

Section 12.

Les plans locaux

Photo : Ville d'Ottawa



Section 12. Les plans locaux

Les plans locaux établissent des politiques plus circonstanciées qui viennent orienter la croissance et le changement dans certains secteurs ou quartiers. Ces plans adaptent et mettent en œuvre l'approche globale de planification du Plan officiel; ils peuvent toutefois déroger à certaines politiques pour s'adapter aux contextes locaux. Il existe deux types de plans locaux en vertu de la loi :

- les plans secondaires;
- les politiques propres aux secteurs.

Les plans secondaires établissent les politiques de l'aménagement local destinées à orienter la croissance et l'aménagement dans les secteurs définis et la Ville dans lesquels des changements physiques majeurs sont attendus et souhaités. Les plans secondaires sont menés à l'initiative de la Ville de concert avec les résidents de la localité, les propriétaires fonciers, les entreprises, les autres ordres de gouvernement et les autres parties intéressées. Le plan secondaire est un document de politique officielle approuvé en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et fait partie du Plan officiel. Les appendices 6 et 7 représentent les secteurs qui sont subordonnés aux plans secondaires.

Les politiques propres aux secteurs constituent elles aussi des documents-cadres officiels qui font partie intégrante du Plan. Elles découlent d'un processus de planification mené à l'initiative des promoteurs et comparable aux plans secondaires, mais s'appliquent à des sites ou à des secteurs plus précis. Elles constituent une nouvelle strate dans l'orientation des politiques locales pour guider des travaux d'aménagement plus cohérents au fil des ans. Si les politiques particulières sont parfois différentes du Plan officiel, leur intention globale doit cadrer avec ce plan. L'appendice 5 fait état des secteurs qui sont subordonnés à des politiques propres aux secteurs.

12.1 Définir l'orientation de la création des plans secondaires et des politiques propres aux secteurs

1) Le plan secondaire et les politiques propres aux secteurs deviennent, quand le Conseil les adopte, des politiques municipales officielles pour les travaux d'aménagement publics et privés dans le secteur de la planification et modifient le volume 2 du Plan officiel.

2) Les plans secondaires ne peuvent être menés qu'à l'initiative de la Ville, alors que les politiques propres aux secteurs et les Plans de conception communautaire peuvent l'être à l'initiative des promoteurs.

CE QUE NOUS VOULONS RÉALISER

- 1) Définir l'orientation de la création des plans secondaires et des politiques propres aux secteurs.
- 2) Établir l'orientation dans la création des plans secondaires dans les quartiers projetés.
- 3) Établir l'orientation du contenu des politiques propres aux secteurs.

- 3) L'élaboration des plans secondaires ou des politiques propres aux secteurs fait intervenir les résidents de la localité, les propriétaires fonciers, les conseils scolaires, les entreprises et les autres parties intéressées dans le cadre d'un processus public collaboratif. La Ville travaille de concert avec les propriétaires fonciers pour résoudre les problèmes qui influent sur l'aménagement des différents sites ou des parcelles plus vastes et offre, aux membres de la collectivité locale et aux autres parties intéressées, des occasions de participer au processus de planification.
- 4) Dans les cas où un plan secondaire a des incidences sur différents propriétaires fonciers, la Ville doit obliger à déposer l'accord des propriétaires. Cet accord est établi pour respecter les exigences du Plan officiel et du plan secondaire et doit être déposé auprès de la Ville pour lui permettre d'imposer l'obligation de partage des coûts à titre de condition de l'approbation des demandes d'aménagement selon les modalités précisées dans la politique 10) de la sous-section 11.6. L'accord des propriétaires fonciers doit porter sur les modalités selon lesquelles les parcs, les infrastructures de traitement des eaux pluviales et les autres infrastructures ou installations seront implantés et financés selon le principe du partage des coûts, en plus de recenser les infrastructures du patrimoine naturel et le réseau du patrimoine naturel, les moyens de répartir l'aménagement et la densité, ainsi que la répartition des coûts des études et des plans.
- 5) Il faut obligatoirement déposer un plan secondaire ou une politique propre au secteur adoptés dans le cadre du volume 2 du Plan officiel pour mettre en œuvre la densité et les hauteurs de bâtiments différents de ceux qui sont prévus dans le Plan officiel principal.
- 6) Pour toutes les désignations de l'aménagement du territoire, sauf les terrains de la surzone des quartiers projetés, les travaux d'aménagement peuvent se dérouler même s'il n'y a pas de plan secondaire ou de plan sectoriel, en respectant les politiques du Plan officiel.
- 7) Les plans secondaires et les politiques propres aux secteurs doivent tenir compte des politiques du Plan officiel et les respecter généralement, même s'ils établissent parfois des politiques précises, par exemple des hauteurs de bâtiment ou des densités d'aménagement différentes dans le cadre du Plan. Voici les questions qui ne peuvent être prises en compte que dans le cadre d'un examen complet du Plan officiel, en modifiant le périmètre d'un transect sectoriel ou en éliminant une surzone, sauf les surzones des quartiers projetés.
- 8) Les plans secondaires sont préparés conformément à la structure exposée dans l'appendice 4. Il s'agit d'une structure-cadre seulement, et un mandat précis est élaboré pour chaque plan. Entre autres questions, le mandat définit le périmètre du secteur de planification, qui est remanié pour tenir compte des vastes sites inoccupés ou sous-utilisés, des terrains du domaine public et les autres terrains propices à la densification. Les plans secondaires sont accompagnés d'une annexe indiquant le déroulement du processus et le calendrier selon lequel le plan sera réalisé.
- 9) En cas de conflit ou de contradiction entre les politiques ou les cartes du Plan officiel et la politique ou la carte d'un plan secondaire ou d'une politique propre au secteur, la politique ou la carte du plan secondaire ou de la politique propre au secteur prime.

10) Il faut consulter, dans l'élaboration du plan secondaire ou de la politique propre au secteur, l'information à jour sur les limites fixées pour les dangers d'inondation et la réglementation, selon des modalités définies de concert avec l'office de protection de la nature compétent dans la cartographie de la désignation des terrains pour le secteur visé.

11) Il faut tenir compte des grappes d'infrastructures culturelles qui peuvent être définies par la Ville et les protéger dans l'élaboration des plans secondaires et des plans sectoriels.

12.2 Établir l'orientation dans la création des plans secondaires dans les quartiers projetés

1) Il faut obligatoirement que la Ville crée, conformément à la politique 2) de la sous-section 12.1, un nouveau plan secondaire ou réviser un plan secondaire existant avant d'aménager des terrains dans une surzone des quartiers projetés, et toutes les exigences suivantes sont obligatoires en prévision du lancement de ce plan secondaire par la Ville :

- a) un plan de conception communautaire, conformément à l'appendice 4;
- b) l'annexe de la désignation et les politiques correspondant au plan secondaire;
- c) l'évaluation des répercussions sur le transport qui respecte les Lignes directrices sur l'évaluation des répercussions sur les transports et les autres documents de référence afférents, qui doivent faire état du réseau de rues approprié, de l'activité des modes de transport actif et de toutes les mesures nécessaires pour protéger l'emprise, ainsi que des dispositifs de modération de la circulation.
- d) une étude directrice de viabilisation;
- e) un plan de gestion de l'environnement ou une étude du sous-bassin hydrographique, dont la définition des infrastructures du patrimoine naturel et du réseau du patrimoine naturel indépendants du secteur aménageable;
- f) les distances minimums de séparation, conformément aux règlements du gouvernement provincial;
- g) un plan d'énergie communautaire, à moins que l'on puisse démontrer que la conception des travaux d'aménagement proposée respecte la Norme pour l'aménagement des immeubles très performants ou cadre avec cette norme;
- h) un plan d'échelonnement par phases;
- i) un plan de mise en œuvre financière.

2) Les infrastructures du patrimoine naturel et le réseau du patrimoine naturel doivent être cédés sans frais à la Ville en contrepartie de la somme prévue.

3) Les coûts correspondant aux études ou aux plans obligatoires prévus dans la politique 1) sont à la charge des propriétaires fonciers.

4) L'étude directrice de viabilisation et le plan de gestion de l'environnement ou l'étude du sous-bassin hydrographique doivent être préparés conformément au Plan directeur des infrastructures et au mandat approuvé pour chaque étude, le cas échéant.

5) Le secteur à l'étude pour les besoins de la création d'un plan secondaire dans une surzone des quartiers projetés peut comprendre les terrains urbains voisins qui ne font pas partie de la surzone dans les cas où l'intégration de ces terrains permet de respecter les politiques du Plan officiel, surtout en ce qui a trait à la création des quartiers du quart d'heure. Les terrains voisins du secteur urbain qui ne font pas partie de la surzone doivent entrer en ligne de compte quand il s'agit d'établir l'implantation appropriée et la mixité des aménagements pour un quartier complet, pour déterminer les infrastructures voulues pour le transport en général, le transport en commun et la viabilisation, ainsi que pour les liaisons avec le patrimoine naturel.

12.3 Établir l'orientation du contenu des politiques propres aux secteurs

- 1) La demande de modification du Plan officiel déposée pour créer une politique propre au secteur doit être accompagnée d'une justification qui comprend la totalité des éléments suivants :
 - a) la démonstration de la conformité aux politiques en vigueur sur les transects et sur les surzones en ce qui a trait à la forme bâtie, sauf la hauteur des bâtiments;
 - b) le type, l'échelle et l'échelonnement proposés des travaux d'aménagement du site dans leur intégralité;
 - c) un plan d'aménagement conforme à toutes les politiques sur l'esthétique urbaine de la sous-section 4.6, ainsi qu'aux dispositions se rapportant à la transition de la forme bâtie proposée sur le site à aménager avec les bâtiments résidentiels de faible hauteur voisins, ainsi qu'un mémoire sur l'esthétique urbaine établi en bonne et due forme et un exposé pour un examen de la conception ciblé;
 - d) la description des moyens grâce auxquels les travaux d'aménagement sont favorables à des collectivités saines et inclusives et à des quartiers du quart d'heure et y contribuent conformément à la sous-section 2.2.4;
 - e) la description des points d'accès et du déroulement de la circulation pour tous les modes de transport, en donnant la priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports en commun par rapport aux voitures particulières;
 - f) une approche du logement qui respecte l'intention de la sous-section 4.2;
 - g) un plan d'avant-projet du paysagement qui démontre que l'on conserve les arbres existants et qui intègre la conservation des arbres existants dans les travaux d'aménagement et les nouveaux arbres à planter, en plus de respecter les politiques de la sous-section 4.8 sur le couvert forestier urbain;
 - h) l'indication de l'implantation, des superficies et des formes des parcs projetés;
 - i) la démonstration qu'il n'y a pas de perte nette de la superficie brute des aménagements non résidentiels, qui sont normalement justifiés par la désignation applicable, qui existait sur le site avant les travaux d'aménagement;
 - j) la démonstration selon laquelle, dans les cas où l'on propose un bâtiment de grande hauteur, le site se trouve dans un rayon de moins de 300 mètres ou à une distance à pied de 400 mètres, selon la valeur la plus élevée, à partir d'une station existante de transport en commun rapide ou financée, et qu'il a les dimensions suffisantes pour assurer la transition avec les zones attenantes de la volumétrie de la forme bâtie;
 - k) dans les cas où l'on propose d'aménager des immeubles de plus grande hauteur, la démonstration selon laquelle les travaux d'aménagement proposés permettent de bien s'intégrer,

grâce à leur échelle, à leur superficie et à la prise en compte des aménagements proposés, avec les aménagements existants ou planifiés des environs;

l) la démonstration selon laquelle, dans les cas où l'on propose un bâtiment de moyenne hauteur, le site se trouve dans un rayon de moins de 600 mètres ou à une distance à pied de moins de 900 mètres, selon la valeur la plus élevée, à partir d'une station existante de transport en commun rapide ou financée;

m) les stratégies visant à réduire la propriété des voitures particulières afin d'encourager les nouveaux résidents à faire appel aux transports en commun, par exemple en réduisant les zones de stationnement et en faisant appel aux services d'autopartage et en offrant des subventions pour les laissez-passer dans les transports en commun;

n) la démonstration selon laquelle les travaux d'aménagement répondent largement aux exigences relatives aux grandes habitations et prévoient des types d'aménagement qui contribuent aux logements intermédiaires manquants conformément à la sous-section 3.2;

o) toutes les autres questions jugées pertinentes par la Ville.

2) En règle générale, dans les cas où le site s'étend sur une superficie de plus de 2 hectares ou se trouve dans une zone soumise à des pressions de densification et dans laquelle il y a différents propriétaires fonciers et un nombre considérable de changements prévus, les travaux d'aménagement doivent se dérouler selon le plan secondaire adopté à l'initiative de la Ville pour tenir compte des aménagements des environs et des principaux plans d'édification de la Ville pour les travaux de réaménagement.

3) Les politiques propres aux secteurs doivent comprendre une clause sur les droits acquis, fondée sur la date estimative de l'achèvement des travaux d'aménagement proposée, et la Ville doit apporter au Plan secondaire les modifications nécessaires pour supprimer les politiques propres aux secteurs dans les secteurs par ailleurs bâtis ou dans lesquels la Ville met en œuvre des dispositions de zonage pour permettre que les travaux d'aménagement se déroulent.