
Plan secondaire de la rue Stittsville Main

[Modification n° 155, 1 octobre 2015]

1.0 Introduction

Le plan secondaire de la rue Stittsville Main vise à mettre en œuvre le plan de conception communautaire (PCC) en établissant les paramètres de l'évolution que connaîtra ce secteur en vue de concrétiser la vision qu'en a la communauté tout en satisfaisant aux objectifs d'aménagement du Plan officiel de la Ville. Le plan secondaire doit être lu et interprété comme étant l'orientation stratégique donnée par le Conseil municipal concernant les opérations municipales, en particulier la mise en chantier de travaux publics et l'examen des propositions d'aménagement, des modifications de zonage et des demandes adressées au Comité de dérogation.

1.1 Secteur visé

Le PCC et le plan secondaire portent sur le secteur de la rue Stittsville Main, qui présente un vaste éventail d'utilisations communautaires. La rue relie le chemin Fernbank, au sud, et le chemin Hazeldean, au nord. Le Plan officiel lui attribue la désignation de « rue principale traditionnelle », et ses limites sont illustrées à l'annexe A du présent plan secondaire. Le champ d'application de la désignation reflète généralement le secteur visé par le PCC, à l'exception de certaines utilisations résidentielles et institutionnelles et espaces verts spécifiés par la même annexe.

1.2 En quoi la rue Stittsville Main est-elle unique?

Bien que le couloir soit désigné *rue principale traditionnelle* dans l'annexe B du Plan officiel, il partage peu des caractéristiques propres aux rues principales urbaines d'avant-guerre de la majorité des autres rues d'Ottawa de même désignation. Comme le décrit le Plan officiel (section 3.6.3), les rues principales traditionnelles s'inscrivent généralement dans un tissu urbain dense caractérisé par des édifices souvent de petite taille, aux façades étroites donnant sur la rue et proches du trottoir, ce qui crée un milieu qui favorise les déplacements à pied et en transport en commun.

L'ancien statut de village rural de Stittsville a conféré à sa rue principale un caractère bien particulier. Principalement composée de bâtiments résidentiels, dont certains ont été convertis en différents commerces, celle-ci présente une forme bâtie rappelant un village plutôt dispersé. Donnent aussi sur cette rue certaines propriétés industrielles d'époque occupant de vastes lots. On y note également des utilisations institutionnelles, dont des écoles et des lieux de culte, et quelques édifices publics, dont une bibliothèque, un bureau de poste et une caserne de pompiers. Des aménagements intercalaires résidentiels, principalement des maisons en rangée et des maisons de retraite, sont apparus au cours des deux dernières décennies. La plupart des bâtiments actuels comptent un ou deux étages, et quelques propriétés résidentielles récentes en comptent trois. Beaucoup de bâtiments sont situés très en retrait de la rue, à l'exception d'un ensemble de bâtiments historiques situé dans le secteur centre du village.

Le tissu urbain le long de la rue Stittsville Main est pour le moins diversifié : beaucoup de propriétés anciennement résidentielles ont maintenant une vocation commerciale, et les îlots varient considérablement en profondeur et en taille. En raison de leur précédente vocation résidentielle, de nombreux lots sont étroits et profonds. Le milieu résidentiel environnant – caractérisé par des résidences de un à deux étages sises sur de vastes terrains – est suburbain et de faible densité. La combinaison de tous ces éléments donne lieu à un secteur au caractère de village bien particulier pour lequel les améliorations et les changements prévus doivent s'harmoniser aux utilisations existantes et respecter la taille et la portée des bâtiments existants. En bref, le présent plan secondaire a pour objectif d'établir des paramètres qui répondent au caractère unique de Stittsville.

2.0 Structure du plan secondaire

Les dispositions relatives aux quatre désignations d'utilisation du sol prévues sont décrites dans la section 3.0. La section 4.0 énonce les dispositions visant les secteurs géographiques au caractère distinct mentionnés dans la section 3.0 et l'appendice A du plan de conception communautaire (PCC) de la rue Stittsville Main. La stratégie de mise en œuvre est énoncée dans le PCC, à la section 4.0.

Lors de l'évaluation de nouvelles demandes d'aménagement et d'autres améliorations physiques relatives au secteur visé, y compris celles visant le domaine public et des projets d'infrastructure, toutes les sections du plan secondaire, le PCC et les dispositions applicables du volume 1 du Plan officiel seront revus.

3.0 Désignations d'utilisation du sol

Les politiques suivantes fournissent une orientation concernant la forme bâtie et l'aménagement futurs du secteur de la rue Stittsville Main et de ses environs. Comme l'illustre l'annexe B, le secteur visé comporte quatre désignations d'utilisation du sol : rue principale traditionnelle, immeuble résidentiel de faible hauteur, utilisation institutionnelle et espace vert. Est décrite ci-dessous la stratégie globale pour ces quatre désignations, laquelle s'appliquera à moins d'indication contraire. Les dispositions relatives aux secteurs ciblés par le présent plan énoncent des directives supplémentaires pour ces zones particulières.

3.1 Rue principale traditionnelle

Les objectifs derrière la désignation de rue principale traditionnelle décrits à la section 3.6.3 du Plan officiel servent de guide pour l'aménagement et le réaménagement futurs de la rue Stittsville Main, ce qui comprend la création d'un milieu encourageant les déplacements à pied et en transport en commun, et permettent ainsi de favoriser une conception de qualité et des investissements publics et privés. Toutefois, l'envergure de l'aménagement habituellement favorisée pour les rues principales traditionnelles – en particulier la hauteur des bâtiments – n'est pas jugée adéquate pour la rue Stittsville Main en raison de la faible densité du milieu résidentiel environnant, du vaste tissu urbain du couloir qui permet une hausse de la densification dans des bâtiments de faible hauteur et du désir de la communauté de conserver le caractère humain et l'aspect de village du secteur.

En vue d'atteindre les objectifs d'utilisation du sol, de hauteur, de transition et de design urbain relatifs à cette rue principale, les dispositions suivantes s'appliquent à toutes les propriétés visées par la désignation de rue principale traditionnelle de Stittsville, à moins d'indication contraire.

Politiques

Hauteur, transition et forme bâtie

1. La hauteur maximale des bâtiments est limitée à quatre étages, nonobstant toute autre politique du Plan officiel.
2. Les nouveaux bâtiments directement attenants aux intersections de la rue Stittsville Main et du chemin Carp, de la rue Hobin, de la rue Beverly, de la rue Abbott, de la rue Orville, du croissant Elm et de la rue Carleton Cathcart doivent avoir une hauteur minimale de deux étages et être aménagés de façon à rendre attrayante la bordure de rue au moyen d'un vitrage abondant et d'un accès avant à la rue.
3. Les bâtiments directement attenants à la ligne de lot avant ou d'angle devront respecter un retrait de la façade ou du côté dépassant deux étages afin d'éviter qu'ils surplombent l'espace piétonnier et pour que soit respectée la forme bâtie existante de un à trois étages.
4. En vue d'assurer une transition harmonieuse de la hauteur dans la cour arrière, le *Règlement de zonage* exige un plan incliné créant un retrait pour les bâtiments de plus de deux étages adjacents à une zone résidentielle.
5. Les nouveaux bâtiments devant présenter une forme bâtie ceinturant et définissant la bordure de rue, le *Règlement de zonage* prévoit un retrait de cour avant et de cour latérale d'angle maximal.

6. Tout nouveau bâtiment directement adjacent à la rue Stittsville Main devra comporter une entrée principale donnant sur celle-ci.

Utilisation du sol

7. En vue de créer un environnement piétonnier actif et de renforcer le rôle social et économique de la rue Stittsville Main, on favorise les nouveaux bâtiments polyvalents, c'est-à-dire alliant utilisations non résidentielles au rez-de-chaussée et utilisations résidentielles ou de bureau à l'étage.
8. Les propriétés à construire :

- a. dont le plan d'implantation a été approuvé avant l'adoption du plan secondaire;
- b. conformes au *Règlement de zonage* tel qu'il existait le jour précédent l'adoption du plan secondaire;

mais non conformes aux dispositions du plan secondaire pourront être aménagés moyennant une exception propre à cet emplacement énoncée par le *Règlement de zonage*. Toutefois, une fois le plan secondaire adopté, toute modification au plan d'implantation préalablement approuvé nécessitant une demande de plan d'implantation ou une modification ou une dérogation au *Règlement de zonage* devra être évaluée selon les dispositions du plan secondaire.

Transport

9. La Ville améliorera les espaces réservés aux piétons, aux cyclistes et au transport en commun sur la rue Stittsville Main lors de la reconstruction de la route.
10. La Ville cherchera des occasions de créer des liaisons piétonnières vers la rue Stittsville Main à partir des quartiers résidentiels environnants lors de l'aménagement du secteur, aux endroits où c'est possible, comme l'indique le PCC de la rue Stittsville Main.
11. L'ajout de stationnement sur rue est encouragé, et la Ville devrait y voir lors de la reconstruction de la route.
12. Lors de l'aménagement ou du réaménagement des terrains donnant sur la rue Stittsville Main et faisant partie du secteur visé par le plan secondaire, la Ville pourrait exiger l'élargissement de la route là où l'emprise de la rue Stittsville Main ne respecte pas les exigences de largeur minimale énoncées par le Plan officiel.

3.2 Immeuble résidentiel de faible hauteur

La désignation d'immeuble résidentiel de faible hauteur s'applique aux propriétés existantes et à aménager situées à l'intérieur du secteur visé par le plan secondaire de la rue Stittsville Main.

Politiques

1. La hauteur maximale des bâtiments est de trois étages – à l'exception du 4 et du 20, rue Orville (privé Meach), limités à quatre étages –, nonobstant toute autre disposition du Plan officiel.
2. Le zonage résidentiel existant demeurera pour toutes les propriétés répondant à la désignation d'immeuble résidentiel de faible hauteur.
3. Les utilisations permises pour les terrains touchés sont les suivantes :
 - Habitations isolées et habitations isolées à fondations reliées
 - Habitations jumelées
 - Habitations en rangée
 - Habitations superposées
 - Petits immeubles d'habitation
 - Complexes immobiliers
 - Duplex
 - Logements secondaires
 - Triplex

3.3 Utilisation institutionnelle

La désignation d'utilisation institutionnelle s'applique à la cour d'école existante (terrain de jeu) située à 120 mètres de la ligne de lot avant du 1453, rue Stittsville Main (Sir Frederick Banting Secondary School). Le zonage institutionnel existant demeurera en place pour correspondre à l'utilisation du sol

actuelle. Les immeubles résidentiels prévus dans la section 3.2 sont également permis moyennant une modification au *Règlement de zonage*.

Politiques

1. Les politiques de la section 2.5.1 du Plan officiel et la compatibilité avec les habitations isolées adjacentes dans le quartier du parc Wyldewood devront être au centre des considérations concernant tout éventuel projet de réaménagement.
2. Une portion du site devra continuer à servir à des fins d'espace vert public. Les sentiers et le parc donnant accès au 1453, rue Stittsville Main devront également demeurer en place et être reliés afin d'offrir un nécessaire accès piétonnier vers le nord, le sud et l'ouest lorsque le site sera réaménagé, le cas échéant.

3.4 Espace vert

La désignation d'espace vert s'applique aux terrains actuellement désignés comme « grands espaces verts » et « caractéristiques urbaines naturelles » par l'annexe B du Plan officiel, désignations pour lesquelles s'appliquent respectivement les sections 3.3.1 et 3.2.3 du Plan officiel. Les propriétés touchées sont contiguës au ruisseau Poole et comprennent les terrains municipaux entourant le Centre communautaire Johnny-Leroux.

4.0 Dispositions propres aux secteurs

4.1 Secteur Crossing Bridge

Ce secteur, qui s'étend du chemin Hazeldean à la rue Hobin, comme l'illustre l'annexe A, comporte de vastes immeubles de vente au détail. Le plan secondaire privilégie une utilisation polyvalente plus dense et une forme bâtie axée sur les piétons. Les vastes lots permettront de créer une transition entre différentes hauteurs avec les terrains adjacents (immeubles résidentiels, espaces verts, installations de loisir et zones de protection environnementale).

Politique

1. Une nouvelle entrée de rue aménagée verra le jour en vue de définir l'extrémité nord du couloir de la rue Stittsville Main lors de la reconstruction de la route, ou avant si des fonds d'immobilisations sont accordés.

4.2 Secteur du ruisseau Poole

Ce secteur, qui s'étend de l'intersection de la rue Hobin et de la cour Wildpine à la cour Andrew Alexander, comme l'illustre l'annexe A, comprend des écoles, des espaces verts, des caractéristiques naturelles, des maisons de retraite et des commerces de détail.

Politiques

1. Le ruisseau Poole fait partie du système du patrimoine naturel et traverse le secteur visé par le PCC. Tout nouvel aménagement ou réaménagement proposé pour les terrains adjacents à ce ruisseau devra respecter toutes les règles applicables visant la protection de la nature à la satisfaction de l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Mississippi. Le Plan officiel et l'Étude du sous-bassin hydrographique établissent des dispositions précises s'appliquant au couloir du ruisseau Poole et devront être mises en œuvre en cas d'aménagement ou de réaménagement.
2. La Ville conservera le sentier longeant le ruisseau et le prolongera vers le nord, du côté ouest du ruisseau, et prévoira des emprises et des îlots d'espaces verts, les terrains adjacents étant appelés à être aménagés. La conception et la construction de ces sentiers devront être approuvées par l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Mississippi et être conformes au Manuel d'aménagement des parcs et sentiers de la Ville d'Ottawa.
3. Un accès piétonnier public vers le Centre communautaire Johnny-Leroux sera créé lors du réaménagement du site, comme le prévoit le PCC de la rue Stittsville Main.

4. Dans le cadre de toute reconstruction éventuelle de la rue Stittsville Main, la Ville doit s'assurer que la passerelle traversant le ruisseau Poole est conçue de façon à mettre en valeur la vue sur le ruisseau et offrir un meilleur accès piétonnier au réseau de sentiers adjacent.
5. Une portion de la cour d'école existante (terrain de jeu) située à 120 mètres de la ligne de lot avant du 1453, rue Stittsville Main (Sir Frederick Banting Secondary School) doit continuer à servir à des fins d'espace vert public. Les sentiers et le parc donnant accès au 1453, rue Stittsville Main devront également demeurer en place et être reliés afin d'offrir un nécessaire accès piétonnier vers le nord, le sud et l'ouest lorsque le site sera réaménagé, le cas échéant.

4.3 Secteur du centre du village

Ce secteur, qui s'étend de la cour Andrew Alexander, au nord, à la rue Elm, au sud, comme l'illustre l'annexe A, est le centre historique de l'ancien village. Il se caractérise par la présence d'édifices historiques, dont un grand nombre ont été convertis en bâtiments commerciaux; celui du 1510, rue Stittsville Main est désigné par la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Politiques

1. Le secteur du centre et ses bâtiments polyvalents jouent un rôle clé dans la mise en valeur de l'atmosphère de village du quartier. Le *Règlement de zonage* exige que les nouveaux aménagements ou réaménagements et les ajouts importants aux bâtiments historiques comprennent des utilisations non résidentielles au rez-de-chaussée en vue de favoriser l'activité piétonnière et les bâtiments commerciaux servant les résidents ainsi que les usagers du Sentier transcanadien.
2. Pour que les bâtiments construits ou rénovés s'intègrent bien au tissu urbain existant de la rue et en respectent le caractère de village, les promoteurs devront démontrer que leur conception est, de par les principaux éléments d'échelle et de détail, conforme à celle des bâtiments de deux à trois étages traditionnels et aux lots étroits que l'on retrouve dans le couloir de la rue Stittsville Main.

4.4 Secteur Southern Gateway

Ce secteur s'étend de la rue Elm, au nord, à la rue Bell, au sud, comme l'illustre l'annexe A. Il recèle plusieurs lots vacants et des résidences sises sur des terrains profonds, ce qui représente un grand potentiel d'aménagement polyvalent.

Politique

1. En vue de mettre en valeur le rôle central que joue le complexe municipal pour ce secteur, on prévoit aménager sur le terrain public au coin sud-est de l'intersection de la rue Carleton Cathcart et de la rue Stittsville Main une porte d'entrée au sud de la rue principale – un espace paysager, une œuvre d'art public et/ou une place publique – lors de la reconstruction de la route, ou avant si des fonds d'immobilisations sont accordés.