

Le plan d'implantation

Mandat

1. Description

Le plan d'implantation peut, à la discrétion de la Ville, comprendre une, deux ou trois constituantes, selon la complexité.

Constituante 1 : plan d'implantation

Le plan d'implantation est un dessin représentant l'aménagement proposé d'un site en deux dimensions et comportant une part importante d'information et de détails à revoir de concert avec d'autres dessins plus détaillés. Le plan d'implantation s'inspire du plan d'arpentage et doit servir à établir les autres dessins à déposer, dont le plan de nivellement et de drainage et le plan de paysagement, en retranchant des détails, selon le cas. Le plan d'implantation est intégré dans le mémoire sur l'esthétique urbaine et dans les autres études obligatoires; il est toutefois distinct de ce mémoire et de ces études.

Constituante 2 : plan d'avant-projet

Le plan d'avant-projet s'inscrit dans le prolongement du plan d'implantation et peut faire état d'un projet d'aménagement à plus grande échelle, en tenant compte de l'étalement des phases, de l'implantation des îlots proposée et de l'intégration avec la collectivité environnante. On peut préparer le plan d'avant-projet en collaboration avec les propriétaires fonciers voisins afin d'expliquer comment la forme physique de l'aménagement proposé s'intègre dans le contexte existant et planifié et concorde avec les politiques du Plan officiel et les outils de mise en œuvre, dont les Lignes de conduite de la Ville d'Ottawa. Le plan d'avant-projet est intégré dans le mémoire sur l'esthétique urbaine et dans les autres études obligatoires, dont il est toutefois distinct; il comprend moins de détails que le plan d'implantation.

Constituante 3 : plan de conformité des installations

Ce plan obligatoire permet de s'assurer que la superficie et la configuration du terrain à vocation de parc sont recevables. Le plan de conformité des installations permet de démontrer que les infrastructures proposées dans les parcs, dont les zones tampons et les retraits, peuvent être réalisées de manière satisfaisante selon la superficie, la forme et le nivellement du terrain à vocation de parc proposé. Ce plan fait état de la végétation existante et des caractéristiques particulières du parc



que l'on peut préserver. Il démontre les moyens grâce auxquels la proposition respecte les exigences du *Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs* et les politiques de la sous-section 4.4 du Plan officiel.

2. Cas dans lesquels ce document est obligatoire

Constituante 1 : plan d'implantation

Le plan d'implantation est toujours obligatoire pour déposer une demande de réglementation du plan d'implantation.

Constituante 2 : plan d'avant-projet

Il se peut qu'on doive déposer, entre autres, le plan d'avant-projet avec les demandes qui répondent aux critères suivants :

- Sites aménagés dans un secteur d'application des politiques comme le plan secondaire, la politique sectorielle ou le plan de conception communautaire, dans les cas où l'implantation du domaine public, de la volumétrie des bâtiments, des hauteurs, des densités ou de la masse de la proposition a pour effet de modifier le contexte planifié
- Sites dans lesquels on propose différents aménagements
- Sites réunissant plusieurs propriétaires fonciers
- Sites vastes
- Sites regroupant deux immeubles ou plus, un terrain à vocation de parc ou de nouvelles rues publiques ou privées
- Sites dans lesquels on propose d'apporter des changements à la connectivité, dont les réseaux de transport actif, la circulation automobile ou l'accès aux transports en commun
- Sites dans lesquels le potentiel d'aménagement des propriétés attenantes peut être modifié par le site proposé ou pourrait être intégré dans ce site.

Constituante 3 : plan de conformité des installations

- Ce plan doit obligatoirement être déposé avec les demandes de permis d'aménagement pour la réglementation du plan d'implantation, les plans de lotissement et les plans de copropriété dans les cas où le planificateur des parcs a constaté qu'il fallait céder un terrain.
- Le plan de conformité des installations peut être obligatoire pour justifier les demandes de modification du *Règlement de zonage* et de modification du



Plan officiel si le personnel de la Ville le juge nécessaire à l'étape de la préconsultation.

3. Contenu

Constituante 1 : plan d'implantation

Les plans d'implantation doivent faire clairement état (dans le système métrique) des éléments suivants :
Titre, lieu et date du projet
Nom et adresse : <ul style="list-style-type: none"> • du promoteur ou du propriétaire et du requérant • des architectes, des concepteurs, des ingénieurs et des arpenteurs-géomètres
Légende (dont l'échelle graphique et l'échelle de rapport en mètres et tous les symboles graphiques reproduits dans le plan)
Flèche du Nord (orientée vers le haut de la page)
Délimitation claire de la périphérie de l'aménagement du site et des infrastructures existantes dans un rayon de 5 mètres de la périphérie
Superficie du site; repères et longueurs de toutes les lignes de la propriété
Localisation, taille et type de l'ensemble des immeubles et des ouvrages existants et proposés sur le terrain visé, en précisant leur distance par rapport à la ligne de lot avant, à la ligne de lot arrière et aux lignes de lot latérales
Localisation des bâtiments, des infrastructures du site et des éléments du paysagement sur le terrain adjoignant, dans un rayon de 5 mètres de la périphérie de l'aménagement du site, et dans les emprises publiques
Localisation de toutes les infrastructures naturelles et artificielles dans le rayon de 5 mètres de la périphérie de l'aménagement du site (par exemple les voies ferrées, les cours d'eau, les fossés de drainage, les berges des rivières ou des autres cours d'eau, les milieux humides, les arbres, les zones boisées, les puits et les fosses septiques)
Topographie existante
Localisation, largeur et appellation des routes traversant le terrain visé ou attenantes à ce terrain
Zones portant des mentions selon leur fonction, leur type ou leur vocation (zones paysagées, zones de stationnement et points d'accès, entre autres)
Zones piétonnières
Numéros d'identification des biens-fonds (NIBF) ou description cadastrale des propriétés
Mention de la source de l'information sur le périmètre de la propriété



Localisation, taille et type de l'ensemble des bâtiments et des ouvrages existants et proposés sur le terrain en cause, en précisant leur distance par rapport à la ligne de lot avant, à la ligne de lot arrière et aux lignes de lot latérales
Localisation, largeur et nom des routes sur le terrain visé ou attenantes à ce terrain, en indiquant s'il s'agit d'une emprise routière non ouverte à la circulation, d'une route carrossable publique, d'une route privée ou d'une emprise routière
Infrastructures existantes à conserver, à enlever ou à déplacer
Superficie brute de l'ensemble des bâtiments, dont le type de logements et la répartition des autres vocations d'après la superficie
Zones piétonnières et traitement et matériaux de surface
Dimensions de tous les bâtiments proposés, rayons de braquage, hauteurs libres, zones de stationnement dont les places sont définies, bornes de recharge des véhicules, marches, terrasses, clôtures, allées et voies d'accès privées (entrées)
Dimensions obligatoires pour répondre aux exigences de la conformité du zonage et de la LAPHO
Les plans d'implantation doivent indiquer clairement (dans le système métrique) les constituantes suivantes, le cas échéant :
Localisation des bornes-fontaines existantes et proposées, des voies réservées aux pompiers existantes et proposées et des panneaux indicateurs
Entreposage de la neige
Localisation et détails de la conception des zones de remisage des déchets et des enceintes des matières recyclables
Localisation et détails de la conception des places de stationnement pour les vélos
Localisation et nature des servitudes se rapportant au terrain visé
Étalement des phases

Constituante 2 : plan d'avant-projet

Les plans d'avant-projet doivent indiquer clairement (dans le système métrique) les constituantes obligatoires suivantes :
Limites et dimensions du terrain visé
Localisation approximative de l'ensemble des infrastructures naturelles et artificielles (par exemple les bâtiments, les voies ferrées, les routes, les cours d'eau, les fossés de drainage, les berges des rivières ou des autres cours



d'eau, les milieux humides, les arbres, les zones boisées, les puits et les fosses septiques) qui : <ul style="list-style-type: none"> • sont situées sur le terrain visé et sur le terrain attenant; sont situées sur le terrain visé et sur le terrain attenant; • pourraient avoir une incidence sur la demande, selon le requérant.
Vocations proposées pour le terrain visé
Aménagements actuels du terrain attenant au terrain visé
Localisation et appellation des routes traversant le terrain visé ou aménagé non loin de ce terrain, en précisant si les routes sont des emprises routières non ouvertes à la circulation, des routes carrossables publiques, des routes privées ou des emprises routières
Localisation et largeur des trottoirs, des sentiers cyclables ou des autres infrastructures de transport
Localisation des parcs, des écoles, des transports en commun, des services communautaires et des rues commerçantes proposés
Localisation des espaces ouverts existants et proposés, dont les espaces publics appartenant à des intérêts privés, les cours d'école et les autres espaces ouverts accessibles
Si le terrain visé n'est accessible que par voie d'eau, localisation des infrastructures de stationnement et des débarcadères à utiliser
Localisation et nature des servitudes touchant le terrain visé
Localisation, taille et type de tous les bâtiments et ouvrages existants et proposés sur le terrain visé, en précisant leur distance par rapport à la ligne de lot avant, à la ligne de lot arrière et aux lignes de lot latérales
Volumétrie des bâtiments, dont les hauteurs et les marges de reculement
Modèles de disposition des lots existants et proposés sur les terrains visés et dans les quadrilatères attenants
Superficie au sol des types de bâtiments existants et proposés sur les terrains attenants
Implantation des parcelles à aménager, dont les marges de reculement et les entrées des bâtiments
Zones de services proposées, dont les rampes d'accès, les zones de chargement et les zones de remisage des déchets
Étalement des phases des travaux d'aménagement

Constituante 3 : plan de conformité des installations

Le plan de conformité des installations doit faire clairement état des éléments suivants :
Éléments obligatoires dans le plan d'implantation, sauf le terrain à vocation de parc



Plan repère indiquant la localisation du terrain à vocation de parc dans le site à aménager
Photo à vol d'oiseau en surcharge, sur demande
Dimensions essentielles de toutes les infrastructures du parc, dont les zones tampons et les retraits
Nivellement du terrain à vocation de parc dans le contexte de la zone à aménager
Végétation existante et caractéristiques particulières à préserver dans le parc

4. Fonctions et attributions/compétences

Le plan d'implantation doit être préparé par un membre en règle de l'Institut canadien des urbanistes (MICU) ou un ingénieur professionnel agréé (ing.), ou encore par un architecte agréé ou un architecte paysagiste (membre de plein droit de son ordre).

Le plan de conformité des installations doit être préparé, signé et estampillé par un membre en règle de l'Association des architectes-paysagistes de l'Ontario.

5. Documents obligatoires

- Il faut fournir dans le format .PDF d'Adobe les copies électroniques de l'ensemble des études et des plans obligatoires; les fichiers doivent être déverrouillés et aplatis.
- La Ville peut demander les fichiers de DAO/BIM/SIG numériques géoréférencés auxiliaires (conformément aux normes existantes de la Ville sur le dépôt des documents) pour les plans provisoires et définitifs.

6. Ouvrages à consulter

- [Manuel d'aménagement des parcs - deuxième édition 2017 | Ville d'Ottawa](#)

