
1.0 – Le Village de Rockcliffe Park

1.1 Introduction

Le Village de Rockcliffe Park a été créé sous forme d'une municipalité indépendante en 1921 et a fusionné avec la nouvelle Ville d'Ottawa en 2001. Ce village a joué un rôle important et unique au sein de la capitale nationale depuis sa création dans les années 1830 par Thomas MacKay, un des principaux architectes du réseau d'écluses du canal Rideau et qui est devenu, par la suite, un industriel de renom à Ottawa.

L'essentiel du réseau routier et des plans cadastraux existants date de 1864, date à laquelle Thomas Coltrin Keefer divisa le domaine MacKay en lots. Fortement infléchis par la topographie et par les espaces boisés de la région, les plans comprennent de petits et de grands lots, un réseau routier en lacets et des terrains ressemblant à des parcs. L'escarpement donnant sur la rivière Rideau, le lac MacKay et le l'étang font partie de ses charmes.

Tout au long de son histoire, Rockcliffe Park a été et demeure une communauté résidentielle composée majoritairement de maisons unifamiliales. Les particuliers et les familles qui s'y sont installés ont pu construire ou acheter leur propre logement en fonction de leurs besoins et de leurs désirs et le Village a été aménagé en prêtant tout particulièrement attention à l'ampleur, à l'agglomération et à la densité des logements dans un environnement naturel. D'autres utilisations du sol, comme l'aménagement de logements à forte densité, l'implantation de commerces et d'industries ont été exclues de cette collectivité.

Le maintien de cet équilibre entre les aménagements résidentiels et le milieu naturel a créé une collectivité qui se distingue des régions avoisinantes de la Ville d'Ottawa. Du fait de l'architecture, du patrimoine et de l'emplacement unique du Village, de nombreuses missions diplomatiques y ont établi leur résidence officielle. En outre, Stornoway, la résidence officielle du leader de l'Opposition, est située dans le Village, lequel renferme également d'autres attributs essentiels de la capitale nationale, dont la résidence et le domaine du gouverneur général, la résidence du premier ministre du Canada au 24 de la promenade Sussex, la promenade Rockcliffe sous tutelle de la Commission de la capitale nationale ainsi que des parcs en bordure de la rivière des Outaouais.

Le Village a tenu compte de ces attributs et ses politiques et règles d'aménagement ont de tout temps cherché à les préserver et à les valoriser.

Le Plan officiel énonce les politiques d'aménagement du Village et sert de canevas à l'aménagement futur de la collectivité. Il dicte également les moyens d'application du plan, comme le règlement de zonage.

Le Plan officiel a été préparé après révision et mise à jour du Plan officiel de 1985 de l'ancien Village de Rockcliffe Park. Le plan de 1985 énonçait une vision de la collectivité qui demeure valide et pertinente de nos jours.

Le Plan officiel est assujéti aux politiques du Gouvernement du Canada, de la Province de l'Ontario et de la Ville d'Ottawa. Le présent plan entend donner suite à ces politiques et s'y conformer, tout en respectant les principes de préservation de l'environnement naturel, du patrimoine et des caractéristiques de cette collectivité.

La révision du Plan officiel de 1985 découle des modifications apportées à la Loi sur l'aménagement du territoire, des nouveaux énoncés de politique provinciale et des dispositions de l'ancien Plan directeur régional.

1.2 Titre et volets du plan

Le présent Plan comprend le texte écrit, soit les articles 1 à 4, ainsi qu'une carte intitulée Annexe A, Plan d'urbanisme.

D'autres données étayant les politiques que renferme le présent Plan figurent dans le rapport intitulé : " Village de Rockcliffe Park, révisions apportées au Plan officiel, rapport de synthèse ", qui est annexé aux présentes. L'annexe ne fait pas partie du Plan officiel.

Le présent Plan s'applique à toute la région délimitée par l'ancien Village de Rockcliffe Park. Une fois adopté, le présent Plan sera dénommé :

Plan secondaire de 1993 du Village de Rockcliffe Park

1.3 Éléments constitutifs du plan

Le présent Plan officiel comprend les éléments suivants :

1.3.1

La préparation du Plan officiel est dictée par la Loi sur l'aménagement du territoire. Le Plan officiel a pour but de formuler des politiques permettant de modeler l'aménagement de la collectivité en tenant compte des questions sociales, économiques et écologiques qui s'appliquent.

1.3.2

Le Plan secondaire du Village de Rockcliffe Park peut être plus restrictif que le Plan officiel d'Ottawa, mais il doit se conformer aux politiques du Plan officiel.

Les politiques du Plan officiel reposent sur celles de l'ancien Plan directeur régional qui s'applique au Village, en particulier dans le domaine du logement, du patrimoine, des contraintes environnementales et de la protection et de la conservation de l'environnement.

1.3.3

Les politiques énoncées dans le présent Plan officiel reposent sur les principes généraux de l'ancien Plan officiel du Village (1985) qui mettait l'accent sur la préservation du caractère résidentiel distinct du Village qui s'accordait avec l'environnement naturel de la collectivité.

L'ancien Village a passé en revue les conditions qui y existaient et a achevé un processus de consultation publique qui a permis de recenser les problèmes et d'envisager plusieurs solutions à ces problèmes.

1.4 Objet du plan

Le présent Plan officiel comprend les éléments suivants :

1.4.1

Le présent Plan a pour objet de veiller à ce que tout aménagement futur dans l'ancien Village de Rockcliffe Park respecte l'environnement actuel et les caractéristiques existantes du village. Le présent Plan reproduit la politique de la Ville en matière d'aménagement. Pour assurer la stabilité du Village, il est

prévu que les politiques énoncées dans le présent Plan demeureront en vigueur pendant un avenir prévisible.

1.4.2

Le présent Plan a pour objet de préserver la structure d'aménagement actuelle en construisant surtout des logements à faible densité sur les terrains existants et en y implantant des établissements publics, institutionnels et de conservation compatibles avec le caractère du Village. La structure actuelle de l'aménagement résidentiel et le rythme de croissance du Village ne devraient pas, pour l'essentiel, être grandement modifiés. Les immeubles à logements multiples sont autorisés sur le terrain situé à l'est du lac MacKay et près de l'avenue Beechwood. Aucun aménagement commercial ni industriel n'est, ni ne sera, autorisé dans les limites du Village.

1.4.3

Le Village entend maintenir la qualité des logements existants.

1.4.4

Le présent Plan a pour objet de veiller à ce que les services publics voulus assurent la santé, la sécurité et la facilité de déplacement des résidents et à ce qu'un cadre agréable, avantageux et économique soit préservé.

1.4.5

Le présent Plan a pour objet de permettre l'exécution d'un programme visant à séparer, par étapes, le réseau combiné d'égouts sanitaires et d'eaux pluviales.

1.4.6

Comme le Village est un quartier résidentiel, le présent Plan ne prévoit aucune route collectrice ou grande artère interne, toutes les rues du Village étant des rues locales.

1.5 Définitions

Les définitions suivantes s'appliquent dans le présent Plan officiel :

Utilisations auxiliaires

L'utilisation du sol ainsi que les structures et bâtiments mineurs tributaires de l'utilisation principale ou des bâtiments principaux et situés sur le même lot sont considérés comme des utilisations auxiliaires. Ces utilisations et structures et bâtiments mineurs doivent être accessoires et être compatibles avec les structures et bâtiments principaux.

Aménagement

Aménagement s'entend de la construction, de l'édification ou du positionnement d'un bâtiment ou d'une structure, d'une modification apportée à un bâtiment ou à une structure, d'un changement apporté à l'utilisation ou à la densité d'un bâtiment, d'une structure ou de terrains ainsi que d'activités comme le nivellement de terrains, des travaux de terrassement, l'enlèvement de terres végétales ou de dépôts organiques, le dépôt ou le déchargement de remblais et de tout réseau privé ou municipal de drainage ou d'égouts.

Foyer de groupe

Un foyer de groupe est une résidence, accréditée ou financée en vertu d'une loi du gouvernement fédéral ou provincial, qui héberge de trois à dix personnes, personnel non compris, qui vivent sous surveillance sous un même toit et qui, en raison de leur état psychologique, mental, social ou physique ou de leur statut juridique, doivent être logées dans un foyer de groupe pour que leur bien-être soit assuré.

Ressources patrimoniales

Les ressources patrimoniales sont des bâtiments ou des structures, des points d'intérêt ou des endroits, y compris des aires naturelles qui présentent un important intérêt architectural ou historique pour le Village, la région d'Ottawa, la province ou le pays. Elles peuvent aussi comprendre des secteurs renfermant ces éléments ou des éléments qui sont compatibles avec les ressources patrimoniales inventoriées.

Terrains intercalaires

L'aménagement intercalaire consiste à créer de nouveaux lots ou îlots résidentiels au moyen d'une autorisation ou d'un plan de lotissement ou à construire de nouveaux logements sur ces lots ou îlots ou sur des lots ou îlots existants mais vacants, aménagements qui doivent tous se conformer au règlement de zonage existant et aux politiques du présent Plan.

Nouvel aménagement résidentiel

Nouvel aménagement résidentiel s'entend de la planification et de la construction de nouveaux logements sur des terrains non bâtis, y compris des terrains intercalaires, selon les définitions qui en sont données dans le présent Plan.

Demandes d'aménagement

Les demandes d'aménagement comprennent toutes les demandes d'amendement au Plan officiel, de règlements de zonage, de plans d'implantation, de plans de lotissement et de copropriété, d'autorisations (morcellement des terrains), de dérogations mineures, de règlements d'usage temporaire, de règlements de restriction temporaire, de règlements d'utilisation différée, de permis de construire et de permis de démolition.

Réaménagement

Le réaménagement est la planification et la construction de nouveaux logements sur des terrains bâtis; ce réaménagement intervient lorsque des structures aménagées antérieurement doivent être démolies, qu'une partie des logements existants doit être réaménagée ou que des ajouts ou agrandissements sont prévus.

Densité résidentielle

La densité résidentielle désigne le nombre de logements par hectare de terrain désigné zone résidentielle et zone résidentielle à logements multiples à l'annexe A : Plan d'urbanisme. Les rues ou allées publiques n'entrent pas dans ce calcul.

2.0 Le plan

2.1 Énoncé de vision communautaire

Les résidents de l'ancien Village de Rockcliffe Park désirent maintenir le caractère et la haute tenue du cadre dans lequel ils vivent. Le Village est bien loti dans la mesure où il possède un paysage spectaculaire avec son couvert de verdure, ses espaces libres et ses points de vue, le lac et l'étang, de petites rues internes et l'emplacement des maisons du village qui se fondent dans le paysage. Bien que ce quartier résidentiel soit situé près du centre d'une grande agglomération urbaine, il a réussi à conserver un assez bon équilibre écologique. La collectivité a donc pour souhait, exprimé dans le présent Plan, de protéger l'environnement actuel, y compris l'espacement des bâtiments et de conserver et restaurer la qualité des paysages dans la mesure du possible et s'il y a lieu.

2.2 Principes généraux

2.2.1

L'aménagement et la conservation des ressources naturelles et culturelles de l'ancien Village de Rockcliffe Park reposent sur le principe de la stabilité à long terme exprimée sous forme d'un aménagement qui répond aux besoins de la génération actuelle sans toutefois compromettre les besoins pouvant être exprimés par les générations futures.

2.2.2

Pour assurer la coordination d'un cadre résidentiel agréable et mieux contrôler les projets d'aménagement futur, un Plan officiel peut diviser les terrains résidentiels d'un secteur en districts qui, pour des raisons de commodité, sont désignés sous le nom de quartiers. Ces quartiers sont généralement délimités par d'importantes voies de transport ou par des obstacles physiques naturels et chaque secteur possède un certain cachet qui donne un sentiment d'appartenance au quartier. D'importantes voies de transport ne devraient pas traverser un quartier résidentiel de ce type. De façon générale, un quartier devrait posséder une école élémentaire centrale, un parc de quartier adjacent et des infrastructures récréatives.

Dans le cadre du présent Plan, par conséquent, l'ancien Village de Rockcliffe Park est un de ces quartiers résidentiels.

2.2.3

Le présent Plan a pour objet de veiller à ce que les agréments offerts par le paysage naturel soient préservés, dans la mesure du possible. Tous les nouveaux aménagements doivent en tenir compte. Lorsque de nouveaux aménagements sont proposés, les conditions matérielles pouvant peser sur l'équilibre écologique sont les suivantes :

1. Le nivellement du terrain
2. Le drainage
3. L'érosion
4. Le compactage du sol
5. Les changements microclimatiques locaux, comme l'insolation, l'aridisation due à la chaleur et l'exposition au vent
6. La pollution du sol, de l'eau et de l'air
7. Les perturbations subies par les eaux souterraines

8. La perte d'arbres et de couverture végétale, et
9. La perte de l'habitat faunique.

Les bâtiments, les services municipaux, les lotissements, le stationnement et les routes peuvent avoir des effets défavorables sur les zones où la végétation est dense, selon la densité de l'aménagement et la proximité de ces zones. À titre d'exemple, le compactage du sol, soit pendant les travaux de construction d'infrastructures soit du fait d'une forte circulation piétonnière, peut compromettre les rapports sol-eau-oxygène et ainsi entraîner la destruction d'arbustes et des sous-étages d'herbacées, l'endommagement des racines, la réduction de l'habitat faunique et l'érosion du sol et même la détérioration de l'action esthétique et biologique du cadre naturel. Pour préserver le cadre de Rockcliffe Park, en particulier les secteurs fortement boisés, il faut tout particulièrement tenir compte de l'emplacement et du type de logement envisagé.

2.2.4

Aucun aménagement résidentiel n'est autorisé dans les zones où les conditions du sous-sol sont insatisfaisantes. Selon l'emplacement retenu, la Ville peut demander à ce que des études techniques soient effectuées pour s'assurer que les conditions du sol et les conditions topographiques locales permettent la création de lots résidentiels, soit sur autorisation soit au moyen d'un plan de lotissement.

2.2.5

Tous les nouveaux projets résidentiels doivent être raccordés au réseau public d'aqueduc et d'égout. Cependant, cette exigence ne doit pas empêcher les travaux de construction sur un lot existant qui donne sur une route publique fréquentée non dotée d'un réseau d'égout sanitaire. Toutefois, ce type d'aménagement n'est autorisé que sur les lots qui respectent le règlement de zonage actuel et qui figuraient sur un plan de lotissement enregistré au plus tard le 9 octobre 1974 ou décrit dans un acte de cession enregistré au plus tard le 9 octobre 1974, à condition que la Ville d'Ottawa soit convaincue qu'il est impossible de raccorder les services municipaux publics à ces lots.

En outre, aucun permis de construire sur ces lots ne sera délivré tant que le chef du service du bâtiment n'aura pas reçu la preuve qu'un certificat de services privés a été délivré par le ministère de l'Environnement ou par son mandataire.

2.2.6

Le calendrier des projets de construction d'ouvrages publics, comme l'installation des conduites d'eau principales, des égouts sanitaires et des égouts pluviaux doit être le plus possible coordonné pour que les services offerts dans le Village puissent être assurés de façon harmonieuse.

2.2.7

Le Village compte plusieurs culs-de-sac. La politique en la matière veut que ces culs-de-sac ne soient pas prolongés à moins qu'il soit absolument essentiel de le faire pour des raisons autres que la circulation automobile.

2.2.8

Il est essentiel que le public soit mis au courant des principes et politiques que renferme le présent Plan, et qu'il les comprenne, pour que la collectivité en général puisse en profiter au maximum.

2.2.9

Les économies d'énergie sont utiles et souhaitées. La Ville encouragera le recours à des techniques d'économie d'énergie au moment de l'aménagement des projets.

2.2.10

Le Conseil cultivera le principe de la réduction, de la réutilisation et du recyclage dans l'ancien Village de Rockcliffe Park.

2.2.11

Les aménagements commerciaux et industriels ne sont pas autorisés dans l'ancien Village de Rockcliffe Park.

2.3 Politique du logement**2.3.1 Compatibilité des aménagements du quartier**

Le présent Plan a pour objectif principal de n'autoriser les nouveaux projets d'aménagement et de réaménagement résidentiels que s'ils respectent le caractère unique du Village, énoncé aux articles 1.0 et 2.0 du présent Plan.

En examinant les demandes d'aménagement, le Conseil doit tenir compte des éléments suivants : utilisation résidentielle, densité, superficie du lot, surface construite, hauteur du bâtiment, agglomération, stationnement, aménagement paysager, marges de recul et marges latérales, emplacement, type et ampleur des utilisations et structures auxiliaires en vue d'évaluer leur compatibilité avec le reste du quartier.

2.3.2 Logements abordables

L'ancien Village de Rockcliffe Park représente un marché immobilier peu typique dans la Ville d'Ottawa. Son emplacement central, son caractère unique et d'autres particularités ont créé une demande en logements qui a de tout temps dépassé l'offre, si bien que le prix des logements dans le Village est, de façon générale, plus élevé que la moyenne des prix à Ottawa. Le prix des terrains vacants est également assujéti à ces forces du marché, si bien que le Village ne peut pas, ou presque pas, offrir de logements abordables. Parallèlement, le Conseil reconnaît qu'il faudrait mettre en oeuvre des politiques visant à réduire le coût du logement dans la mesure où celles-ci ne sont pas incompatibles avec les autres politiques énoncées aux articles 1.0, 2.0 et 2.3.1 du présent Plan. À cet égard, le Conseil offrira des possibilités d'aménagement de logements abordables en autorisant l'implantation de divers types de logements dans certains secteurs du Village.

2.3.2.1 Provision de terrains

Le Conseil reconnaît qu'il importe de prévoir une provision de terrains résidentiels pour pouvoir répondre à la demande future de logements dans l'ancien Village de Rockcliffe Park.

Par conséquent, le présent Plan entend conserver, dans la mesure du possible, une provision à long terme (soit d'au moins dix ans) de terrains sur lesquels pourront être construites des habitations résidentielles. Cette provision à long terme comprend tous les terrains pouvant être lotis à des fins résidentielles au moyen de plans de lotissement ou de copropriété, d'autorisations, d'aménagements intercalaires sur des lots cadastraux vacants et tout projet de réaménagement autorisés par le présent Plan.

De plus, le Conseil entend conserver, de la provision totale, une provision de trois ans de terrains à aménager à des fins de lotissement résidentiel. Cette provision à court terme de terrains résidentiels comprend tous les lots cadastraux vacants à bâtir dûment zonés ainsi que tous les lots ou îlots à bâtir sur des terrains intercalaires en morcelant les terrains sur autorisation à condition que les normes de zonage soient respectées et que tous les lots ou unités soient approuvés sur dépôt de plans de lotissement ou de copropriété.

Outre les aménagements éventuels susmentionnés, la provision à long terme et à court terme de terrains du Village comprend un secteur qui serait réaménagé selon une densité plus élevée que celle qui est autorisée actuellement. Ce secteur est situé près de l'avenue Beechwood et est examiné à l'article 2.4.2 du présent Plan.

Selon l'objectif du Conseil, ce secteur permettra d'aménager ou de réaménager au moins un tiers de tous les nouveaux logements qui seront d'une densité plus élevée, y compris l'aménagement de maisons en rangée et de groupes d'habitations.

Le présent Plan entend également assurer le raccordement des nouveaux projets d'aménagement résidentiel et de densification résidentielle au réseau d'égouts sanitaires, d'égouts d'eaux pluviales et d'aqueduc, selon les ressources financières de la municipalité. Le programme de réparation et de séparation des égouts se poursuivra.

2.3.2.2 Planification et normes techniques

Le Conseil reconnaît qu'il importe d'étudier les normes d'urbanisme et les normes techniques en vue d'encourager l'aménagement de nouveaux logements qui soient compatibles avec les aménagements existants dans la municipalité. Le Conseil se rend compte que les normes d'urbanisme et les normes techniques peuvent également se répercuter sur les coûts d'aménagement des nouveaux projets résidentiels.

Par conséquent, le présent Plan adopte les politiques suivantes relatives aux normes devant s'appliquer uniquement aux demandes d'approbation de plans de lotissement :

1. de nouvelles emprises de routes publiques peuvent être approuvées à des largeurs se situant entre 16 et 20 mètres.
2. les surfaces revêtues des nouvelles routes publiques peuvent être approuvées à des largeurs inférieures à 8,5 mètres.
3. les nouvelles routes publiques peuvent ne pas être équipées de trottoirs.
4. les nouvelles routes publiques peuvent ne pas être équipées de coffrages de bordure.
5. la construction et l'aspect esthétique des réparations effectuées dans les rues existantes doivent être compatibles avec les autres parties de la rue.

2.3.2.3 Rationalisation du processus de planification

Le Conseil a pour politique de veiller à ce que toutes les demandes d'aménagement de nouveaux projets de construction ou de réaménagement de logements soient traitées dans les meilleurs délais. Pour faciliter ce processus, le Conseil adopte les politiques suivantes :

1. Le Conseil encourage les postulants à consulter la Ville ainsi que leurs voisins avant de présenter des demandes officielles.
2. Le Conseil s'assurera que les formulaires de demande d'aménagement et d'approbation de permis de construire sont clairs et précis et qu'ils comprennent une liste de renseignements et de plans que le postulant doit annexer à son formulaire.

3. Dans le cadre de cette politique, les demandes d'aménagement comprennent tous les plans, rapports et autres données exigés par le présent Plan ainsi que tout autre élément devant être fourni à la demande du Conseil.
4. Pour les demandes de modification au Plan officiel, la Ville établit un délai de six mois entre la date de réception de la demande et l'examen de ladite demande par le Conseil.
5. Pour les demandes d'approbation d'un plan de lotissement ou d'un plan de copropriété, la Ville établit un délai de quatre mois entre la date de réception de la demande et l'examen de ladite demande par le Conseil.
6. Pour les demandes d'amendement du règlement de zonage, la Ville établit un délai de trois mois entre la date de réception de la demande et l'examen de ladite demande par le Conseil.
7. Pour les demandes d'autorisations ou de dérogations mineures, la Ville établit un délai de trois mois entre la date de réception de la demande et la prise d'une décision par le Comité de dérogation.
8. Pour les demandes d'approbation de réglementation du plan d'implantation, la Ville impose un délai de 30 jours à partir de la date de réception de la demande et l'examen de ladite demande par le Conseil.

2.3.3 Diversité des types de logements

2.3.3.1 Généralités

Bien que le Village comprenne en majorité des maisons unifamiliales de type propriétaire-occupant, le Conseil reconnaît que d'autres logements, de type et de mode d'occupation différents, existent. Par conséquent, le présent Plan entend reconnaître certaines utilisations et bien orienter leur usage continu.

Le Conseil reconnaît les types de logement suivants dans l'ancien Village de Rockcliffe Park : maisons unifamiliales, maisons jumelées, habitations contiguës comme des maisons en rangée et des groupes d'habitation. Ces aménagements sont régis par des politiques spécifiques en matière d'aménagement dans les zones résidentielles, conformément à l'article 2.4 du présent Plan, et par le règlement de zonage, ainsi que par d'autres politiques du présent Plan.

2.3.3.2 Logements spéciaux

Le Conseil sait que d'autres personnes ou groupes ayant des besoins spéciaux peuvent choisir de vivre dans l'ancien Village de Rockcliffe Park. Par conséquent, des logements spéciaux comme des foyers de groupe ne sont autorisés que sous réserve des politiques suivantes :

1. Le Conseil peut établir une différence entre divers types de foyers de groupe. Le foyer de groupe de type A est limité aux personnes qui, en raison de leur état psychologique, mental, social ou physique, doivent vivre en groupe pour que leur bien-être soit assuré. Le foyer de groupe de type B est limité aux personnes qui, en raison de leur statut juridique régi par le système de justice pénale, doivent vivre en groupe pour que leur bien-être soit assuré.
2. Une maison " parent-modèle " comptant moins de cinq enfants en famille d'accueil n'est pas considérée comme un foyer de groupe.
3. Un foyer de groupe de type A comptant entre trois et six résidents, personnel non compris, ne peut être aménagé que dans des zones résidentielles situées à une distance maximale de 400 mètres de marche d'un arrêt d'un moyen de transport en commun.
4. Un foyer de groupe de type A comptant entre sept et dix résidents, personnel non compris, ne peut être aménagé que dans des zones résidentielles situées à une distance maximale de 400 mètres de marche d'un arrêt d'un moyen de transport en commun.
5. Un foyer de groupe de type B comptant dix résidents au plus, personnel non compris, ne peut être aménagé que dans des zones résidentielles situées à une distance maximale de 400 mètres de marche d'un arrêt d'un moyen de transport en commun.

6. Un foyer de groupe ne peut être aménagé dans l'ancien Village de Rockcliffe Park à moins de 500 mètres d'un foyer de groupe existant dans le Village ou d'un autre foyer situé dans la Ville d'Ottawa.
7. Tous les foyers de groupe sont enregistrés auprès de l'ancien Village de Rockcliffe Park, conformément à la Loi sur les municipalités, et cet enregistrement doit être renouvelé tous les ans.

2.3.4 Normes d'entretien et d'occupation

Le présent Plan a pour politique d'encourager le maintien de la qualité des bâtiments résidentiels et des biens existants et, au besoin, d'établir et de faire respecter par voie législative des normes minimums d'entretien et d'occupation des locaux, y compris :

1. L'état physique des cours et allées, y compris l'accumulation de débris et de déchets, et d'arbres dépérissants ou morts;
2. L'efficacité des techniques sanitaires, y compris le drainage et l'élimination des ordures ménagères;
3. L'état physique des bâtiments auxiliaires;
4. La superficie minimum et les dimensions des pièces ainsi que la disposition des pièces par rapport au matériel dangereux présent; et
5. L'état physique des logements ou des unités de logement, en tenant particulièrement compte des éléments suivants :
 - a) les normes structurelles
 - b) l'étanchéité
 - c) le caractère adéquat de l'éclairage et de l'aération
 - d) l'état des escaliers
 - e) l'état des murs intérieurs, des plafonds et des planchers
 - f) le caractère adéquat des toilettes
 - g) l'état des cheminées
 - h) l'état de propreté générale, y compris la présence d'insectes et d'animaux indésirables
 - i) l'efficacité des systèmes de chauffage
 - j) l'efficacité des services d'électricité
 - k) le caractère adéquat des installations de préparation des aliments
 - l) le caractère adéquat de l'accès
 - m) l'état et l'efficacité des clôtures
 - n) les normes comme les superficies et hauteurs minimums et,
 - o) la lutte contre le bruit.

2.3.5 Suivi

Le Conseil exige qu'un rapport d'aménagement résidentiel indiquant le nombre de nouveaux logements construits dans le Village chaque année soit établi et qu'il comprenne l'adresse municipale, le type de logement ainsi qu'une valeur marchande approximative. Ce rapport doit aussi indiquer le nombre et l'emplacement des nouveaux lots créés dans le Village cette année-là.

2.4 Politiques foncières

2.4.1 Plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme figurant à l'annexe A illustre la politique globale d'aménagement du territoire du présent Plan. Le document devrait être lu à la lumière de l'article 2.4 qui explique les divers principes et politiques s'appliquant à chaque utilisation du sol.

L'annexe A désigne également la densité résidentielle proposée par le présent Plan en ce qui concerne le nombre maximum de logements autorisés par hectare net de terrain.

2.4.2 Zone résidentielle

Deux désignations résidentielles, soit zone résidentielle et zone résidentielle à logements multiples, s'appliquent, comme l'indique l'annexe A.

2.4.2.1 Utilisations et densités permises

Les terrains désignés " résidentiels " à l'annexe A doivent servir à construire des maisons unifamiliales agrémentées de leurs utilisations auxiliaires ainsi qu'à d'autres aménagements prévus à l'article 2.3 du présent Plan.

Pour les maisons unifamiliales proposées dans les secteurs résidentiels, le présent Plan prévoit une densité résidentielle ne pouvant dépasser le nombre de logements par hectare indiqué à l'annexe A.

Les terrains réservés aux logements multiples sont indiqués à l'annexe A à deux endroits différents. Sur les terrains situés à l'est de l'étang, îlot 56, plan enregistré 4M-334, seuls les logements existants et leurs utilisations auxiliaires sont autorisés, la densité résidentielle ne pouvant dépasser celle indiquée à l'annexe A.

Les terrains situés à l'ouest de l'avenue Beechwood, entre le chemin Oakhill et l'avenue Acacia, sont également désignés zones résidentielles à logements multiples et des maisons unifamiliales, des habitations bifamiliales (maisons jumelées et appartements en duplex), des maisons en rangée, des appartements et des utilisations auxiliaires à la densité indiquée à l'annexe A y sont autorisés. La hauteur, l'agglomération, les marges de recul et les aires de stationnement des aménagements dans ce secteur doivent être compatibles avec l'aménagement résidentiel adjacent dans le secteur résidentiel avoisinant.

2.4.2.2 Politique d'aménagement intercalaire

Si un aménagement intercalaire est proposé, le Conseil et, le cas échéant, le Comité de morcellement des terres ou le Comité de dérogation examinent les éléments suivants :

1. La demande doit être accompagnée de données suffisantes sur la nature de l'utilisation proposée, sur l'état du site existant, sur le morcellement projeté des terres en lots (à l'échelle) et sur la présence de services d'aqueduc et d'égout ainsi que d'autres renseignements du même type;
2. L'aménagement intercalaire peut être autorisé sur des lots non viabilisés uniquement si ces lots ont été créés au plus tard le 9 octobre 1974, sous réserve des autres politiques du présent Plan;
3. La construction d'une maison unifamiliale dans une zone résidentielle peut être autorisée sur un lot qui a soit une façade insuffisante soit une superficie insuffisante, mais non les deux, et uniquement sur des lots qui existaient au 5 décembre 1988. Dans ce cas, le déficit de la façade ou de la superficie du lot ne peut dépasser vingt-cinq pour cent (25 %) de la façade ou de la superficie minimum établie dans le règlement de zonage à condition que toutes les autres conditions du règlement de zonage soient respectées.
4. La taille et la forme de toute parcelle de terrain créée sur autorisation devraient être d'une superficie et d'une dimension appropriées pour que ladite parcelle soit conforme au règlement de zonage ou au règlement de restriction provisoire en vigueur et que sa forme soit compatible avec celle des lots et parcelles du secteur avoisinant;
5. La hauteur, l'agglomération, les marges de recul et le coefficient d'occupation des sols des nouveaux aménagements doivent être conformes au règlement de zonage ou au règlement de restriction provisoire en vigueur et ces nouveaux aménagements doivent être compatibles avec l'aménagement avoisinant en ce qui concerne la hauteur des bâtiments, l'agglomération, les marges de recul et les espaces libres;

6. Les autorisations accordées et les aménagements sur terrain intercalaire devraient être subordonnés à la préservation des éléments paysagers existants, y compris les arbres et les espaces libres; et
7. Les autorisations et les aménagements sur terrain intercalaire ne seront pas approuvés dans les secteurs où une future entrée privée risque de créer un risque d'accident.

2.4.2.3 Politique relative aux nouveaux lotissements ou copropriétés

Selon la politique de la Ville, tous les nouveaux plans de lotissement ou de copropriété doivent protéger et préserver les éléments paysagers et naturels existants du Village.

En examinant les demandes d'approbation de plans de lotissement ou de plans de copropriété, le Conseil tient compte des dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire ou de la Loi sur les condominiums ou de toute autre loi provinciale qui les ont remplacées et les postulants doivent remettre à la Ville tous les plans et toutes les données nécessaires à ces aménagements.

En outre, les promoteurs de ces aménagements devront présenter des plans d'implantation et des plans d'aménagement paysager indiquant l'emplacement des bâtiments ou structures projetés, l'aménagement paysager, les aires de stationnement et l'emplacement, le type et la taille de toute particularité naturelle comme des arbres, la couverture végétale, les affleurements rochers et les plans et cours d'eau, ainsi que tout bâtiment ou structure à valeur patrimoniale situé sur le site ou à proximité des terrains dont l'aménagement est proposé.

Dans le cas d'aménagements situés à proximité de la zone de protection de la nature ou d'espaces libres, les postulants doivent présenter une étude environnementale que le Conseil examinera; cette étude doit aborder les effets potentiels de ces aménagements sur la qualité et la quantité de l'eau de même que sur la végétation et la faune, préciser toute mesure de correction apportée pour protéger et préserver ces ressources écologiques et fournir des renseignements sur le sol ou sur toute question géotechnique, renseignements qui auront été préparés par un ingénieur spécialiste en la matière.

2.4.3 Espaces libres

Le Village compte deux types d'espaces libres : des espaces libres publics et des espaces libres privés, comme l'indique l'annexe A.

Dans les espaces libres publics, le sol sera surtout utilisé pour y aménager des parcs, des terrains de jeu, des jardins, des allées piétonnières et des infrastructures récréatives municipales.

Les espaces libres privés sont par nature semblables aux espaces libres publics, mais ces terrains appartiennent à des particuliers. Les politiques s'appliquant aux espaces libres publics et aux espaces libres privés sont les mêmes.

Aucun bâtiment ne peut être aménagé sur les espaces libres, exception faite de structures accessoires à une activité récréative. Ces bâtiments doivent être compatibles, sur le plan de la conception et des matériaux utilisés, avec le caractère de la zone résidentielle avoisinante. Sur les terrains désignés " espace libre " dans le présent Plan et " espace libre important " dans le Plan officiel d'Ottawa, les utilisations du sol susmentionnées sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas grandement la nature du secteur.

Dans le cas des terrains désignés " espace libre public " à l'annexe A et qui sont situés au nord de l'avenue Mariposa, au sud de la Rockcliffe Park Public School, entre les chemins Springfield et Buchan, ce secteur servira principalement à l'aménagement d'un espace vert associé au Jubilee Garden. Des

cérémonies et rassemblements communautaires pourront être organisés dans cet espace vert et dans le Jubilee Garden et toute infrastructure ou structure qui y sera implantée devra correspondre à ces fonctions et préserver le paysage et la végétation naturelle et artificielle existante, dans la mesure du possible. Le terrain de sport existant et d'autres aménagements récréatifs situés à côté de la Rockcliffe Park Public School sont également autorisés dans ce secteur.

2.4.4 Zone de conservation

2.4.4.1 Politiques générales

Comme l'indiquent les articles 1.0 et 2.0, le présent Plan vise à s'assurer que le paysage naturel sera préservé, dans la mesure du possible. La protection et la préservation des panoramas, de la végétation naturelle, du sol et de l'habitat faunique et le maintien de la qualité des cours d'eau sont particulièrement encouragés dans les zones de protection de la nature. Cette désignation s'applique aux secteurs dotés d'une qualité écologique spéciale, y compris des conditions topographiques comme la présence de pentes abruptes, d'érosion, de risques d'inondation, de sols organiques et de sous-sols à faible drainage.

Les terrains ainsi désignés doivent être préservés de façon à empêcher qu'ils ne se détériorent et à les protéger des effets d'un aménagement incontrôlé.

Aucun bâtiment résidentiel principal ou auxiliaire ne sera autorisé dans les zones de protection de la nature. Des services publics et des structures mineures qui permettent d'accéder aux zones de protection de la nature et d'en profiter seront autorisés, à condition qu'ils soient conçus et situés de manière à valoriser l'environnement naturel. Le dépôt ou l'enlèvement de remblais en tous genres, qu'ils proviennent du site ou d'ailleurs, ne sera pas autorisé dans les zones de protection de la nature, sans le consentement de la Ville, de l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau et du ministère des Ressources naturelles.

Des activités récréatives publiques et privées peuvent être autorisées dans les zones de protection de la nature, à condition que ces activités n'endommagent pas le paysage naturel, y compris les arbres et le couvert végétal, les affleurements rochers et les cours d'eau, ainsi que la végétation, la faune et la qualité générale de l'environnement.

Les limites des zones de protection de la nature, indiquées à l'annexe A, Plan d'urbanisme, serviront de guide à la préparation du règlement de zonage. La superficie des terrains désignés " zone de protection de la nature " qui font partie d'un lot ou d'un îlot dont la partie restante forme une zone résidentielle ou une zone résidentielle à logements multiples, peut être utilisée pour calculer la densité résidentielle permise et le coefficient d'occupation des sols des aménagements autorisés dans la partie résidentielle du lot ou de l'îlot. Les terrains situés sous la laisse de crue sont exclus du calcul de la densité résidentielle et du coefficient d'occupation des sols autorisé.

Lorsque les terrains désignés " zone de protection de la nature " appartiennent à des propriétaires privés, le présent Plan ne donne pas à entendre que ces zones sont ouvertes au grand public.

Lorsqu'un nouvel aménagement est proposé sur un site, dont une partie présente un danger physique ou un risque environnemental, ces zones de protection de la nature ne pourront dès lors pas faire partie des 5 p. 100 affectés aux espaces libres en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

2.4.4.2 Politiques spéciales

Le Conseil est résolu à protéger et à préserver le lac MacKay et l'étang qui représentent d'importants agréments pour le Village. Par conséquent, le Conseil s'intéresse tout particulièrement aux utilisations du sol près de ces plans d'eau et le long du rivage. Il désire maintenir et créer des habitats naturels à la

croisée des terrains et de l'eau et protéger l'eau d'une accélération des taux de nutrification attribuable aux us et coutumes des propriétaires adjacents. À cette fin, lorsqu'il examinera des demandes d'aménagement de terrains adjacents au lac MacKay et à l'étang, le Conseil entend :

1. encourager le retour à l'état naturel des terrains situés à 10 mètres du rivage en vue de créer un habitat faunique naturel et d'en faire un filtre naturel pour les eaux pluviales. Ce retour à l'état naturel peut s'étendre à la plantation d'espèces végétales naturelles indigènes;
2. décourager l'abattage d'arbres ou une perturbation de la végétation à 30 mètres du rivage;
3. interdire l'utilisation d'engrais de gazon obtenu par synthèse industrielle, de pesticides et de produits chimiques ou de toute autre matière qui aurait pour effet d'augmenter le volume de nutriments (en particulier phosphoreux) dans l'eau, se soldant par une eutrophisation accélérée de l'eau; et
4. décourager le verticottage des pelouses de propriétés privées situées à 10 mètres du rivage.

En ce qui concerne l'écoulement des eaux du lac MacKay dans la rivière des Outaouais, les pentes stables dans cette zone sont indiquées dans le Plan officiel d'Ottawa. Par conséquent, aucun aménagement ne sera autorisé dans ce secteur avant d'être dûment agréé par un ingénieur à la satisfaction de la Ville, de l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau et du ministère des Ressources naturelles.

La zone de protection de la nature indiquée à l'annexe A et située au nord-est du chemin Crescent fait partie des Rocailles de Rockcliffe, sentier piétonnier et zone d'interprétation de la nature. La zone de protection de la nature jouxtant la promenade Rockcliffe est une arête naturelle entrecoupée d'affleurements de pierre calcaire. Cette partie de la collectivité est vulnérable et susceptible d'être endommagée artificiellement ou naturellement. À cet égard, les projets d'aménagement des terres adjacentes désignées résidentielles devront tenir compte des effets qu'ils pourraient avoir sur ces zones de protection de la nature et proposer des mesures d'atténuation en ce qui concerne toute question environnementale, géotechnique et technique; les promoteurs devront en outre présenter des données à la satisfaction de la Ville.

2.4.5 Zones d'utilisation spéciale

2.4.5.1 Généralités

Les zones d'utilisation spéciale sont des zones non résidentielles qui sont compatibles avec les zones résidentielles et qui permettent d'alimenter ces zones. Les écoles (publiques et privées), les bureaux municipaux et les infrastructures d'intérêt général, les postes de police, les bibliothèques, les parcs et les espaces libres font partie de ces zones d'utilisation spéciale.

Les zones d'utilisation spéciale sont indiquées à l'annexe A du présent Plan.

2.4.5.2 Écoles privées et publiques

Le présent Plan n'autorise que les deux écoles privées et l'école publique existantes sur les terrains désignés zones d'utilisation spéciale indiqués à l'annexe A. Les utilisations accessoires à ces écoles sont également autorisées.

Dans la zone d'utilisation spéciale située à l'est du chemin Springfield, au sud du chemin Buena Vista et au nord de l'avenue Mariposa, l'école publique, la bibliothèque, le poste de police, les bâtiments municipaux et les infrastructures auxiliaires sont autorisés.

Tout agrandissement ou changement futur apporté aux écoles publiques et privées existantes sera aménagé, conçu et préservé de manière à respecter le caractère résidentiel de la zone avoisinante.

2.4.5.3 Utilisations municipales

Dans la zone d'utilisation spéciale située entre les parties est et ouest de l'avenue Carsdale, au sud de l'avenue Corona, les structures ou bâtiments municipaux existants, l'atelier municipal et les utilisations auxiliaires qui en sont faites ainsi que les espaces libres définis dans le présent Plan sont autorisés.

2.4.5.4 Réaménagement des zones d'utilisation spéciale

Si des infrastructures ou des bâtiments situés dans les zones d'utilisation spéciale doivent être réaménagés, le Conseil peut autoriser les utilisations suivantes lorsqu'il étudie les modifications proposées aux utilisations existantes :

1. des espaces libres;
2. la conversion de bâtiments existants en d'autres utilisations publiques, le cas échéant, à condition que l'architecture du bâtiment et des espaces libres et naturels existants soit conservée et préservée et que la nouvelle utilisation publique soit d'une densité équivalente ou inférieure à l'utilisation existante pour ce qui est des effets que cette conversion pourrait avoir sur la collectivité adjacente et à condition qu'elle soit conforme au règlement de zonage existant;
3. de nouveaux projets résidentiels.

Dans le cas de nouveaux projets résidentiels, ces projets sont subordonnés à un amendement apporté au présent Plan.

2.4.6 Structures et bâtiments non résidentiels

Les structures et bâtiments non résidentiels comme les écoles, les infrastructures récréatives et les installations de services publics doivent être conçus de façon à s'harmoniser, sur le plan esthétique, au caractère particulier du secteur.

Rien dans le présent Plan n'empêche la construction d'une structure nécessaire à la prestation de services d'utilité publique au Village. Ces infrastructures sont situées, conçues et préservées de manière à respecter le caractère du secteur avoisinant, la priorité étant donnée à la préservation de l'environnement naturel et au caractère résidentiel existant. Des zones tampons suffisantes et un aménagement paysager seront prévus de façon à réduire au minimum tout effet préjudiciable sur les logements avoisinants.

2.4.7 Panneaux indicateurs

Les panneaux d'affichage et les panneaux publicitaires sont interdits sauf pour annoncer la vente ou la location d'une propriété conformément au règlement de la Ville, sous réserve des modifications pouvant y être apportées par la législation pertinente.

2.4.8 Routes

Selon le Plan officiel d'Ottawa, l'avenue Beechwood et le chemin Hemlock représentent l'artère principale du Village.

Le Village, zone résidentielle à faible densité, n'amène pas un volume important de circulation interne et n'est pas situé le long d'une grande voie de passage. Par conséquent, dans le Plan officiel, toutes les routes du Village sont des routes locales, exception faite de l'avenue Beechwood et du chemin Hemlock qui en constituent l'artère principale.

Les politiques relatives à la protection des emprises indiquées dans le Plan officiel d'Ottawa s'appliquent aux propriétés de l'ancien Village de Rockcliffe Park qui jouxtent l'avenue Beechwood et le chemin Hemlock. Le Conseil reconnaît aussi que cette route municipale sert aux cyclistes.

3.0 Conservation du patrimoine

La Ville a pour objectif d'assurer la préservation des ressources patrimoniales du Village, y compris les bâtiments, les structures, les sites, les paysages ainsi que les diverses zones et milieux en recensant, en reconnaissant et en protégeant ces ressources.

Le Conseil intégrera la conservation des ressources patrimoniales dans les plans d'urbanisme et d'aménagement du Village. Il est entendu que ce patrimoine peut comprendre des ressources considérées comme ayant une importance architecturale, historique, culturelle et peut-être même archéologique.

La Ville d'Ottawa crée un Comité consultatif sur la conservation de l'architecture locale (CCCAL) en vue de conseiller et d'aider le Conseil en ce qui concerne toutes les questions patrimoniales dont le Conseil sera saisi.

3.1 Désignation de biens à valeur patrimoniale

Le Conseil effectuera des travaux de recherche pour découvrir les ressources patrimoniales du Village et dressera un inventaire de ces ressources.

Le Conseil examinera certaines désignations prévues par la Loi sur le patrimoine de l'Ontario et pourra prendre des mesures au titre de cette loi afin de protéger le patrimoine du Village. Les politiques et procédures suivantes guideront la conservation du patrimoine à Rockcliffe Park :

3.1.1

Sur les conseils du CCCAL, le Conseil pourra déclarer que certains bâtiments ou biens à valeur patrimoniale présentent une importance historique ou architecturale en adoptant un règlement, sous réserve des dispositions de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario.

3.1.2

Sur les conseils du CCCAL, le Conseil pourra désigner " district de conservation du patrimoine " l'ensemble de l'ancien Village de Rockcliffe Park, ou une partie de ce dernier, sous réserve des dispositions de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario.

3.1.3

En désignant des biens propres, le Conseil et le CCCAL doivent prouver leur importance patrimoniale en fournissant un exposé des motifs décrivant leur intérêt architectural et leur association historique ainsi que leur emplacement et leurs éléments paysagers.

3.1.4

Le Conseil et le CCCAL s'efforceront d'obtenir le consentement du propriétaire avant de lui adresser un avis d'intention de désigner un bien. À défaut de consentement, le Conseil pourra donner suite à l'avis adressé, mais informera le propriétaire de la procédure d'appel dont il peut se prévaloir aux termes de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario.

3.1.5

En ce qui concerne les biens désignés en vertu de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario, les dispositions de cette loi doivent être respectées, en particulier si une partie du bien doit être transformée ou démolie.

3.1.6

Le Conseil encourage la préservation des parterres, des jardins, des arbres et de la végétation associés aux biens à valeur patrimoniale désignés et aux districts qui contribuent à l'intégrité et à l'esthétisme du lieu sur leurs propres terrains ainsi que dans les rues publiques.

3.1.7

Le Conseil devra donner son autorisation avant que des biens désignés puissent être transformés ou démolis. La demande de transformation ou de démolition devra être accompagnée d'un plan détaillé avant que le Conseil puisse accorder son autorisation, lequel étudiera la mesure dans laquelle la demande présentée pourrait se répercuter sur le motif ayant entraîné la désignation du bien en question à l'origine. En subordonnant l'approbation ou le refus de la demande au respect de certaines modalités, le Conseil suit les procédures sur les transformations et les démolitions énoncées dans la Loi sur le patrimoine de l'Ontario.

3.1.8

Le Conseil contribue à la conservation et à la mise en valeur des ressources patrimoniales en administrant les programmes de subventions du patrimoine de la Province de l'Ontario.

3.2 Servitudes culturelles et accords de conservation

Au lieu de désigner des biens en vertu de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario, le Conseil peut décider de conclure des accords de conservation du patrimoine ou d'imposer des servitudes culturelles sur certains biens de l'ancien Village de Rockcliffe Park.

3.3 Demandes d'aménagement et conservation du patrimoine

Lorsqu'il étudie les demandes d'aménagement, le Conseil est guidé, sans toutefois s'y limiter, par les politiques suivantes qui préservent les éléments patrimoniaux du Village :

3.3.1

Au moment d'effectuer des études d'urbanisme ou d'examiner les demandes d'aménagement à proximité des biens ou bâtiments à valeur patrimoniale ou dans les districts de conservation du patrimoine, le Conseil en examine les retombées sur les ressources patrimoniales et tient compte de l'agglomération, de l'ampleur, de l'emplacement, de la superficie et de l'architecture des aménagements proposés afin d'assurer leur compatibilité et propose des moyens de protéger et de mettre en valeur ces ressources. Le Conseil tient également compte de l'inventaire patrimonial de la Ville d'Ottawa.

3.3.2

Lorsqu'un nouvel aménagement résidentiel est proposé et que le projet intègre un bâtiment existant, que ce bâtiment soit ou non désigné en vertu de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario, le Conseil exigera que le plan respecte l'emplacement original, la façade, l'accès, la végétation existante, les lignes de vue et les marges de recul du bâtiment existant, dans la mesure du possible.

3.3.3

Le Conseil recourt au processus d'approbation de réglementation du plan d'implantation, d'amendements au règlement de zonage, de demande de démolition réglementée et de servitudes culturelles pour faciliter la conservation des ressources patrimoniales et assurer une compatibilité entre les ressources patrimoniales et les projets d'aménagement.

3.3.4

Le Comité de dérogation et le Comité de morcellement des terres tiennent compte de la valeur patrimoniale existante de toute ressource patrimoniale touchée par une demande de dérogation mineure, d'autorisation ou d'extension d'un usage dérogatoire présentée au comité.

3.3.5

L'inspecteur des bâtiments et tout comité chargé d'étudier les plans d'implantation tiennent compte de la valeur patrimoniale existante et de la viabilité future de toute ressource patrimoniale dans les demandes d'aménagement qu'ils examinent. Avant qu'une décision définitive soit prise, ils doivent également soumettre à l'examen du CCCAL toute demande d'aménagement touchant un bâtiment inscrit au répertoire ou situé dans un district de conservation du patrimoine ou un bien assujéti à une servitude culturelle.

3.3.6

Le Conseil reconnaît que la municipalité peut renfermer des vestiges archéologiques d'habitations préhistoriques et historiques. Le Conseil encouragera par conséquent la prospection archéologique ainsi que la préservation ou l'extraction de ressources archéologiques importantes qui pourraient être touchées au moment de l'aménagement d'un terrain, en collaboration avec le ministère de la Culture, du Tourisme et des Loisirs.

4.0 Mise en oeuvre du plan

4.1 Zonage

L'utilisation du sol et les autres questions relatives au règlement de zonage, prévues dans la Loi sur l'aménagement du territoire, sont régies par le règlement de zonage de la Ville. Après adoption du présent Plan, la Ville examinera le règlement de zonage en vigueur et préparera des amendements en vue de mettre en oeuvre les politiques que renferme le présent Plan. Les amendements apportés au règlement de zonage n'entrent en vigueur que si le présent Plan est adopté, en tout ou en partie.

Le Conseil peut, sans devoir modifier le Plan officiel, approuver une demande d'amendement au règlement de zonage qui est conforme aux politiques et aux désignations du présent Plan.

4.2 Règlement d'utilisation différée

Le Conseil peut promulguer un règlement d'utilisation différée conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire en vue de limiter ou d'empêcher certaines utilisations considérées prématurées ou indésirables pour l'heure, mais qui pourraient être indiquées à une date ultérieure, à condition qu'un événement devant être cité ou défini dans le règlement d'utilisation différée se produise. La zone d'utilisation différée est indiquée par le symbole " h " inscrit après la désignation de zonage indiquant l'utilisation à long terme du sol.

Les utilisations touchées par une zone d'utilisation différée sont limitées aux utilisations existantes ou aux utilisations qui n'entraveront pas les utilisations prévues. Aucun nouveau bâtiment ou nouvelle structure, exception faite de petits bâtiments ou structures auxiliaires, ou d'ajouts de moins de 10 mètres carrés aux bâtiments ou structures existantes, n'est autorisé tant que le Conseil n'aura pas approuvé la levée de l'utilisation différée.

Le Conseil tient compte des éléments suivants pour lever une utilisation différée :

1. le caractère suffisant des services, y compris le réseau d'aqueduc, les égouts sanitaires, le drainage des eaux pluviales et les routes desservant le bien;
2. les conditions émises par la Ville au sujet de toute autre question touchant le bien ont été respectées; et
3. l'aménagement proposé et l'utilisation du sol sont conformes aux politiques du présent Plan.

4.3 Règlement de restriction provisoire

Le Conseil peut promulguer un règlement de restriction provisoire conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire en vue d'empêcher ou de limiter l'utilisation de terrains, de bâtiments et de structures en attendant que les politiques d'aménagement des terrains touchés par le règlement soient revues ou examinées.

Pendant qu'ils sont en vigueur, les règlements de restriction provisoire précisent les utilisations et autres questions jugées appropriées par le Conseil à condition que les dispositions de ces règlements ne contreviennent pas aux utilisations désignées dans le présent Plan.

Un règlement de restriction provisoire délimite le secteur touché et devient caduc un an après sa date de promulgation. Le Conseil peut promulguer un autre règlement visant à prolonger d'un an au maximum la période de la restriction provisoire. Lorsqu'un règlement de restriction provisoire devient caduc, le Conseil

ne peut adopter avant trois ans un autre règlement de restriction provisoire touchant les terres ayant fait l'objet du premier règlement de restriction provisoire.

Un règlement de restriction provisoire ne peut toucher des utilisations, des bâtiments ou des structures autorisés qui existent déjà ou empêcher des utilisations, des bâtiments ou des structures interdits par le règlement si un permis de construire a été délivré en vertu de la Loi sur le Code du bâtiment ou avant la date de promulgation du règlement.

4.4 Règlement d'usage temporaire

Le Conseil peut promulguer des règlements d'usage temporaire conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire en vue d'autoriser l'utilisation temporaire de terrains, de bâtiments ou de structures pour des motifs normalement interdits par le règlement de zonage.

Le règlement d'usage temporaire délimite le secteur touché et devient caduc au bout de trois ans au maximum à partir de la date de promulgation. Le Conseil peut proroger le règlement pour une période ne pouvant dépasser trois ans dans chaque cas.

Les utilisations, les bâtiments ou les structures ou d'autres dispositions autorisées par le règlement d'usage temporaire sont interdits après expiration du règlement, à moins qu'ils ne soient conformes au règlement de zonage et au présent Plan.

Avant de promulguer des règlements d'usage temporaire, le Conseil tient compte des éléments suivants :

1. l'utilisation proposée et l'ampleur de l'aménagement doivent être compatibles avec les utilisations et les aménagements adjacents;
2. l'environnement naturel et les espaces verts aménagés sur les terrains touchés par le règlement, ou à proximité de ces derniers, ne doivent pas être endommagés; et
3. les services publics, y compris les services d'aqueduc, les égouts sanitaires, le drainage des eaux pluviales et les routes doivent être suffisants.

4.5 Travaux publics

Le Conseil exige des promoteurs qu'ils assurent la prestation de services, la construction de routes et autres améliorations jugés nécessaires par le Conseil.

Tous les travaux publics entrepris doivent se conformer aux dispositions du présent Plan.

4.6 Lotissements

Le Conseil peut exiger un plan enregistré de lotissement conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire si plus de trois lots sont créés ou cédés. Les autorisations de cession de trois lots ou moins sont accordées par le Comité de morcellement des terres.

4.7 Comité de morcellement des terres

La délivrance d'autorisations par le Comité de morcellement des terres est régie par les politiques générales et par les politiques d'autorisation spécifiques que renferme le présent Plan.

4.8 Zone de réglementation du plan d'implantation

L'intégralité du Village de Rockcliffe Park est désignée " zone de réglementation du plan d'implantation ", conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire. Le Conseil ou le comité consultatif responsable des plans d'implantation et de l'aménagement exige que les intéressés remettent les plans et dessins et tout autre renseignement exigé par le Conseil pour qu'il puisse donner son autorisation avant d'approuver l'aménagement proposé ou de délivrer un permis de construire.

4.8.2 Régulation du drainage et des eaux pluviales

Le Conseil exige que les demandes de réglementation du plan d'implantation soient accompagnées d'un plan de nivellement et d'un plan de drainage, lequel devra contenir des propositions relatives à la façon la plus acceptable, sur le plan environnemental, de gérer les eaux pluviales émanant du terrain visé par le projet d'aménagement.

Dans les zones résidentielles à logements multiples, les demandes de réglementation du plan d'implantation, autres que pour les maisons unifamiliales, les maisons jumelées ou les appartements en duplex, doivent comprendre les données suivantes :

1. des propositions d'aménagement d'un bassin de rétention d'eaux pluviales;
2. une étude de l'impact de l'aménagement sur le cours d'eau récepteur ou sur le bassin de gestion des eaux pluviales, pendant et après la construction, en ce qui concerne les inondations, la pollution, l'érosion et la sédimentation;
3. des propositions visant à atténuer tout effet préjudiciable susceptible d'être causé par l'aménagement proposé; et
4. le respect des directives de 1987 en matière d'assainissement urbain émises par le gouvernement provincial.

4.8.3 Demandes de réglementation du plan d'implantation

Lorsqu'il examine les demandes de réglementation du plan d'implantation, le Conseil tient compte des éléments suivants :

1. l'emplacement et la pertinence des aires de stationnement, des entrées privées et des points d'accès à la rue;
2. la pertinence du nivellement et du drainage;
3. la préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel du lieu et des propriétés adjacentes ainsi que le caractère adéquat des nouveaux aménagements paysagers et leur compatibilité avec les propriétés adjacentes;
4. l'emplacement, l'agglomération, l'étude de définition et le rapport entre le bâtiment proposé, les structures, les aires fonctionnelles, l'éclairage et les espaces libres et ces éléments par rapport aux propriétés adjacentes et au lieu même;
5. l'entreposage et l'enlèvement de la neige ainsi que l'aménagement et l'emplacement des aires d'entreposage de déchets nécessaires;
6. l'efficacité et l'emplacement des allées piétonnières;
7. l'efficacité et l'emplacement d'infrastructures permettant au public d'accéder librement aux nouveaux bâtiments publics institutionnels et aux terrains utilisés par ces bâtiments; et
8. les élévations et les matériaux des bâtiments ou structures proposés.

4.8.4 Approbation des demandes de réglementation du plan d'implantation

Avant d'approuver une demande de réglementation du plan d'implantation, le Conseil peut exiger des propriétaires qu'ils fournissent une partie ou l'ensemble des éléments suivants, sans frais pour la Ville :

1. l'élargissement des voies de circulation, les points d'accès et les aires de stationnement;
2. l'éclairage et les panneaux de signalisation;
3. l'aménagement paysager, les allées piétonnières et les autres moyens d'accès piétonnier;
4. les servitudes nécessaires à la construction, à l'entretien ou à la mise en valeur des cours d'eau, des fossés, du drainage des terrains, des installations sanitaires et des bassins d'eaux pluviales, des canalisations d'eau et des autres services d'utilité publique nécessaires;
5. les murs, les clôtures, les haies, les arbres, les arbustes ou autre couverture végétale ou installation nécessaire à l'aménagement paysager des terrains ou à la protection des terres adjacentes; et
6. le nivellement et le drainage des terres et l'aménagement d'infrastructures favorisant l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de surface des terres et des bâtiments.

4.8.5 Accords de réglementation du plan d'implantation

Le Conseil peut également exiger du propriétaire qu'il conclue un ou plusieurs accords avec la Ville à inscrire au livre foncier et qu'il offre une garantie foncière calculée par le Conseil pour veiller à ce que les éléments approuvés et exigés par le Conseil dans la demande soient aménagés et financés.

4.9 Programme d'aménagement paysager

La Ville a pour objectif, comme le prévoit le présent Plan, de préserver, de mettre en valeur et de renforcer les espaces verts et les particularités naturelles de Rockcliffe Park.

La Ville établira des procédures strictes en matière d'examen du plan d'implantation et adoptera les règlements indiqués. La Ville entend également chercher de nouveaux moyens lui permettant de poursuivre la mise en oeuvre des politiques que renferme le présent Plan.

Une attention spéciale sera accordée aux inventaires écologiques, y compris à la classification du paysage en zones écologiques accompagnées de leurs caractéristiques et conditions.

4.10 Limites

Les limites entre les divers types d'utilisation du sol, désignées à l'annexe A, sont de nature générale et ne définissent pas avec exactitude une zone d'utilisation du sol. La Ville peut donc y apporter des rajustements mineurs pour faire appliquer le règlement de zonage.