

Le Plan secondaire du village de Constance Bay

Section 1 : Introduction

Constance Bay est situé sur la rivière des Outaouais, dans l'ancien canton de Torbolton (plus tard fusionné avec les cantons de Huntley et de Fitzroy pour constituer le Canton de West Carleton). Ce village s'est considérablement transformé : la collectivité, qui regroupait une population saisonnière occupant des habitations elles aussi saisonnières, est devenu une collectivité de résidents qui y habitent toute l'année. L'évolution continue de Constance Bay offre aujourd'hui l'occasion d'en faire un quartier du quart d'heure.

Constance Bay est une collectivité exceptionnelle, grâce à ses panoramas riverains et à son paysage de rue, dominés par de grands chênes; les maisons et les chalets sont à l'écart de la route. Les vieux quartiers du village ont été aménagés selon un plan de lotissement. Les lots plus modestes (dont certains s'étendent sur une superficie de moins de 0,1 ha) caractérisent ces vieux quartiers, situés de part et d'autre de la promenade Bayview et de l'avenue Baillie. La caractéristique définitoire de l'aménagement résidentiel de Constance Bay est la préservation des arbres matures. L'un des objectifs de ce plan secondaire est de s'assurer que les nouveaux travaux d'aménagement se déroulent en harmonie avec le caractère du village existant.

Section 2 : Objectifs

- Tenir compte de la richesse du caractère rural et de l'histoire de Constance Bay tout en préservant le panorama de la rivière.
- Améliorer les liaisons routières, cyclables et piétonnières à l'intérieur comme à l'extérieur du village.
- Maintenir les points d'accès de la rivière, puisqu'il s'agit d'une caractéristique exceptionnelle de la collectivité.
- Préserver et protéger la forêt Torbolton.
- Protéger la nappe phréatique, source d'eau potable de la collectivité.
- S'assurer que les travaux d'aménagement se déroulent dans un souci de sécurité, de compétence et de compatibilité.

Section 3 : Politiques générales

3.1 Gestion de la croissance

Prioriser la croissance dans les villages permet aux résidents d'avoir mieux accès aux infrastructures et aux services communautaires. Il existe à Constance Bay un potentiel de développement sur les terrains vagues du périmètre du village : on pourrait convertir des résidences saisonnières en habitations permanentes. Le périmètre du village comprend des terrains vagues au nord et à l'ouest du chemin Constance Bay, ce qui permettrait d'aménager une nouvelle voie d'accès dans la collectivité, en assurant la liaison avec la route secondaire Kilmaurs. Le chemin d'accès, à aménager dans le cadre du lotissement, constituera un deuxième moyen d'accès au village dans les cas d'urgence. À l'heure actuelle, le chemin Constance Bay est le seul moyen d'accès pour entrer dans le village et en sortir.

Les possibilités d'aménagement de Constance Bay sont limitées. La rivière des Outaouais et la zone écologique naturelle de la zone d'intérêt naturel et scientifique (ZINS) de Constance Bay Sand Hills cernent la communauté sur trois côtés. La ZINS, située au cœur de la péninsule, est désignée par le gouvernement provincial pour être protégée à long terme. En raison de ces caractéristiques, le secteur à aménager est limité à la bande de terrain située entre la rivière des Outaouais et la ZINS de Constance Bay Sand Hills. Les aménagements projetés seront réalisés selon deux axes :

1. dans l'aire aménagée existante, dans laquelle les résidences secondaires seront remplacées par de nouvelles habitations;
2. sur les terrains non aménagés du village, qui le seront dans le cadre d'un plan de lotissement.

Les nouveaux aménagements et les travaux de réaménagement de Constance Bay doivent s'harmoniser avec les aménagements existants, et le caractère exceptionnel de Constance Bay doit être préservé.

Il y a environ 116 hectares bruts de terrains non aménagés dans le village, ce qui permet de réaliser de nouveaux travaux d'aménagement. Les terrains non aménagés et les lots vagues existants du village devraient, selon les plus récentes prévisions, permettre de construire encore 132 habitations, à raison d'une habitation par lot (selon la mise à jour apportée en 2017-2018 au relevé d'arpentage résidentiel rural).

3.2 Infrastructures

Constance Bay est viabilisé uniquement par des réseaux d'aqueduc et d'égout.

Politiques

- 1) Les études hydrologiques appelées à justifier les nouveaux travaux d'aménagement dans le village tiendront compte de l'accumulation observée de nitrates dans l'aquifère sablonneux des morts-terrains et feront état des mesures à adopter pour réduire le plus possible la charge supplémentaire en nitrates.

3.3 Transports

Réseau routier du village

Les artères comprennent le chemin Constance Bay, la promenade Bayview, le chemin Allbirsch et la rue Torbolton. L'emprise existante a généralement une largeur de 20 mètres, et cette largeur est protégée dans le Plan officiel. Les rues locales sont moins achalandées et donnent directement accès aux quartiers.

Politiques

- 2) Le modèle des rues d'accès locales suivra un quadrillage ou un modèle modifié de quadrillage. Il faudra éviter les rues sans issue, les longues rues en boucle et les impasses.
- 3) Une deuxième voie d'accès assurant la liaison entre le chemin Allbirsch et la route secondaire Kilmaurs sera aménagée dans le cadre du processus de lotissement visé dans ce plan secondaire.

Transport actif à Constance Bay

Il n'y a pas de trottoir dans cette collectivité. L'asphaltage de l'accotement de la rue principale, soit la promenade Bayview, assurerait une double fonction, et l'accotement pourrait être utilisé à la fois par les cyclistes et par les piétons. Les nouveaux travaux d'aménagement devraient être reliés au réseau existant de sentiers de la forêt Torbolton et le long de la promenade Bayview

Politiques

- 4) Dans la réalisation des travaux routiers ou de resurfacement de la promenade Bayview et du chemin Constance Bay, l'accotement doit être asphalté et balisé pour les piétons et les cyclistes.

- 5) Dans l'approbation des nouvelles demandes d'aménagement, la Ville se penche sur les occasions d'aménager des liaisons avec le réseau de sentiers existant.

Accès public à la rivière des Outaouais

Il y a à Constance Bay 39 emprises routières qui mènent au secteur riverain. Ces emprises varient entre 20 m et 3 m de largeur et donnent accès à la rivière des Outaouais pour l'ensemble de la collectivité. Ces points d'accès à l'eau ont été créés dans les plans de lotissement qui ont permis d'aménager le secteur riverain à partir de 1927. On considère qu'ils font partie du patrimoine de la collectivité, qu'il faut préserver et protéger et partager avec tous les résidents de Constance Bay, qui ne souhaitent pas qu'on les vende, puisqu'ils offrent :

- des panoramas sur la rivière, de même que sur les collines de la Gatineau et sur Buckham's Bay;
- des moyens d'accès à l'eau et à la plage.

Certaines emprises routières sont très accessibles et sont massivement utilisées par la collectivité, tandis que d'autres ne sont pas utilisées et ne sont pas faciles d'accès, puisqu'il ne s'agit pas d'emprises routières publiques. Parmi les 39 points d'accès à l'eau, il y a quatre points qui assurent la plupart des moyens d'accès à la collectivité, soit le Point, la plage Auger, la rampe de mise à l'eau de la rue Ritchie et la plage Wicken's.

Politiques

- 6) Les voies d'accès publiques doivent être préservées à titre de ressources patrimoniales dans la collectivité et ne doivent pas être vendues.
- 7) La Ville doit revoir les besoins en signalétique, dans les cas nécessaires, afin de désigner les moyens d'accès publics à l'eau.
- 8) La Ville continuera de travailler en collaboration avec l'association communautaire de Constance et de Buckham's Bay afin de recenser les empiètements sur les emprises routières de la Ville et de prévenir les propriétaires voisins qui pourraient, par mégarde ou délibérément, empiéter sur le domaine municipal.

Section 4 : Désignations foncières

4.1 Secteur résidentiel du village

Généralités

Les aménagements résidentiels constitués d'habitations individuelles représentent la vocation dominante du territoire du village. Les logements secondaires, les foyers de groupe, les maisons de chambres, les refuges, les maisons de retraite, les établissements de soins, les pavillons-jardins et les annexes résidentielles, les entreprises à domicile, les services publics et les infrastructures de communications sans fil seront autorisés.

Politiques

- 1) L'aménagement des terrains représentés dans le secteur résidentiel du village dans l'annexe A (Plan de désignation) sera surtout constitué d'habitations individuelles. Les aménagements institutionnels appropriés qui étayent le secteur résidentiel, par exemple les centres de garde de jour, les entreprises à domicile et les parcs, seront également autorisés.
- 2) Le Règlement de zonage prévoira une superficie qui tiendra compte de la relation modeste entre les bâtiments et les lots, dans les cas nécessaires, afin de veiller à ce qu'il y ait suffisamment de place sur le lot pour assurer la viabilisation, le paysagement et les marges de retrait par rapport à la rue et à la rivière.

Nouveau secteur résidentiel

Les nouveaux aménagements se dérouleront dans le respect du caractère du village existant. Les arbres constituent un élément essentiel du caractère de Constance Bay et doivent être à la fois préservés et intégrés dans les propositions d'aménagement. La partie du chemin Constance Bay qui se trouve dans le village doit être aménagée selon le modèle d'une rue bordée d'arbres. On peut atteindre cet objectif en obligeant les promoteurs des nouveaux travaux d'aménagement à préserver une zone tampon végétale le long du chemin Constance Bay dans les secteurs arborisés et en exigeant que des arbres soient plantés le long de la route dans les cas où il n'y en a pas.

Politiques

- 3) Les travaux d'aménagement doivent se dérouler dans le cadre du Plan de gestion environnementale approuvé par le Conseil municipal pour Constance Bay.
- 4) Les travaux d'aménagement doivent être étayés par un rapport de préservation des arbres conformément aux exigences du Plan officiel. Il faut conserver toute la

végétation naturelle possible. Pour les secteurs arborisés le long du chemin Constance Bay, on doit maintenir une zone tampon d'arbres matures.

- 5) Dans les secteurs où il n'y a pas de couvert végétal (à l'entrée de Constance Bay) sur le chemin Constance Bay, il faudra planter des espèces d'arbres indigènes (de préférence des chênes, si possible) afin de respecter les conditions de l'approbation. L'objectif consiste à faire, du tronçon du chemin Constance Bay situé dans le village, une rue bordée d'arbres.
- 6) Afin de protéger les ressources de la nappe phréatique du village, les nouveaux travaux d'aménagement doivent être étayés par une étude hydrologique.
- 7) Les plans de zonage et de lotissement doivent prévoir une zone tampon végétale entre la voie publique et les habitations.
- 8) La superficie minimum des lots des nouveaux travaux d'aménagement est déterminée par des études de sondage des sols et de viabilisation, qui sont obligatoires au moment où l'on dépose la demande d'aménagement.

4.2 Zone écologique naturelle

La péninsule de Torbolton est constituée des sables que comprennent les énormes volumes d'eau de fonte des glaciers qui se déversent dans la mer de Champlain. Pendant des milliers d'années, un environnement forestier s'est développé sur les sables déposés par ces eaux de fonte. Le ministère des Richesses naturelles a désigné la forêt et les dunes de sable à titre de zone d'intérêt naturel et scientifique (ZINS).

La ZINS est désignée à titre de zone écologique naturelle dans le Plan officiel et dans l'annexe A (Plan de désignation) de ce plan secondaire. Cet aménagement correspond aux zones sensibles dans lesquelles les travaux d'aménagement pourraient imposer un stress inconsidéré aux fonctions écologiques et dans les cas où il faut gérer, restaurer et valoriser attentivement le secteur. Les travaux d'aménagement ne sont généralement pas autorisés dans les zones écologiques naturelles, même si les propriétaires peuvent construire des habitations sur les lots existants qui donnent sur une voie publique. Bien que la majorité de la zone écologique naturelle appartienne à la Ville (203 hectares), l'aménagement se prolonge au-delà de la forêt Torbolton du domaine public et s'étend jusqu'aux terrains qui appartiennent à des intérêts privés (60 hectares). Dans les cas où la propriété appartient au domaine privé, la Ville envisage de faire l'acquisition des terrains à la demande du propriétaire, et le prix est négocié d'après une expertise indépendante de la valeur marchande selon les modalités de la section 11.6 du Plan officiel.



Politiques

- 9) La zone écologique naturelle est représentée dans l'annexe A (Plan de désignation). Les aménagements autorisés comprennent ceux qui ne nuisent pas aux caractéristiques naturelles de la zone, par exemple les activités récréatives en plein air, les activités scientifiques, éducatives ou conservationnistes se rapportant aux éléments de la zone écologique, les opérations agricoles existantes et les activités d'exploitation forestières définies par la Loi sur les forêts.
- 10) Dans les cas où le secteur d'une zone écologique naturelle appartient au domaine privé, la Ville envisage d'en faire l'acquisition conformément aux politiques du Plan officiel.

4.3 Parc du village

Au fil des ans, le centre de la collectivité et le parc du village donnant sur la promenade Len Purcell se sont enrichis de toutes sortes d'infrastructures communautaires, qui en font un point de mire. Ce parc comprend aujourd'hui un centre communautaire, une bibliothèque, des terrains de softball et de soccer, une patinoire extérieure, un parc de planches à roulettes et un terrain de jeux.

Politiques

- 11) Le parc du village donnant sur la promenade Len Purcell, désigné dans l'annexe A (Plan de désignation), doit être aménagé comme parc passif et actif, doté d'infrastructures récréatives et sportives pour répondre aux besoins de la collectivité de Constance Bay de manière à s'harmoniser avec le contexte naturel.
- 12) Le règlement financier compensatoire pour les terrains à vocation de parc dans les secteurs du village qui n'ont pas été aménagés servira à financer les terrains où sera aménagé le parc du village projeté et indiqué dans l'annexe A (Plan de désignation).

4.4 Secteur commercial du village

Il y a deux zones principales dans lesquelles l'aménagement commercial serait un bienfait et permettrait de faire de Constance Bay une collectivité plus complète, où tout est accessible en moins de 15 minutes. La première est celle du site commercial non aménagé du village, sur le chemin Constance Bay à l'angle de l'allée Willand, et est située à l'entrée du village. Cette zone se prête parfaitement à l'aménagement d'un nouveau secteur commercial. L'autre zone correspond au cœur du village.

Le secteur commercial du village vise à constituer une zone pour les nouveaux aménagements commerciaux, ainsi qu'un espace pour les infrastructures communautaires comme un centre médical et un centre de garde de jour, dont devrait faire état le Règlement de zonage.



Politiques

- 13) Le Règlement de zonage permettra d'aménager des zones dotées d'infrastructures commerciales et de services pour servir le village et la collectivité environnante. Les aménagements résidentiels univalents et les aménagements commerciaux autoroutiers à grande échelle (comme les concessions automobiles et les établissements de matériaux de bâtiment) ne seront pas autorisés.
- 14) Les terrains de stationnement seront aménagés sur le côté ou à l'arrière des bâtiments, la façade donnera sur le chemin Constance Bay.
- 15) Les différents lots représentés dans le secteur commercial du village seront zonés pour les aménagements commerciaux dans le Règlement de zonage afin de tenir compte des aménagements existants.

4.5 Cœur du village

L'aménagement des infrastructures commerciales et communautaires de Constance Bay s'étend à différents sites du village. Le regroupement existant de commerces et d'entreprises sur le chemin Constance Bay, à l'est du chemin Woods, est désigné comme le cœur du village. L'objectif de cet aménagement consiste à miser sur ce point de mire pour qu'il devienne progressivement un secteur doté de l'ambiance d'une rue principale, comme celle que l'on retrouve dans d'autres villages.

Politiques

- 16) Le Règlement de zonage permettra différents aménagements dans le cœur du village, notamment des aménagements commerciaux, institutionnels et résidentiels. Les résidences existantes continueront d'être autorisées.
- 17) L'ensemble des aménagements sera adapté aux contraintes de l'échelle, du caractère et de la viabilisation du village.
- 18) Le type et la densité des aménagements tiendront compte des limites indiquées dans l'analyse hydrologique, dans les cas où cette analyse doit être déposée avec la demande d'aménagement.
- 19) Les nouveaux aménagements cadreront avec le caractère du village et devront expressément :
 - a) orienter les immeubles pour qu'ils donnent sur le chemin Constance Bay;

b) s'assurer que les fenêtres et les entrées représentent la majorité de la façade au rez-de-chaussée.

20) On pourra réduire le nombre de places de stationnement obligatoires en tenant compte de la superficie modeste des lots existants. On pourra autoriser le stationnement sur rue ou partagé afin de répondre aux besoins en stationnement.

21) Les nouveaux aménagements commerciaux seront implantés pour qu'ils soient accessibles pour les piétons, afin d'encourager les résidents de la localité à se déplacer à pied ou à vélo pour se rendre aux infrastructures et afin d'aménager les places de stationnement des véhicules à l'arrière ou sur le côté des bâtiments.

4.6 Aménagements institutionnels

L'intention de ce type d'aménagement est de tenir compte des aménagements institutionnels existants dans le village de Constance Bay. La Légion royale canadienne est un lieu de réunion important, qui est le cœur d'un certain nombre d'activités communautaires, par exemple des barbecues, des dîners, des parties de fléchettes, des jeux de cartes et des bingos. L'autre site est celui de l'église Saint-Gabriel, qui est la seule église de la collectivité. L'intention de ce secteur d'aménagement est de faire reconnaître ces aménagements dans le Règlement de zonage.

Politiques

22) Les secteurs portant la désignation d'aménagements institutionnels seront zonés pour les aménagements institutionnels dans le Règlement de zonage.

23) On pourra établir les nouveaux aménagements institutionnels en apportant une modification au Règlement de zonage.

Annexe

Annexe A – Plan de désignation

VILLAGE OF / VILLAGE DE
Constance Bay

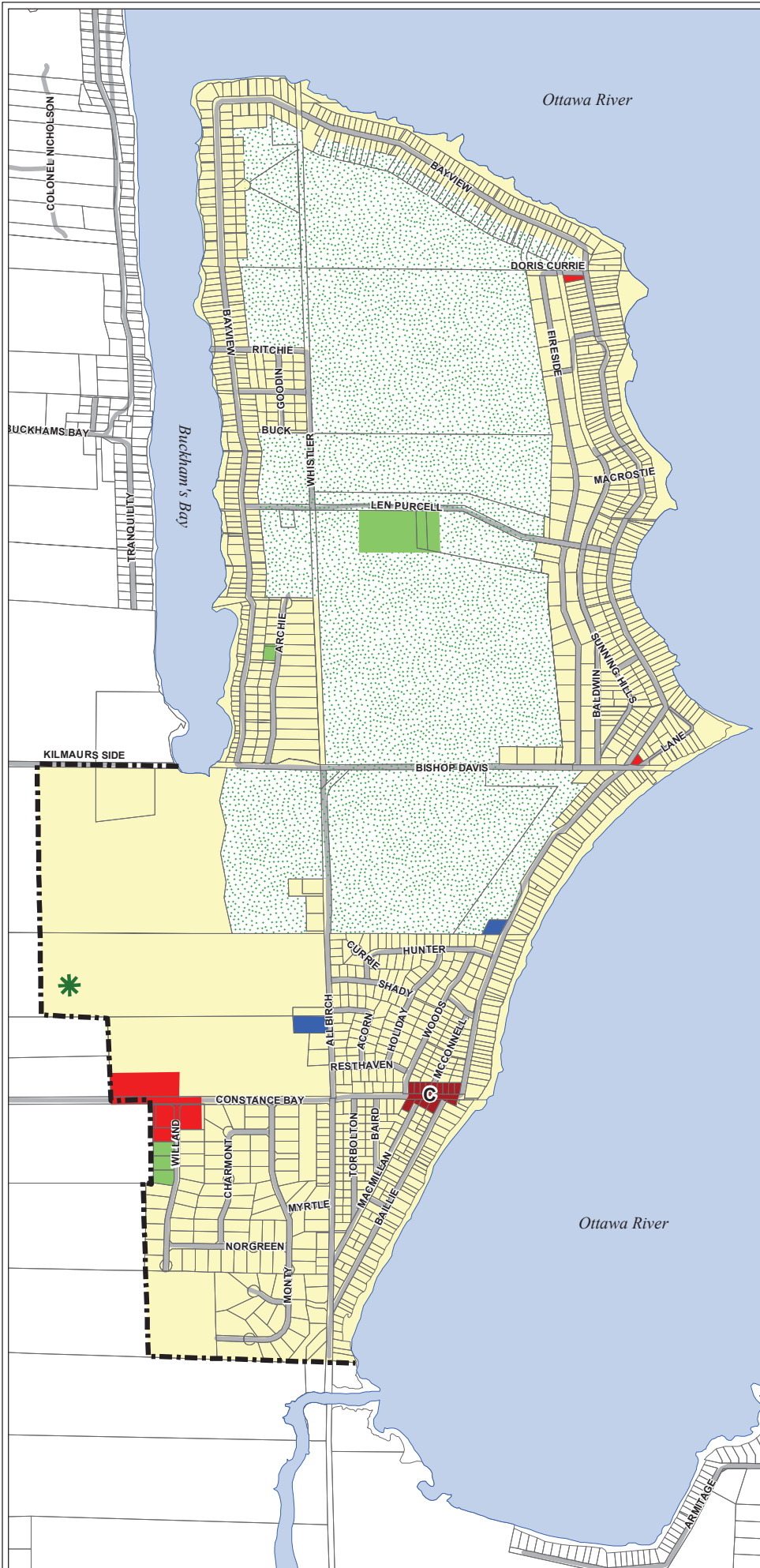


SECONDARY PLAN - VOLUME 2
 Schedule A - Designation Plan

PLAN SECONDAIRE - VOLUME 2
 Annexe A - Plan de désignation

DESIGNATION / DÉSIGNATION

-  Village Boundary / Limite du village
-  Village Residential / Zone résidentielle du village
-  Village Institutional / Zone institutionnel du village
-  Village Commercial / Quartier commercial du village
-  Village Core / Centre du village
-  Village Park / Parc du village
-  Future Park / Futur parc
-  Natural Environment Area / Zone écologique naturelle



Consolidation and Amendments /
 Consolidation et amendements



0 125 250 500 750 1,000
 m

1:22,000

Planning, Infrastructure and Economic Development Department,
 Geospatial Analytics, Technology and Solutions
 Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique,
 Analyse géospatiale, technologie et solutions