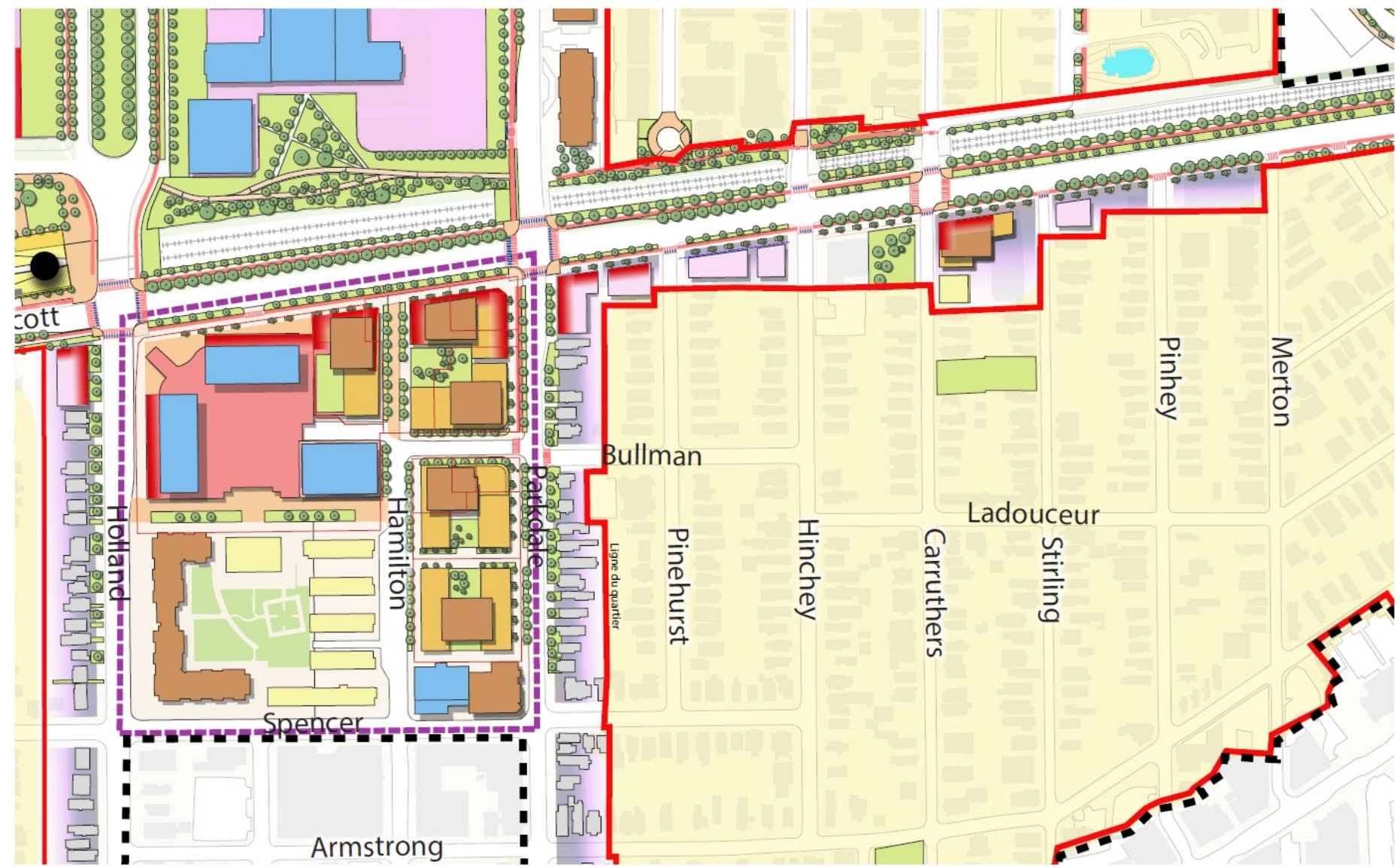


















4.2.2 Secteurs des artères secondaires

La vision pour les secteurs des artères secondaires sur l'avenue Holland, l'avenue Parkdale et la rue Scott s'articule autour de rues à caractères et à utilisations variés qui aideraient à rassembler les parties distinctes du secteur visé par le PCC en un tout cohésif et éclectique. En général, les utilisations et immeubles actuels resteront appropriés. Parallèlement, les orientations stratégiques et lignes directrices ci-dessous encouragent le réaménagement de faible hauteur qui renforce l'échelle des quartiers du Village Wellington et d'Hintonburg tout en améliorant les paysages de rue et, à certains endroits, en ajoutant des installations commerciales. Les conditions uniques du site du centre Odawa donnent l'occasion d'augmenter la hauteur des bâtiments à proximité de la rue Scott.



PLAN DE VISUALISATION – ARTÈRES SECONDAIRES

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Holland-Parkdale Node
Mixed-Use Centre
<i>Centre d'utilisations polyvalentes du secteur Holland-Parkdale</i> |  | Low-Profile Residential Building
<i>Immeuble résidentiel à profil bas</i> |
|  | Secondary Mainstreet
<i>Rue principale résidentielle</i> |  | Medium-Profile Residential Building
<i>Immeuble résidentiel à profil moyen</i> |
|  | Active Frontage
<i>Façade active</i> |  | High-Profile Residential Building
<i>Immeuble résidentiel à profil élevé</i> |
|  | Existing/Proposed Open Space
<i>Espace ouvert actuel/proposé</i> |  | Residential Mixed-Use Building
<i>Immeuble résidentiel à utilisations polyvalentes</i> |
|  | Existing/Proposed Plaza
<i>Place actuelle/proposée</i> |  | Office Building
<i>Immeuble de bureaux</i> |
|  | Neighbourhood Line
<i>Ligne du quartier</i> |  | Retail Building
<i>Immeuble commercial</i> |
|  | CDP Study Area
<i>Secteur d'étude du PCC</i> |  | Public/Institutional Building
<i>Édifice public/institutionnel</i> |
| | |  | Low-Rise Neighbourhood
<i>Secteur résidentiel de faible hauteur</i> |
| | |  | Tunneys Pasture Mixed-Use Centre
Subject to Tunneys Pasture Master Plan
<i>Centre d'utilisations polyvalentes de pré Tunney</i>
<i>Sous réserve du plan directeur de pré Tunney</i> |

Secteurs des artères secondaires (suite)

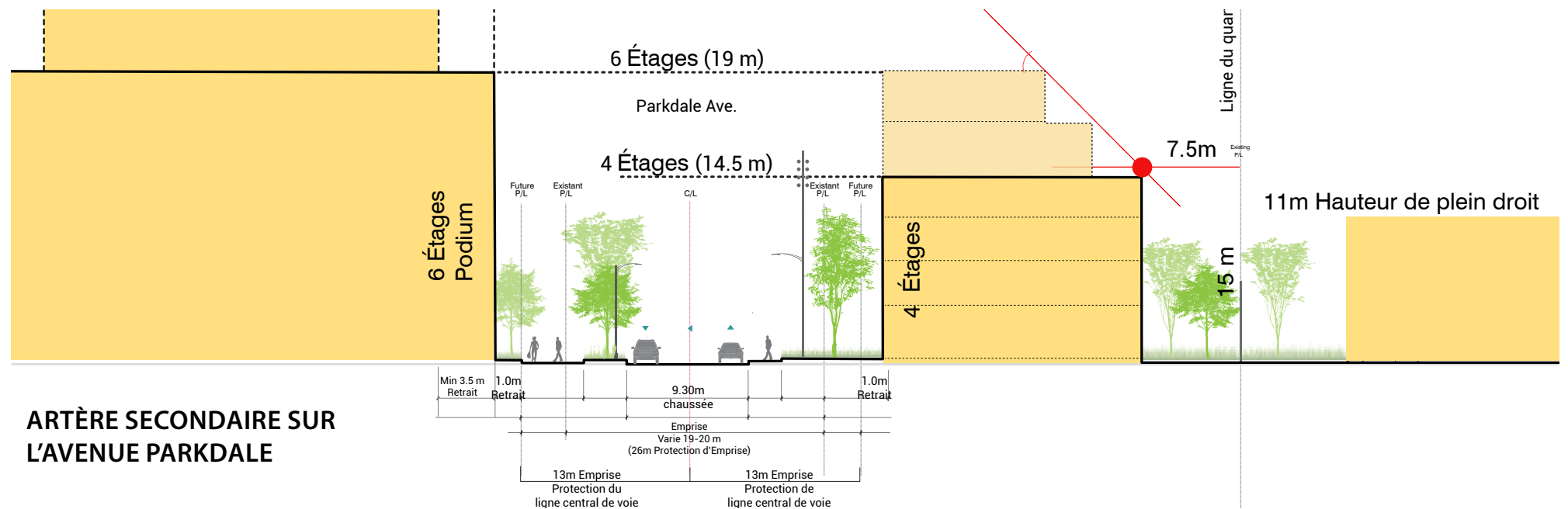
Stratégie en matière d'utilisations et de hauteur

a. Les portions de rues situées du côté ouest de l'avenue Holland, du côté est de l'avenue Parkdale, au sud de la rue Scott, et de la rue Scott, à l'est de l'avenue Parkdale, sont désignées « artère secondaire » pour permettre et encourager diverses utilisations à une échelle conforme à celle des quartiers bien établis adjacents. Les immeubles polyvalents, dont le rez-de-chaussée abrite des utilisations commerciales et les autres étages, des logements ou des bureaux, devront être permis. Les immeubles d'habitation à utilisation unique, les logements superposés, les maisons en rangée et les autres types de logement permis dans les quartiers adjacents devront aussi être permis.

b. Les utilisations non résidentielles devront être permises,



SECTEUR DES ARTÈRES SECONDAIRES

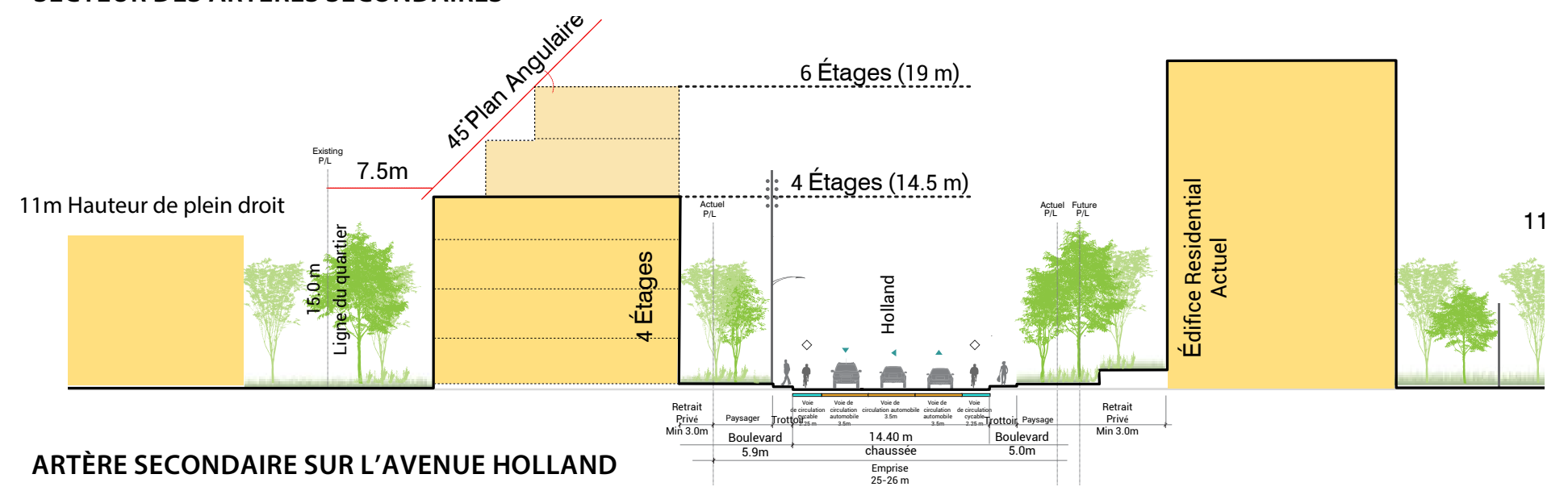
ARTÈRE SECONDAIRE SUR
L'AVENUE PARKDALE

notamment : un dépanneur, un bureau de professionnels ou une clinique médicale, une entreprise de services personnels, un restaurant, un magasin de détail, un atelier de service ou de réparation. La surface d'un local commercial ne devra pas dépasser 300 mètres carrés.

- c. En général, la hauteur des bâtiments situés à proximité des artères secondaires Parkdale et Holland ne devrait pas dépasser 14,5 mètres ou quatre étages, conformément à la hauteur des bâtiments avoisinants. Dans des cas exceptionnels, cette limite peut être portée à six étages, pourvu que les étages supplémentaires n'empiètent pas sur le plan incliné de 45 degrés, calculé à partir de la « ligne du quartier », ce qui garantit une transition adéquate. La ligne du quartier est une frontière permanente entre le secteur



SECTEUR DES ARTÈRES SECONDAIRES

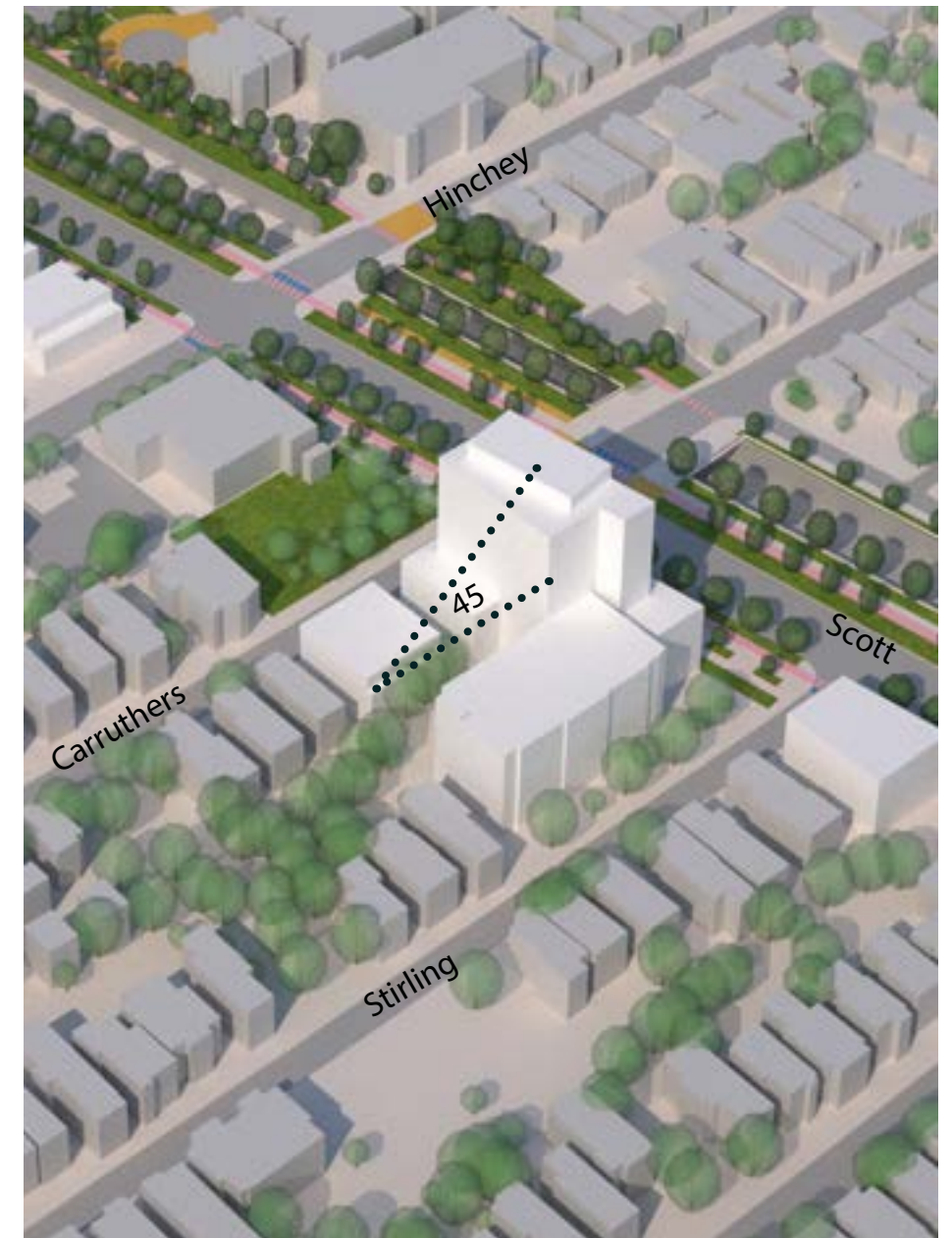


ARTÈRE SECONDAIRE SUR L'AVENUE HOLLAND

des artères secondaires et le quartier résidentiel de faible hauteur. Si les propriétés des deux secteurs adjacents sont regroupées sous un même propriétaire, la ligne du quartier ne doit pas être modifiée conformément à la nouvelle ligne de lot arrière.

- d. Malgré la limite de hauteur fixée ci-dessus, le cas unique du site du centre Odawa doit faire l'objet d'une attention particulière en raison de sa profondeur et de la volonté de préservation du bâtiment original. Un nouvel aménagement à cet endroit devra généralement respecter le plan incliné de 45 degrés pour assurer une transition adéquate avec le quartier de faible hauteur. La hauteur maximale permise dépendra de l'emplacement exact et du volume de l'immeuble le plus haut. Les immeubles à l'arrière du site, sur l'avenue Carruthers, ne devront pas faire plus de 14,5 mètres de hauteur.
- e. Dans le secteur des artères secondaires, aucun immeuble ne devrait faire moins de deux étages.
- f. Les nouveaux immeubles devront respecter le modèle existant de retraits de cour avant et latérale du quartier. Les retraits de cour avant suivants s'appliqueront aux lots donnant sur les rues correspondantes du secteur des artères secondaires :
- rue Scott entre Parkdale et Merton : 2 mètres;
 - chemin Bayview : 2 mètres;
 - avenue Parkdale : 1 mètre;
 - avenue Holland : 3 mètres.

- Si la propriété jouxte un bâtiment résidentiel existant ayant des fenêtres de pièces habitables sur le côté, le retrait de cour latérale devra être au minimum de 3 mètres; dans les autres cas, le retrait minimal de cour latérale devra généralement être de 1,5 mètre.
- g. Généralement, les rez-de-chaussée des nouveaux immeubles destinés à des utilisations commerciales ou d'autres utilisations actives devront être au même niveau que le trottoir adjacent et être d'une hauteur minimale de 4,5 mètres.
- h. Les places de stationnement devront généralement être situées à l'arrière ou sur les côtés des immeubles et ne devraient pas être permises dans les cours avant des nouveaux immeubles. Des places de stationnement pour les commerces de détail ou les restaurants ne devraient pas être requises.



DIRECTIVE DE TRANSITION DU SITE D'ODAWA

4.2.3 Secteurs axés sur les appartements

La désignation « secteur axé sur les appartements » vise les limites de Mechanicsville où se trouvent principalement des immeubles d'habitation de hauteur moyenne et de grande hauteur et où la construction de tels immeubles a été approuvée. Bien qu'il y ait des possibilités de réaménagement dans ces secteurs, il ne semble y avoir aucun site où pourraient être construits des immeubles de grande hauteur de plus de 12 étages (37 mètres). La limite générale de hauteur de plein droit sur la majorité des propriétés peut être adaptée sans incidence importante sur le quartier. Si des réaménagements sont proposés dans l'avenir, des utilisations actives au rez-de-chaussée seront encouragées, en particulier sur les avenues Parkdale et Burnside.

- a. Les secteurs axés sur les appartements doivent demeurer principalement résidentiels; des utilisations commerciales à petite échelle seront encouragées au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation pour répondre aux besoins quotidiens des résidents en biens et services. En plus des immeubles d'habitation, les maisons de ville et les logements superposés sont permis.
- b. Les utilisations commerciales suivantes sont permises dans les secteurs axés sur les appartements, pourvu qu'ils soient situés au rez-de-chaussée d'un immeuble polyvalent et qu'ils donnent sur la rue : un dépanneur, une entreprise de services personnels, un restaurant, un magasin d'alimentation, un magasin de détail et un atelier de service ou de réparation. La surface d'un local commercial ne devra pas dépasser 300 mètres carrés, et la surface de plancher totale des utilisations non résidentielles sur un lot ne devra pas dépasser 0,5 fois la superficie du lot (rapport plancher-sol de 0,5).



SECTEUR AXÉ SUR LES APPARTEMENTS

Secteurs axés sur les appartements (suite)

Forme bâtie – Lignes directrices générales

- a. Les nouveaux immeubles devront être bâtis près des emprises et être adaptés à la rue pour contribuer au confort et à l'animation du domaine public.
- b. Les entrées devront être situées au niveau du trottoir adjacent dans les immeubles dont le rez-de-chaussée abrite des utilisations commerciales.
- c. L'aménagement d'entrées à chaque logement sera encouragé dans les immeubles dont le rez-de-chaussée abrite des utilisations résidentielles. Le cas échéant, le rez-de-chaussée devra être élevé par rapport au trottoir, habituellement de 0,9 à 1,2 mètre, et un retrait minimal de bâtiment de 3 mètres devra servir de zone tampon entre les domaines public et privé.
- d. Les hauteurs maximales de bâtiments seront régies par le Plan sur les hauteurs maximales. Règle générale, aucun nouvel immeuble n'aura moins de trois étages.
- e. La hauteur d'étage minimale des rez-de-chaussée abritant des utilisations commerciales ou d'autres utilisations actives sera de 4,5 mètres.
- f. Les entrées des immeubles dont le rez-de-chaussée abrite des utilisations commerciales devront être situées au niveau des trottoirs adjacents.
- g. Les balcons encastrés seront encouragés sur les façades d'immeubles.

Immeubles de hauteur moyenne et de grande hauteur

- a. La construction d'immeubles de hauteur moyenne allant jusqu'à six étages est autorisée du côté sud de l'avenue Burnside.
- b. Là où la construction d'immeubles de hauteur moyenne de sept à neuf étages est déjà autorisée, il est possible de réduire leur concentration perçue en aménageant les étages au-dessus du sixième en retrait d'au moins 1,5 mètre de la façade. Par ailleurs, des retraits peuvent être aménagés n'importe où entre le troisième et le sixième étage.
- c. Les balcons sur la façade d'un immeuble de hauteur moyenne devront généralement être encastrés et en retrait du mur de rue. Des balcons avancés pourraient être permis si les étages supérieurs sont en retrait du mur de rue. Pour devenir des points caractéristiques importants, les coins des immeubles de hauteur moyenne donnant sur deux rues doivent faire l'objet d'un traitement architectural spécial, p. ex. une articulation supplémentaire.
- d. Les immeubles de hauteur moyenne devront généralement avoir un retrait minimal arrière de 7,5 mètres pour permettre une intimité, l'aménagement d'une aire d'agrément, de l'aménagement paysager et une transition appropriée avec les propriétés adjacentes. Une réduction du retrait arrière peut être accordée pour la partie latérale d'un immeuble situé au coin de rues.

- e. Pour limiter les effets néfastes sur les propriétés adjacentes et le domaine public, l'espace maximal que pourront occuper les immeubles résidentiels de dix à douze étages au-dessus du neuvième étage sera de 1 000 mètres carrés, là où la construction de tels immeubles est déjà autorisée.

Aires de stationnement, de chargement et de service

- a. Les stationnements devront être souterrains. L'aménagement d'un nombre limité de places de stationnement pour visiteurs pourrait être permis à l'arrière des immeubles. Le stationnement ne sera pas autorisé devant les immeubles.
- b. Les aires de chargement, de service et d'entreposage des déchets devront être situées à l'intérieur ou, si ce n'est pas possible, à l'arrière des immeubles et soustraites à la vue du public.



IMMEUBLE D'HABITATION DE HAUTEUR MOYENNE

4.2.4 Secteurs commerciaux locaux

La désignation « secteur commercial local » tient compte du fait que les deux établissements commerciaux existants situés à l'intersection des avenues Hinchey et Lyndale, au centre de Mechanicsville, sont des utilisations appropriées, auxquelles pourrait s'ajouter un troisième établissement de quartier au coin nord-est (le coin nord-ouest abrite un lieu de culte). Pour éviter d'attirer des automobilistes de l'extérieur du quartier, les utilisations commerciales à ces endroits doivent être d'un certain type et d'une certaine taille. L'aménagement de logements au-dessus d'un commerce est aussi encouragé.

- Les utilisations non résidentielles suivantes devront être permises dans les secteurs commerciaux locaux : un dépanneur, une entreprise de services personnels, un restaurant, un magasin d'alimentation, un magasin de détail, un atelier de service ou de réparation et un atelier d'artiste.
- Pour que les entreprises soient à petite échelle et axées sur le quartier, la surface de plancher maximale des utilisations non résidentielles sera de 200 mètres carrés.
- De plus, les petits immeubles d'habitation devront être permis dans les secteurs commerciaux locaux.
- Les immeubles devront faire au minimum deux étages et au maximum quatre étages.
- Les immeubles devront avoir des retraits minimaux de cour avant et de cour latérale d'angle de 2 mètres, un retrait minimal de cour latérale intérieure de 1,5 mètre et un retrait minimal de cour arrière de 7,5 mètres.

4.2.5 Secteurs résidentiels de faible hauteur

Le centre de Mechanicsville, Hintonburg Nord et le Village Wellington sont en grande partie désignés « secteurs résidentiels de faible hauteur » compte tenu de leur forme stable. La construction de divers types d'habitations et l'utilisation de différents styles architecturaux continueront d'être encouragées dans ces secteurs.

Mis à part certains changements mineurs à Mechanicsville, le présent PCC ne propose aucune modification aux dispositions d'utilisations et de forme bâtie de la zone sous-jacente qui s'applique à chaque quartier. Des dérogations mineures au zonage propres aux sites pourront encore être examinées, selon les quatre conditions énoncées dans la Loi sur l'aménagement du territoire. Les nouveaux aménagements dans les secteurs



SECTEUR LOCAL COMMERCIAL ACTUEL

résidentiels de faible hauteur doivent respecter, en plus du zonage existant, les Lignes directrices en matière d'aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur de la Ville.

- Dans la partie de l'îlot délimité par les avenues Burnside, Lyndale, Carruthers et Hinchey, zoné R5L, les immeubles allant jusqu'à six étages seront encore autorisés. Toutefois, dans la partie résidentielle à faible hauteur de l'îlot, la portion des futurs bâtiments au-dessus du quatrième étage devra être en retrait d'au moins 1,5 mètre du mur avant et de la ligne de lot latérale et 9 mètres de la ligne de lot arrière, pour assurer leur compatibilité avec les autres habitations du secteur.
- La propriété du 106, chemin Bayview, immédiatement au sud de la rue Scott, est située près de la station de transport en commun Bayview et de l'aréna Tom-Brown. Ce site donne sur des utilisations résidentielles du côté de la rue Hilda, mais est séparé des autres utilisations résidentielles du côté du chemin Bayview par le parc de l'Amitié Bayview. Le site donne également sur une parcelle municipale au sud-ouest de Scott et de Bayview. En raison de son emplacement, il peut accueillir des bâtiments allant jusqu'à 14,5 mètres ou quatre étages, voire six, si les étages supplémentaires sont mis en retrait pour créer une transition adéquate entre le bâtiment en question et les propriétés de la rue Hilda et le parc. Les cinquième et sixième étages ne doivent cependant pas dépasser le plan incliné de 45 degrés, calculé à partir

d'une hauteur de 14,5 mètres (environ quatre étages) depuis un point à 7,5 mètres de la ligne de lot arrière. Du côté sud, le plan incliné devrait être calculé à partir de la même hauteur, mais depuis un point à 4,5 mètres de la ligne de lot latérale donnant sur le parc, ce qui devrait correspondre au retrait minimal pour la cour latérale. Au moins 50 % des façades donnant sur les rues et sur le parc devraient être composés de fenêtres et de portes. Les unités du rez-de-chaussée devraient être directement accessibles à partir du chemin Bayview. De plus, il est interdit de construire une allée ou un parc de stationnement en surface entre le bâtiment et le parc; tout espace de stationnement en surface à l'arrière du site doit être cloisonné et situé à une distance d'au moins 4,5 mètres du parc.

Allées de Mechanicsville

Il y a des allées arrière dans une grande partie de Mechanicsville, et la Ville a comme politique de les protéger. Dans certains îlots, les allées ne sont construites qu'en partie, et beaucoup d'entre elles sont mal entretenues. À mesure que les projets d'aménagement intercalaire et de réaménagement se poursuivent dans le quartier, les allées joueront un rôle important en offrant des places de stationnement à l'arrière des propriétés et en s'assurant que le stationnement excessif dans les cours avant ne dénature pas le caractère du quartier. Les nouveaux aménagements devront continuer de se conformer aux exigences du Règlement de zonage et de la politique de la Ville en matière d'allées. La Ville devra travailler avec les propriétaires pour prolonger les allées incomplètes, dans la mesure du possible, pour donner accès aux aménagements existants et à venir.



SECTEURS RÉSIDENTIELS DE FAIBLE HAUTEUR EN SURBRILLANCE

4.2.6 Secteurs d'utilisation publique ou institutionnelle, secteurs de services publics et espaces libres



EXEMPLE D'IMMEUBLE D'HABITATION INTERCALAIRE



EXEMPLE D'HABITATIONS INTERCALAIRES

La désignation « secteur d'utilisation publique ou institutionnelle » s'applique aux lieux de culte existants du secteur visé par le PCC. La désignation « secteur de services publics » s'applique à la sous-station de distribution électrique de la rue Scott. Aucun changement au zonage de ces sites n'est proposé.

La désignation « espace libre » s'applique aux parcs existants et prévus et aux autres espaces libres publics, y compris les terrains fédéraux contrôlés par la CCN au nord de l'avenue Burnside. Un éventail d'utilisations récréatives et culturelles doit être permis sur les terrains désignés « espaces libres », y compris des parcs, des sentiers et des installations récréatives intérieures et extérieures. Des installations commerciales à petite échelle, comme des comptoirs de rafraîchissements, des cafés et des kiosques de location d'équipement, qui s'ajouteraient aux utilisations d'un espace libre, seraient également autorisées. Les utilisations permises sur les terrains de la CCN sont régies par le Plan directeur des terrains urbains de la capitale de la CCN.

Le nombre d'installations et de programmes dans les espaces libres publics, de même que leur importance, doivent correspondre au caractère et aux besoins du voisinage. Les lignes directrices sur le rôle et la conception des principaux espaces libres sont présentées à la section 4.4.

Le type d'aménagement au nord de l'avenue Burnside doit s'harmoniser à Mechanicsville. Les bâtiments devront être

bien en retrait de l'avenue Burnside, dans un environnement paysager. Les parcs de stationnement en surface devront être limités et se soustraire à la vue du public. Les hauts murs seront à éviter, et les clôtures devront être faites de métal décoratif.

Les lieux de culte situés à l'intérieur ou à proximité d'un secteur résidentiel de faible hauteur devront correspondre au caractère du quartier et respecter le modèle de bâtiments et d'espaces libres. Les lieux de culte devront être orientés vers la rue, et les cours avant devront être aménagés. En général, les places de stationnement devront être situées à l'arrière des immeubles; les places de stationnement dans les cours latérales devront être limitées; et le stationnement ne sera pas autorisé dans les cours avant. Les parcs de stationnement devront être bien aménagés et, lorsque possible, se soustraire à la vue du public.

