

Secteur de Cleary et de New Orchard

[Modification #215, 1 août, 2018]

1. Introduction

Les politiques propres aux secteurs de Cleary et de New Orchard définissent l'orientation de la planification stratégique de l'aménagement et du réaménagement éventuels des terrains situés non loin des stations Cleary et New Orchard. Ce secteur est délimité par la rivière des Outaouais au nord, les propriétés adjacentes à l'avenue Byron au sud, l'avenue Cleary à l'ouest et la promenade Sir John A MacDonald à l'ouest. Il comprend des parties des quartiers résidentiels bien établis suivants : Ambleside, Woodroffe Nord, Woodpark et Carlingwood.

2. Vision et principes directeurs

2.1 Vision

Les énoncés de visions suivants définissent l'orientation de l'évolution de la zone et de l'aménagement de la rue principale :

- On profitera de la mise en service du TLR pour consolider le rôle du chemin Richmond, dans le secteur de Cleary et de New Orchard, en tant que rue principale traditionnelle plus habitée, plus polyvalente et plus active et dynamique.
- Le parc linéaire Byron continuera d'être un couloir de verdure essentiel et un pôle d'activité pour ce secteur, en préservant le chemin Richmond à titre de rue principale bordée de constructions d'un seul côté pour l'ensemble du secteur.
- Le réaménagement du parc linéaire Byron en espace vert plus actif viendra compléter l'activité sur la rue principale et améliorer les liens entre cette rue et les zones résidentielles au nord et au sud.
- Les parcs et les installations de loisirs de la Ville seront mis en valeur pour répondre aux besoins de la population, tant à l'échelle locale que municipale.
- Le secteur continuera d'évoluer pour devenir une collectivité urbaine attrayante et où il fait bon vivre, dotée de vastes espaces verts et d'un large éventail d'utilisations, notamment d'emploi, de commerce de détail donnant sur la rue, de services et installations de quartier ainsi que différents types de logements, en plus d'un excellent service de transport en commun.
- La densification sera compatible avec les quartiers voisins, qu'elle viendra compléter, et mettra l'accent sur l'interaction piétonnière à « échelle humaine » afin de promouvoir et d'appuyer la fonction des stations Cleary et New Orchard du TLR, et de mettre en valeur l'environnement bâti aménagé jusqu'aux stations.
- Des parcours et des liens piétonniers et cyclables de grande qualité et parfaitement reliés seront aménagés jusqu'aux quartiers voisins et jusqu'au réseau des espaces ouverts de la rivière des Outaouais.
- Le chemin Richmond continuera d'assurer une liaison routière importante et suivie avec l'ensemble de la collectivité urbaine, tant à l'est, le long de la rue Wellington, qu'à l'ouest en direction de l'avenue Carling; cet axe, dont la circulation automobile sera beaucoup plus modérée, permettra le stationnement sur rue.

2.2 Principes directeurs

Les promoteurs de projets d'aménagement ou de réaménagement de propriétés situées dans le secteur de Cleary et de New Orchard devront démontrer de quelle manière leurs propositions respectent les conditions suivantes:

1. la façade nord du chemin Richmond sera caractérisée par un cadre d'aménagement constitué d'immeubles de hauteur moyenne (soit des immeubles de hauteur moyenne ou des socles de tour); dans les cas où ils sont autorisés, les éléments immobiliers de plus grande hauteur seront aménagés en retrait, et les immeubles les plus grands seront proches des deux stations de transport en commun rapide;
2. la totalité des espaces verts et des installations de loisirs publics utilisables seront conservés et si possible agrandis;
3. tous les travaux d'aménagement et de réaménagement seront conçus à une « échelle humaine », en donnant la priorité absolue aux conceptions favorables à la marche au rez-de-chaussée de tous les immeubles adjacents au domaine public.
4. l'échelle et le caractère des quartiers existants seront préservés grâce à des transitions de hauteur appropriée pour les nouveaux aménagements, en veillant à ce que ces derniers privilégient le train léger sur rail par rapport au transport automobile individuel.

3. Politiques d'utilisation du sol

3.1 Zone de station

Cleary et New Orchard sont des stations locales aménagées dans des quartiers établis. Il ne s'agit pas de stations principales de correspondance. Par conséquent, le type et l'échelle des travaux d'aménagement, même s'ils doivent être denses, urbains et regroupés, n'auront pas un profil comparable à celui que l'on pourrait trouver dans les principales stations de correspondance ou les grands centres polyvalents longeant les lignes de transport en commun rapide.

Axée sur les stations Cleary et New Orchard, la désignation de « Zone de station » permet d'aménager un large éventail d'utilisations résidentielles et commerciales venant appuyer le rôle de ces stations locales. La Zone de la station sera le secteur visé en priorité pour les améliorations du domaine public, comme il est décrit à l'annexe B du présent Plan.

1. Le réaménagement des propriétés désignées Zone de station doit:
 - a. comprendre une variété d'utilisations du sol, dont la majorité ou la totalité des locaux au rez-de-chaussée donnant sur la rue principale traditionnelle est occupée par des utilisations de vente au détail ou commerciales auxquelles on accède directement depuis le trottoir;
 - b. nonobstant le point 3.1 (1)(a) ci-dessus, les utilisations résidentielles restantes sont autorisées au rez-de-chaussée à la condition de présenter des éléments de façade active;
 - c. limiter autant que possible les bateaux d'accès de trottoir et l'interruption des trottoirs par la circulation automobile, en regroupant les points d'accès, notamment ceux menant à des zones de chargement avec ceux qui conduisent à des garages de stationnement, et installer ces points d'accès sur des rues secondaires dans le cas des lots d'angle;
 - d. intégrer toutes les places de stationnement obligatoires ou prévues pour qu'elles fassent partie intégrante du site ou qu'elles soient aménagées en sous-sol;
 - e. autoriser l'aménagement de bureaux à petite échelle au rez-de-chaussée et obliger à aménager les bureaux plus vastes aux étages supérieurs.
2. La Zone de station la plus près de la station Cleary comprend des terrains donnant sur le chemin Richmond et l'avenue Cleary. Tout réaménagement dans cette zone doit:
 - a. se faire avec des bâtiments de hauteur moyenne, généralement compris entre six et neuf étages;

- b. nonobstant le point 2(a) ci-dessus, les emplacements dont la désignation permet une hauteur plus élevée avant l'adoption du présent plan bénéficient d'un droit acquis en matière d'autorisation de hauteur;
- c. nonobstant le point 2(a) ci-dessus, une hauteur de bâtiment accrue à 12 étages au maximum sera envisagée, dans les demandes de modification de zonage au cas par cas, si les points suivants sont pris en compte dans l'examen de ces demandes:
 - i. l'aménagement de places de stationnement et la manière dont elles sont aménagées, en privilégiant l'absence de places de stationnement prévues pour les unités ou les utilisations comprises dans la surface de plancher hors œuvre brute supplémentaire calculées selon la hauteur autorisée de droit avant la désignation de zonage, et en privilégiant la création de places de stationnement à l'intérieur du bâtiment et en sous-sol;
 - ii. l'aménagement de logements abordables;
 - iii. un retrait le long de la ligne de lot avant, au-dessus du 4^e étage, qui permet une démarcation claire entre les parties basse et haute du bâtiment, et qui donne lieu à une réduction de la vitesse du vent au niveau du sol.
- 3. Un lien piétonnier et cyclable accessible au public et traversant le quadrilatère entre le 809 et le 801, chemin Richmond doit être créé afin de donner accès, depuis le chemin Richmond, aux terrains polyvalents institutionnels, comme l'indique l'annexe B – Domaine public.
- 4. La Zone de station adjacente à la station New Orchard comprend des terrains qui donnent sur le chemin Richmond, sur l'avenue New Orchard et sur la promenade Ambleside. Le réaménagement de cette zone :
 - a. Sera réalisé avec de bâtiments d'une hauteur maximale de vingt étages, conformément à la section 4.4 et à l'annexe C – Répartition de la densité;
 - b. Sera conforme aux dispositions de la Politique 3.1(1) ci-dessus;
 - c. Prendra principalement, dans le cas du réaménagement des terrains donnant sur la promenade Ambleside, la forme d'immeubles de faible hauteur encadrant la rue.

3.2 Rue principale traditionnelle

La désignation de rue principale traditionnelle s'applique aux propriétés situées le long du chemin Richmond, entre les avenues Cleary et New Orchard. Elle s'applique au côté nord du chemin Richmond (à titre de rue principale bordée de constructions d'un seul côté), mais non au parc linéaire Byron, sur tout le côté sud.

- 1. Le réaménagement de ce secteur se fera avec des bâtiments de hauteur moyenne, d'une hauteur de cinq ou six étages. Toute augmentation de hauteur au-delà de six étages n'est autorisée que sur les lots désignés à des fins de répartition de la densité, conformément à la section 4.4 et à l'annexe C – Répartition de la densité.
- 2. Nonobstant la politique 1 ci-dessus, les emplacements dont la désignation permet une hauteur plus élevée avant l'adoption du présent plan bénéficient d'un droit acquis en matière d'autorisation de hauteur, et un immeuble d'une hauteur maximale de 20 étages est autorisé sur le terrain situé au 929, chemin Richmond sous réserve de l'approbation d'une modification au Règlement de zonage propre à l'emplacement, qui démontre que ce réaménagement est généralement conforme aux orientations énoncées dans les politiques propres au secteur de Cleary et de New Orchard.
- 3. Tous les travaux de réaménagement sont soumis aux règlements suivants sur la transition de la hauteur:
 - a. un retrait suffisant le long de la ligne de lot contiguë à une zone résidentielle de faible densité pour assurer l'intimité visuelle, le passage de la lumière du soleil et la ventilation transversale, généralement de l'ordre de 7,5 mètres ou plus;
 - b. un retrait adéquat le long de la ligne de lot contiguë à une utilisation résidentielle de faible densité au-dessus du quatrième étage, qui correspond généralement à un plan angulaire de 45 degrés.

4. Le réaménagement des propriétés portant la désignation de Zone de rue principale traditionnelle prévoit un retrait adjacent à la rue principale traditionnelle pour accroître la largeur du trottoir tout en permettant les utilisations de façade active au niveau du sol.
5. Le réaménagement des propriétés portant la désignation de Zone de rue principale traditionnelle peut comprendre des utilisations résidentielles et de bureau au rez-de-chaussée, face à la rue principale, à condition que soient respectées les politiques relatives aux façades actives de la section 4.3.

3.3 Cadre d'aménagement constitué d'immeubles de faible et de moyenne hauteur

La désignation de cadre d'aménagement constitué d'immeubles de faible et de moyenne hauteur s'applique aux propriétés construites du côté sud de l'avenue Byron et donnant immédiatement sur le parc linéaire Byron. La plupart de ces propriétés sont actuellement des d'immeubles résidentiels de faible et de moyenne hauteur.

1. Le réaménagement des propriétés de faible hauteur répondant à cette désignation sera constitué de bâtiments de faible hauteur.
2. Le réaménagement des propriétés de hauteur moyenne portant cette désignation sera généralement constitué de bâtiments pouvant atteindre cinq ou six étages au 150, avenue Woodroffe, à la condition de prévoir un retrait suffisant le long d'une ligne de façade jouxtant une zone résidentielle de faible densité, généralement de l'ordre de 7,5 mètres ou plus.
3. Nonobstant la politique 2 ci-dessus, les propriétés donnant sur l'avenue Byron, entre l'avenue Redwood et le chemin Sherbourne, peuvent être réaménagés et comprendre des bâtiments d'au plus six étages sur une profondeur générale de 45 mètres depuis l'avenue Byron, en respectant les conditions suivantes :
 - a. un point d'intérêt est prévu dans la conception des immeubles à l'angle du chemin Sherbourne et de l'avenue Byron et à l'angle de l'avenue Redwood et de l'avenue Byron;
 - b. les hauteurs de bâtiment deviennent inférieures à six étages au-delà de 45 mètres depuis Byron pour atteindre trois étages au maximum lorsque le lot approche de l'avenue Keenan;
 - c. tout est mis en œuvre pour conserver les arbres qui bordent l'avenue Redwood.
4. Les utilisations autorisées comprennent toutes sortes d'utilisations résidentielles, notamment des habitations isolées, des habitations jumelées, des habitations en rangée, des habitations en rangée superposées, des duplex, des triplex ainsi que des immeubles d'appartements de faible et de moyenne hauteur.

3.4 Désignation de quartier d'immeubles d'appartements

La désignation de quartier d'immeubles d'appartements s'applique aux terrains situés au nord du chemin Richmond, non loin de la station New Orchard. Ces terrains sont caractérisés essentiellement par les immeubles résidentiels existants aménagés dans une configuration de tour dans le parc. Le réaménagement du terrain sous-utilisé dans cette zone est encouragé de manière à promouvoir les politiques ci-après.

1. Les emplacements aménagés dans une configuration de tour dans le parc sont assujettis aux conditions suivantes :
 - a. les propositions visant à conserver les tours résidentielles existantes sont conçues pour intégrer les tours existantes dans les travaux de réaménagement proposés et pour compléter le tissu urbain voisin;
 - b. on encourage la construction des locaux commerciaux de quartier au rez-de-chaussée dans l'ensemble du secteur, en mettant l'accent sur les façades donnant sur le chemin Richmond et l'avenue New Orchard;

- c. les travaux d'aménagement longeant les lignes de lot adjacentes à des rues doivent:
 - i. prévoir une ligne de façade d'immeuble représentant la majorité de la largeur du lot afin de réaliser une façade continue donnant sur la rue;
 - ii. prévoir des immeubles à proximité de la rue pour réaliser un mur urbain continu, généralement avec un retrait maximum de trois mètres;
 - iii. prévoir des bâtiments qui ont des entrées actives donnant sur la rue et un vitrage au niveau du sol;
 - iv. nonobstant (c)(ii) ci-dessus, les propriétés peuvent présenter des retraits de cour avant supérieurs dans les cas où ils intègrent l'un des éléments suivants : une œuvre d'art publique imposante, l'entrée à un parc public privé (PPP) ou une place publique;
 - d. prévoir un lien piétonnier et cyclable accessible au public et traversant le quadrilatère, reliant le 1075, chemin Richmond au 1090, promenade Ambleside, afin de donner accès au chemin Richmond depuis la promenade Ambleside, comme le précise l'annexe B – Domaine public;
 - e. afin de garantir l'échelle humaine des travaux d'aménagement, on encourage les immeubles de faible hauteur donnant sur une rue publique, les immeubles de moyenne ou de grande hauteur étant idéalement aménagés à l'intérieur de l'emplacement;
 - f. on encourage l'aménagement d'une cour intérieure sur les terrains dont la superficie est généralement supérieure à 2 000 m²;
 - g. les tours doivent être suffisamment espacées pour que le domaine piétonnier de la promenade Ambleside ne soit pas pénalisé par un effet de canyon.
2. Dans les cas où le réaménagement réalisé dans ce secteur, sur les terrains de 1 000 m² ou plus, concerne des biens-fonds dont les lignes de lot jouxtent les terrains des espaces ouverts de la Commission de la capitale nationale (CCN), on doit tenir compte des techniques suivantes comme point de départ des travaux de conception pour améliorer l'environnement piétonnier du couloir de la CCN et offrir un environnement piétonnier sûr et accueillant:
- a. des immeubles de deux à quatre niveaux de hauteur encadrant le couloir de la CCN (qui pourraient faire partie du socle d'un complexe plus vaste);
 - b. des unités de plain-pied donnant sur le couloir des espaces ouverts reliant les entrées actives de ces unités et le domaine public;
 - c. des entrées actives et des fenêtres transparentes donnant sur le couloir des espaces ouverts constitué au moins de la plus grande partie de la façade;
 - d. des matériaux de construction de qualité supérieure.
3. Les propriétés de la désignation de quartier d'immeubles d'appartements font l'objet d'importantes autorisations de hauteur dans le zonage correspondant; le Règlement de zonage établit donc la hauteur maximum supérieure autorisée en vertu des droits et la densité doit être restreinte en appliquant le rapport plancher-sol pour cette zone.
4. Nonobstant la politique 3 ci-dessus et la politique 4.1(1), sur les lots d'une superficie inférieure à 1 000 m² et lorsque le Règlement de zonage autorise un immeuble de faible ou de moyenne hauteur au moment de l'adoption de la présente politique, une augmentation de la hauteur de bâtiment donnant lieu à la construction d'un immeuble de grande hauteur dont l'élévation correspond à la limite inférieure de ce type de bâtiment pourra être envisagée, au cas par cas et par le biais d'une demande de modification au Règlement de zonage propre à l'emplacement, si les points suivants sont pris en compte dans l'examen de ces demandes:
- a. l'aménagement de places de stationnement et la manière dont elles sont aménagées, en privilégiant l'absence de places de stationnement prévues pour les unités ou les utilisations comprises dans la surface de plancher hors œuvre brute supplémentaire calculée selon la hauteur autorisée de droit avant la désignation de zonage, et en privilégiant la création de places de stationnement à l'intérieur du bâtiment et en sous-sol;
 - b. l'aménagement de logements abordables;

- c. des options permettant d'obtenir des distances de séparation acceptables entre les immeubles de grande hauteur existants et/ou éventuels, qui pourraient comprendre des variations de hauteur, des décalages et la limitation des ententes de distance de séparation;
- d. un retrait le long de la ligne de lot avant, au-dessus du 4^e étage, qui permet une démarcation claire entre les parties basse et haute du bâtiment, et qui donne lieu à une réduction de la vitesse du vent au niveau du sol.

3.5 Zone polyvalente institutionnelle

1. Le réaménagement de cette zone prévoit des bâtiments de différentes hauteurs, conformément aux conditions suivantes:
 - a. Les parties du lot voisin le plus proche d'une zone résidentielle doivent comprendre une zone de transition, généralement d'une profondeur de 30 mètres et présentant un retrait de 7,5 mètres, mesuré depuis la ligne du lot résidentiel, ainsi qu'une forme bâtie peu élevée;
 - b. des bâtiments de hauteur moyenne pour la partie du terrain donnant sur l'avenue Cleary;
 - c. des bâtiments de grande hauteur pouvant atteindre 16 étages sont autorisés et doivent :
 - i. être situés et conçus de manière à limiter les répercussions de l'ombre sur le quartier résidentiel de faible hauteur adjacent;
 - ii. être situés de manière à limiter le plus possible l'impact visuel sur les immeubles de grande hauteur adjacents;
 - iii. être situés près du couloir de la CCN ou à un endroit permettant de rompre la volumétrie cumulée le long du chemin Richmond.
2. Le réaménagement des terrains répondant à cette désignation exige que la majorité des utilisations proposées soit constituée de services communautaires institutionnels, comme une garderie, une église, une résidence pour retraités, un centre communautaire, un établissement de soins de longue durée, un jardin, des logements abordables, en milieu de soutien ou multiconfessionnels, un parc public, un centre de conditionnement physique, une clinique et un jardin communautaire. Il faudra modifier le zonage pour démontrer que la majorité des désignations comprennent des utilisations de services communautaires institutionnels. D'autres utilisations pourront être autorisées dans les cas où la justification de la planification et l'échelonnement des travaux d'aménagement démontrent que l'on construit initialement les établissements des services communautaires exigés en vertu de cette politique et que toutes les autres utilisations proposées sont compatibles. Les utilisations commerciales de petite échelle sont autorisées dans le cadre de cette désignation, en mettant l'accent sur les soins médicaux, les pharmacies et les services personnels, la restauration et d'autres locaux de détail complémentaires des services communautaires institutionnels.
3. Les travaux de réaménagement dans le cadre de cette désignation prévoient :
 - a. un sentier piétonnier et cyclable reliant la ligne de lot latérale est du 809, chemin Richmond à l'intérieur de l'emplacement;
 - b. des trottoirs reliant de manière ininterrompue les deux côtés de l'avenue Cleary à l'intérieur de l'emplacement;
 - c. des rues intérieures, publiques ou privées, afin de fractionner l'ensemble de l'emplacement.
4. Pour déposer une demande de modification du règlement de zonage afin d'ajouter des utilisations autorisées ou de modifier la hauteur autorisée de droit, il faut prévoir un plan directeur précisant :
 - a. le réaménagement projeté du site dans son intégralité;
 - b. la compatibilité de la forme bâtie proposée près de toute zone résidentielle;
 - c. les points d'accès pour les automobilistes, les piétons et les cyclistes;
 - d. la conformité aux dispositions de la section 3.5 des politiques 1 à 4.

3.6 Zone institutionnelle

Les terrains répondant à la désignation institutionnelle sont actuellement utilisés pour les services communautaires essentiels, les églises et les écoles. Les terrains donnant sur l'avenue Byron assurent une fonction communautaire essentielle pour l'ensemble de la zone, en plus de contribuer dans une large mesure à l'utilisation du couloir linéaire Byron.

1. Dans tous les travaux majeurs de réaménagement ou dans toutes les modifications apportées à l'utilisation des terrains de désignation institutionnelle, on encourage les promoteurs à respecter les exigences de la section 3.5, des politiques 2 et 4 a. - c., en prévoyant des bâtiments dont la limite maximale de hauteur est généralement de cinq étages.

4. Forme bâtie

4.1 Immeubles de grande hauteur

1. Dans le secteur de planification, l'élévation des immeubles de grande hauteur varie de 10 à 30 étages. Lorsque les immeubles de grande hauteur sont jugés appropriés, on doit réunir toutes les conditions suivantes pour répondre à la définition d'immeuble de grande hauteur :
 - a. le terrain a généralement une superficie de 2 000 m² ou plus;
 - b. il faut prévoir généralement une distance de 20 mètres pour séparer les tours, toute dérogation mineure à cette disposition devant prouver que les tours existantes ou futures peuvent être décalées pour permettre une distance suffisante entre elles, et que tous les effets d'ombrage ne sont pas accentués par suite de la dérogation mineure demandée;
 - c. la tour du bâtiment proposé présente généralement un retrait d'au moins 10 m à partir des lignes des propriétés voisines;
 - d. le socle animant le domaine piétonnier forme généralement un mur urbain continu dans sa totalité ou est le plus proche possible de l'ensemble de la ligne de façade et cadre avec les bâtiments voisins pour la masse, la hauteur et le rythme architectural.
2. Les dispositions suivantes doivent être respectées dans la conception des immeubles de grande hauteur:
 - a. la tour doit prévoir un retrait à partir des façades du socle et doit être articulée de manière à fractionner la masse du bâtiment et à favoriser le dégagement du paysage, le passage de la lumière du jour et la transition avec les propriétés voisines;
 - b. la tour doit être conçue de manière à tenir compte des effets d'ombrage des zones sensibles voisines, notamment les immeubles résidentiels de faible hauteur;
 - c. les cabines de machinerie sur les toits doivent s'intégrer architecturalement de manière à s'harmoniser avec la conception de la tour et continuer de cadrer avec le caractère général de cette tour;
 - d. la tour doit être bien proportionnée et reprendre généralement l'approche du socle et de la tour dans la conception de la forme bâtie;
 - e. la hauteur du socle ne doit pas être inférieure à trois étages ni supérieure à six étages.

4.2 Immeubles de hauteur moyenne

1. Les immeubles de hauteur moyenne s'entendent des bâtiments de cinq à neuf étages. Dans les cas où on indique que ces immeubles sont appropriés, on encourage à respecter les caractéristiques de conception suivantes :
 - a. l'aménagement d'un socle approprié de l'ordre de deux à quatre étages, harmonisé avec le trottoir et le domaine piétonnier;
 - b. une tranche supérieure (dont la hauteur est à peu près équivalente à la largeur de l'emprise) faisant partie du mur urbain et se rapportant aux immeubles voisins, en faisant appel à la fois à

l'alignement, aux matériaux de construction, à la symétrie de l'espacement ou à d'autres techniques de conception urbaine assurant l'unité du paysage urbain;

- c. d'autres techniques de conception comme les retraits et les marges de recul pour éviter l'effet de canyon le long des rues publiques voisines et pour réduire le plus possible les impacts visuels et microclimatiques sur les domaines public et privé.

4.3 Façades actives

Les propriétés dont la ligne de façade jouxte la zone d'une façade active, indiquée dans l'annexe B – Domaine public, doivent réunir les caractéristiques suivantes au moment des travaux de réaménagement :

1. Tous les travaux d'aménagement ou de réaménagement du côté nord du chemin Richmond et adjacents à une ligne de façade active seront conçus pour animer les espaces publics sur lesquels ils donnent en faisant appel à différentes techniques, notamment en intégrant les installations piétonnières ainsi que les caractéristiques et détails d'architecture qui viendront rehausser la sécurité des piétons et doter les lieux d'un attrait visuel pour enrichir l'expérience piétonnière notamment :
 - a. en prévoyant un vitrage transparent et des entrées principales actives pour la majorité du mur du rez-de-chaussée jouxtant la ligne de façade active;
 - b. en faisant appel à des matériaux de qualité supérieure pour toutes les élévations donnant sur le domaine public;
 - c. en prévoyant une bordure bâtie continue le long de la rue ou de l'espace public, ainsi que des retraits variés dans les cas où un parc public privé (PPP) est aménagé au niveau du sol;
 - d. en ne prévoyant aucune place de stationnement en surface à l'extérieur, entre l'immeuble et la rue;
 - e. en ne prévoyant aucune place de stationnement à l'intérieur, au rez-de-chaussée ou aux niveaux supérieurs des immeubles de moyenne ou de grande hauteur dans les cas où ces places de stationnement nuisent au domaine public, ou encore en aménageant des installations qui contribuent à l'animation de l'environnement urbain;
 - f. en prévoyant différents moyens d'accès piétonnier distincts pour les locaux du rez-de-chaussée;
 - g. en aménageant des places de stationnement internes sur les sites hors du champ de vision dans un lieu du domaine public;
 - h. le domaine public intègre les arbres existants et des arbres nouvellement plantés.
2. Tous les travaux d'aménagement du côté sud du chemin Richmond et adjacents à une ligne de façade active seront conçus et respectant les conditions suivantes:
 - a. être autorisés au niveau du rez-de-chaussée des immeubles résidentiels, à la condition que chaque unité soit dotée d'un moyen principal d'accès piétonnier distinct et direct à la rue de la façade active;
 - b. être aménagés afin de permettre aux automobilistes d'y avoir accès à partir d'une rue secondaire, le cas échéant, et éliminer ou réduire le plus possible l'accès des automobilistes venant de l'avenue Byron;
 - c. en l'absence d'accès à partir des rues secondaires, les travaux d'aménagement ou de réaménagement doivent réduire le plus possible la présence visuelle et fonctionnelle des places de stationnement intérieures et extérieures prévues, en veillant à ce que la largeur des portes de garage ne soit généralement pas supérieure au tiers de la largeur de l'ensemble de l'immeuble, en évitant les entrées de cour et les portes de garage doubles;
 - d. ne présenter qu'une seule bordure par lot; cette autorisation doit être prévue dans le Règlement de zonage.

4.4 Répartition de la densité

On indique que certains emplacements du secteur de planification se prêtent à une répartition de la densité. Cette répartition vise à permettre d'aménager la densité autorisée de droit dans la zone correspondante pour tenir compte des principes de la forme bâtie et d'autres lignes directrices de conception urbaine de la Ville d'Ottawa.

1. Le Conseil municipal peut approuver la conception d'une forme bâtie dérogeant aux dispositions de la section 3 – Politiques sur l'utilisation du sol, et portant sur la hauteur maximale des bâtiments des propriétés désignées à l'annexe C, pourvu que toutes les conditions suivantes soient respectées au préalable:
 - a. la superficie du lot est d'au moins 2 000 m;
 - b. la superficie de plancher de la tour résidentielle ne dépasse généralement pas 750 m;
 - c. le lot doit jouxter au moins deux domaines publics (comme des routes, des sentiers ou des espaces verts);
 - d. les travaux d'aménagement proposés ne dépassent pas la hauteur maximale autorisée établie dans le Plan selon les modalités précisées dans l'annexe C;
 - e. les travaux d'aménagement proposés prévoient un parc public privé (PPP) d'au moins 200 m;
 - f. les travaux d'aménagement proposés respectent les principes de la forme bâtie reproduits dans les sections 4.1 et 4.2, le cas échéant.
2. Pour protéger les caractéristiques établies et le style des zones résidentielles existantes dans le secteur de la planification et aux environs, le Plan indique les propriétés qui ne se prêtent pas à une répartition de la densité en raison des circonstances et du contexte des lots, selon les modalités reproduites dans l'annexe C.

5. Domaine public

1. Les nouveaux parcs urbains et les nouvelles places publiques seront aménagés de concert avec les travaux d'aménagement qui se dérouleront dans les secteurs indiqués dans l'annexe B – Domaine public, dans le cadre du processus d'examen des travaux d'aménagement et en donnant la priorité à l'aménagement des terrains réservés à la création de parcs.
2. Les parcs publics privés (PPP) sont destinés à servir d'espace ouvert de plein air sur les terrains privés et doivent être accessibles au public dans le cadre d'accords. L'emplacement des futurs PPP sera déterminé et garanti lors du processus d'examen des projets d'aménagement. Ces PPP futurs :
 - a. comprendront des panneaux indicateurs installés bien en vue et précisant le nom et l'adresse du lieu, en plus d'indiquer que ce lieu est accessible au public;
 - b. comprendront des installations publiques programmées et aménagées sur les lieux;
 - c. viendraient s'ajouter aux terrains qui seraient aménagés en retrait, à un espace ouvert paysagé ou à des aires d'agrément aménagées au niveau du sol et prévues dans le Règlement de zonage; on ne peut pas en tenir compte pour remplacer un terrain à vocation de parc;
 - d. seront soumis à des servitudes de surface inscrites au titre foncier pour tous les secteurs aménagés exclusivement à l'intention du grand public et y resteront assujettis en permanence pour pérenniser l'accès public; les accords prévoiront également, non loin des PPP, des zones privées ouvertes au public de concert avec la vocation voisine de la zone appuyée par le PPP (une terrasse extérieure par exemple).
3. Des rues vertes permettront d'assurer la liaison entre la collectivité et le réseau d'espaces verts environnant, les installations communautaires et les espaces ouverts le long de la rivière des Outaouais et sur les berges. Les propriétés dont la ligne de façade jouxte une rue verte, selon les modalités indiquées dans l'annexe B – Domaine public, doivent être aménagées en intégrant des arbres à couvert forestier bordant la rue, dans l'emprise publique ou sur un terrain privé, dans le cadre du réaménagement de ces propriétés.

6. Mise en œuvre

1. On se penchera sur des stratégies de gestion de la demande de transport (GDT) pour la zone visée au moment des travaux de réaménagement, dans le cadre du processus d'examen et d'approbation du projet d'aménagement. On recommande d'adopter des stratégies de gestion des transports prévoyant des laissez-passer de transport en commun pour les nouveaux résidents et des installations publiques de covoiturage sur le site.
2. Voici les avantages communautaires visés dans le cadre des demandes d'aménagement soumises à l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Ces avantages ont été définis dans le cadre du processus de consultation publique, dont l'élaboration des politiques propres au secteur de Cleary et de New Orchard :
 - a. nouveau lieu de rassemblement communautaire (la place Winston par exemple);
 - b. nouveau centre communautaire (pour les loisirs, les arts, le théâtre, des salles de réunion, etc.);
 - c. nouveaux parcs de poche le long du chemin Richmond (soit à l'angle de l'avenue Lockhart et du chemin Richmond, à l'angle de l'avenue Redwood et du chemin Sherbourne, près du Tim Horton, etc.);
 - d. mesures de modération de la circulation sur le chemin Sherbourne;
 - e. embellissement de l'avenue Woodroffe (entre Richmond et Parkway);
 - f. nouvelles œuvres d'art publiques;
 - g. mise en valeur de l'aménagement urbain aux stations de TLR ou dans les environs immédiats;
 - h. améliorations à apporter aux parcs Ambleside, McKellar, McEwen et Woodroffe, dont les bancs publics, l'ombrage, les planches de jeux, les nouvelles structures de jeux pour les adolescents, les tables à pique-nique, les jardins communautaires, les toilettes, les aires de jets d'eau et un nouveau pavillon;
 - i. repérage des places publiques dans le parc linéaire Byron.
3. L'emplacement conceptuel des parcs selon l'annexe B – Domaine public vise à indiquer le lot à réserver à l'aménagement d'un parc. L'emplacement des étoiles ne correspond pas à l'emplacement du parc projeté éventuellement sur le lot. L'emplacement du parc sera déterminé à la date de l'éventuelle demande de réaménagement dans le cadre d'une consultation avec la Ville d'Ottawa et conformément au Règlement régissant les terrains à vocation de parc. Les types de parcs prévus pour la zone de Cleary et de New Orchard constituent :
 - a. des espaces actifs paysagés et accueillant des structures de jeux pour enfants (99, New Orchard, 975-955, chemin Richmond, 950, Byron ainsi que les terrains situés entre le chemin Sherbourne et l'avenue Redwood au sud de Byron),
 - b. des places servant de liens piétonniers et cyclables traversant les quadrilatères, en revêtement dur et agrémentées d'aires où l'on peut s'asseoir (entre le 1090, promenade Ambleside et le 1075, chemin Richmond);
 - c. des places publiques à l'angle nord-est de l'avenue New Orchard et du chemin Richmond (1047, chemin Richmond) et adjacentes à l'avenue Cleary (30, avenue Cleary) servant d'espaces publics multifonctionnels en revêtement dur, paysagés et agrémentés d'aires où l'on peut s'asseoir.

7. Annexes

- Annexe A – Zone de planification et Utilisations du sol
- Annexe B – Plan du domaine public
- Annexe C – Répartition de la densité

