciale

- o Grande
- o Petite

Zone résidentielle

- o Forte densité
- o Moyenne densité
- o Faible densité

2.2 – Caractéristiques des catégories d'utilisation du sol

2.2.1 Zone de parc

Cette catégorie inclura les parcs de quartier et ceux de secteur / de la communauté ainsi que les zones d'espace ouvert adjacentes à la rivière Rideau qui appartiennent au gouvernement fédéral.

2.2.2 Zone institutionnelle

Cette catégorie comprendra les écoles, les édifices consacrés au culte et les installations de services publics.

2.2.3 Zone commerciale - grande

Les grandes zones commerciales devraient inclure des centres commerciaux communautaires, des bureaux de professionnels, des salles de réunion communautaires, des installations pour les loisirs pratiqués en salle et des installations de services publics.

2.2.4 Zone commerciale - petite

Les petites zones commerciales incluront des commerces de quartier comme les dépanneurs, qui offrent des produits d'utilisation courante.

2.2.5 Zone résidentielle

Les zones résidentielles sont conçues de façon à permettre un aménagement résidentiel de densité élevée, moyenne ou faible calculée selon un nombre donné de personnes par hectare (acre). La catégorie d'aménagement à densité élevée comprend les immeubles résidentiels d'une densité supérieure à 300 personnes par hectare (plus de 120 personnes par acre).

La catégorie d'aménagement à densité moyenne devrait inclure surtout des logements en rangée, des unités de logements multiples comptant de 150 à 248 personnes par hectare (60 à 100 personnes par acre). Dans les zones de centres secondaires, les immeubles résidentiels d'une densité de 248 à 300 personnes par hectare (100 à 120 personnes par acre) seront autorisés sous réserve de certaines limites de hauteur. Les critères suivants détermineront les facteurs entraînant l'imposition de limites sur la hauteur des immeubles et la densité de l'aménagement :

- a) impact visuel des immeubles résidentiels sur l'aménagement voisin actuel et proposé;
- b) largeur de la zone tampon libre entre les immeubles résidentiels et les maisons individuelles voisines;
- c) superficie et emplacement des maisons en rangée envisagées entre les maisons unifamiliales et les immeubles résidentiels, pour une utilisation du sol donnée avec densité de transition;
- d) immeubles résidentiels à proximité des aires d'agrément municipales, et considération du facteur de pollution visuelle;
- e) restrictions imposées dans les centres secondaires sur la masse de l'aménagement et la densité de la population par rapport aux immeubles résidentiels afin d'éviter les conflits visuels ou commerciaux entre le centre secondaire et le centre principal.

La catégorie d'aménagement à faible densité inclura les maisons unifamiliales d'une densité de 25 à 75 personnes par hectare (10 à 30 personnes par acre).

2.3 – Catégories, caractéristiques et fonctions des emprises

Les catégories, caractéristiques et fonctions des emprises sont celles décrites dans la sous-section 2.3.1 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

2.4 – Normes et politiques d'aménagement

Les normes et politiques suivantes seront mises en vigueur.

2.4.1 Population

La croissance éventuelle de la population dans l'aire d'étude de Carleton Heights est fondée sur une estimation de la population future dans les secteurs vacants de l'aire d'étude selon le zonage actuel. On a ensuite calculé la population future nécessaire pour assurer la viabilité d'activités commerciales et la population qui pourrait être desservie par les services actuels et prévus d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées.

Selon le zonage actuel, la croissance éventuelle de la population sur les terrains vacants de la zone d'étude est estimée à 7 300 personnes. Si l'on ajoute à ce total la population actuelle de 5 500 personnes (selon le recensement de 1971), la population totale potentielle serait de 12 800 personnes. Une étude commerciale effectuée pour la zone a révélé que pour assurer la viabilité d'un centre d'activités commerciales, la zone d'étude devrait idéalement compter 16 000 personnes.

Ce total a servi à établir les capacités des services publics actuels et futurs, comme l'approvisionnement en eau et le traitement des eaux usées, pour lesquels aucun problème n'est envisagé. À la lumière des constatations ci-dessus, la population maximale de la zone d'étude de Carleton Heights ne devra pas dépasser 16 000 personnes.

2.4.2 Aménagement d'une grande zone commerciale

Le principal secteur d'aménagement de la zone d'étude de Carleton Heights sera l'aménagement résidentiel à forte densité et le centre commercial à l'angle de deux routes majeures, soit la promenade Meadowlands et la promenade Prince of Wales. Cette zone commerciale majeure constituera un point central formé de commerces de détail, de bureaux de professionnels, de salles de réunion communautaires et d'installations récréatives intérieures pour la zone d'étude de Carleton Heights.

2.4.3 Aménagement d'une petite zone commerciale

On autorisera dans certains secteurs de la zone d'étude de Carleton Heights l'aménagement, non strictement conforme au schéma directeur, d'un centre distinct avec un aménagement à faible densité rayonnant de ce centre. Ainsi, on autorisera les aménagements visant à répondre aux besoins commerciaux d'un quartier, avec des commerces de type "dépanneur" dans les centres secondaires ou de petites zones commerciales dans la zone d'étude de Carleton Heights. Voici les critères d'aménagement dans un centre secondaire :

- a) le centre secondaire sera situé à 805,0 mètres (1/2 mille) du centre principal ou sera isolé de celui-ci par une division naturelle ou artificielle très nette;
- b) l'aménagement se fera près d'une route majeure, afin d'éviter la hausse de la circulation sur les rues locales;
- c) les installations commerciales doivent être créées strictement pour répondre aux besoins de la population du quartier desservie ou à ceux des voyageurs sur l'autoroute;
- d) en matière de superficie et de densité de population, l'aménagement d'un centre secondaire se fera à une échelle réduite, afin d'éviter les conflits visuels et commerciaux entre le centre secondaire et le centre principal. Les facteurs limitant la hauteur et la densité, mentionnés dans la section sur l'aménagement du territoire d'une zone résidentielle à densité moyenne, pourraient être imposés afin de respecter l'intention du plan d'aménagement.

- e) Mooney's Bay, le parc Hog's Back, le parc Vincent Massey et les promenades de la Commission de la capitale nationale sont les lieux récréatifs et les promenades panoramiques de la Ville; la qualité visuelle de cet environnement sera protégée contre tout aménagement désordonné.

2.4.4 Installations communautaires

La création de zones de parcs, d'écoles et de commerces se fera en conformité avec les politiques énoncées dans la sous-section 2.5 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

2.4.5 Réseau de voies piétonnières

L'actuel réseau de voies piétonnières sera prolongé afin d'offrir aux piétons un accès axé d'abord sur les écoles et parcs du quartier et ensuite sur le centre secondaire sectoriel et le parc/espace ouvert communautaire, tous deux situés le long de la rivière Rideau. L'essentiel du réseau de voies piétonnières utilisera les rues locales, ce qui signifie qu'il faut prévoir des trottoirs d'une largeur minimale de 6,0 mètres (20 pieds) sur des emprises distinctes. Des passages piétonniers seront créés aux endroits nécessaires, en particulier lorsque la voie piétonnière ne croise pas d'artères et de routes collectrices aux intersections majeures.

2.4.6 Réseau de transport

La circulation extérieure à la zone de Carleton Heights sera réorientée vers les artères afin d'éviter les déplacements inutiles dans la zone. Les plans de transport définitifs découleront du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

2.4.7 Réseau de transport en commun

Le plan favorisera la création d'installations de transport en commun additionnelles qui s'ajoutent aux installations existantes. Aucun secteur de la zone d'étude ne sera à plus de 402,5 mètres (1/4 mille) de marche d'une installation de transport en commun. 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, sauf s'il est impossible de satisfaire au critère de la distance minimale de 402,5 mètres (1/4 mille).

2.4.8 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.

2.5 – Mise en œuvre

Le chapitre du Plan officiel concernant la mise en œuvre sera mis en vigueur.

2.6 Plans d'aménagement

Les plans d'aménagement de la zone de Carleton Heights doivent être dressés à la lumière du présent document et serviront de lignes directrices pour les responsables de l'acquisition de terrains et de la mise en œuvre de l'ensemble des volets du plan.

2.7 Zonage

L'utilisation du sol mentionnée à l'annexe G - Utilisation du sol à Carleton Heights, se fera de façon graduelle, par le biais de règlements de zonage approuvés conformément aux plans d'aménagement décrits ci-dessus.

2.8 Lotissement

La création d'un lotissement par le biais d'un plan enregistré ou 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 le lotissement de la Ville d'Ottawa devra être respectée.

2.9 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.

2.10 Acquisition de terrains par le secteur public

Les propositions visant les terrains d'utilisation publique seront concrétisées grâce à l'acquisition ou l'échange de terrains entre les autorités publiques pertinentes et les propriétaires de terrains. S'il y a lieu, 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.

2.11 Résidus de terrain

Tout aménagement à l'ouest de l'avenue Fisher devra se faire en harmonie avec l'aménagement de l'ancienne ville de Nepean, à moins d'indication contraire à l'annexe G - Utilisation du sol à Carleton Heights.

2.12 – Interprétation

Le présent chapitre ne s'applique qu'à la zone résidentielle de Carleton Heights de la Ville d'Ottawa, zone décrite dans l'annexe B du Plan officiel de la Ville d'Ottawa. La désignation des catégories d'utilisation du sol dans le chapitre porte sur des zones particulières d'utilisation dans la catégorie de zone résidentielle mentionnée à l'annexe A - Utilisations du sol. Les limites des zones d'utilisations du sol mentionnées à l'annexe G - Utilisation du sol à Carleton Heights ne sont pas immuables; elles peuvent être soumises à des changements mineurs n'exigeant pas de modifications au Plan officiel. L'indication des utilisations et des passages piétonniers dans l'annexe G vise à signaler les installations et services requis, sans toutefois préciser leur emplacement précis.

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 et en particulier de la section 5 du plan, qui porte sur l'interprétation.