

1.0 – Introduction – Nepean Sud Plan secondaire des Secteur 8

Le Plan secondaire du secteur 8 situé à Nepean-Sud présente des politiques détaillées ainsi qu'un guide d'aménagement futur des terrains de cette zone. Ce Plan secondaire définit une stratégie du logement, de l'emploi, des loisirs, de la conservation environnementale et de l'aménagement d'infrastructures dans ce secteur de Nepean-Sud. Les politiques découlant de ce Plan font partie intégrante du Plan officiel d'Ottawa et ne peuvent être dissociées des politiques qui y sont énoncées. .

2.0 Location

Le secteur touché par le présent Plan secondaire est délimité au nord par la promenade Strandherd dont le tracé a été modifié, par la rivière Jock au sud, par le chemin Cedarview à l'ouest et par le bassin d'eaux pluviales Kennedy-Burnett à l'est; il correspond à la description générale suivante :

- Lots partiels 13, 14 et 15, concession 3, en bordure de la rivière Rideau, tel qu'indiqué aux annexes A5 et B5 ci-jointes.

3.0 Buts et objectifs

L'aménagement du secteur 8 doit se conformer aux buts et objectifs généraux suivants que les projets d'aménagement envisagés devront également respecter :

1. Définir un plan d'occupation des sols qui fait pendant aux utilisations proposées dans les zones d'aménagement 9 et 10 et pour le centre d'activités.
2. Offrir une variété d'aménagements prioritairement résidentiels ainsi que des emplois découlant de ces aménagements et venant enrichir les stimulants à l'implantation d'entreprises le long du couloir de la promenade Strandherd qui raccorde l'autoroute 416 au centre d'activités.
3. Préserver la plaine inondable de la rivière Jock et tirer parti des possibilités d'aménagements récréatifs pouvant en découler.
4. Embellir la promenade Strandherd et renforcer ainsi son statut de porte d'accès à Nepean-Sud.
5. Embellir la rue principale afin de renforcer son statut de point d'accès principal au centre d'activités.
6. Offrir un réseau routier homogène qui s'intègre au réseau actuel et projeté.
7. Offrir un réseau d'allées piétonnières et de pistes cyclables qui soit commode et sûr.
8. Assurer la prestation d'un service de transport public local efficace tout en prévoyant à long terme l'aménagement d'un couloir de transport en commun rapide et en réservant des terres à cet effet.
9. Définir une stratégie souple et rentable pour l'aménagement d'infrastructures.

4.0 Politiques d'aménagement

Les politiques suivantes régiront l'aménagement du secteur 8 :

4.1 Population et emploi

Une fois les terrains visés tous lotis, les zones résidentielles indiquées à l'annexe A5 devraient comprendre 700 logements hébergeant environ 1 700 résidents. Le secteur 8 doit créer au moins 350

emplois, la majorité d'entre eux étant situés dans les zones industrielles et commerciales indiquées à l'annexe A5.

4.2 Structure - Principes d'organisation

La zone géographique du secteur 8, indiquée à l'annexe A5, est délimitée par la promenade Strandherd au nord, par la rivière Jock au sud, par l'actuel bassin d'eaux pluviales à l'est et par le chemin Cedarview à l'ouest. À l'intérieur de ces limites, le secteur 8 devra, dans la mesure du possible, être aménagé sous forme d'un réseau quadrillé de routes urbaines au tracé modifié et être conforme aux principes suivants :

1. Rue principale : comme l'indique l'annexe A5, l'axe de la rue principale servira à intégrer et à raccorder les zones de planification jouxtant la promenade Strandherd au centre d'activités. La rue principale servira également de point de convergence du réseau de transport en commun dans le secteur 8.
2. Rivière Jock : la zone inondable de la rivière Jock délimite de façon générale les zones bâties des zones non bâties.

4.3 Utilisation des sols et densités

Conformément à l'annexe A5, les terrains du secteur 8 sont répartis selon les grandes catégories suivantes :

- Zone résidentielle
- Parc commercial de gamme supérieure
- Zone commerciale locale
- Zone commerciale récréative
- Zone de conservation
- Gestion des eaux pluviales

Ces désignations servent à indiquer les catégories générales d'utilisation des sols, conformément aux dispositions du présent document. Les limites ne sont pas absolues ni ne doivent être interprétées à la lettre; elles peuvent varier sans qu'un amendement soit adopté au présent Plan, dans la mesure où le but visé et les politiques générales du plan sont respectés.

Les dispositions régissant l'utilisation des sols dans ces désignations sont les suivantes :

4.3.1 Zone résidentielle

4.3.1.1 Emplacement

1. Les aménagements autorisés dans ce secteur sont indiqués à l'annexe A5.

4.3.1.2 Fonction

1. Aménager divers types de logements.
2. Aménager des infrastructures qui répondent directement aux besoins de la zone résidentielle immédiate.

4.3.1.3 Utilisations et densités

1. Dans les zones désignées résidentielles, divers types de logements sont autorisés, notamment des maisons unifamiliales, des maisons jumelées, des maisons en rangée, des logements superposés en rangée et des immeubles collectifs en bande.
2. Les deux zones résidentielles indiquées à l'annexe A5 doivent être aménagées conformément au nombre de logements et aux prévisions démographiques suivantes :

1	340 logements	625 hab.
2	360 logements	1075 hab.
TOTAL	700 logements	1700 hab.

3. La zone résidentielle la plus proche du centre d'activités (secteur 1 de l'annexe A5) comprend principalement des logements résidentiels à moyenne et à forte densité. À l'ouest, la zone résidentielle (secteur 2 de l'annexe A5) comprend surtout des logements résidentiels à faible et à moyenne densité.
4. La construction d'appartements accessoires, de pavillons-jardins et d'entreprises à domicile est autorisée dans toutes les zones résidentielles, sous réserve des politiques générales définies dans le Plan officiel et dans le Règlement de zonage.
5. Les parcs publics et les aménagements institutionnels comme les écoles, les garderies, les lieux de culte et les salons funéraires sont autorisés dans toutes les zones résidentielles à condition que l'ampleur et le niveau d'activité de ces aménagements soient compatibles avec le caractère résidentiel principal du lieu et le préservent.

4.3.1.4 Conditions s'appliquant aux aménagements

1. La hauteur maximale des habitations de plain-pied ne doit pas dépasser 10,7 mètres.
2. Les logements résidentiels ne doivent pas déboucher directement sur la promenade Strandherd.
3. Le parc de quartier indiqué à l'annexe A5 doit être conçu de manière à devenir le centre d'attraction de la zone résidentielle et devrait être bordé de rues publiques.
4. Les marges de recul jouxtant la rue principale doivent être réduites au minimum.
5. Les reculs d'emplacement ne sont pas autorisés le long de la rue principale définie à l'annexe A5.
6. Les lotissements résidentiels jouxtant la zone inondable de la rivière Jock doivent être raccordés à la rivière Jock par des moyens publics ou privés.
7. Aucune maison unifamiliale ou jumelée ne doit donner sur la promenade Strandherd ou sur la rue principale. Les aménagements donnant sur ces rues sont limités à des utilisations à moyenne ou à forte densité ou à des infrastructures non résidentielles, conformément aux dispositions du paragraphe 4.3.1.3.

4.3.2 Parc commercial de gamme supérieure

4.3.2.1 Emplacement

1. Les aménagements autorisés dans ce secteur sont concentrés le long de la promenade Strandherd, à l'ouest du chemin Cedarview, comme l'indique l'annexe A5.

4.3.2.2 Fonction

1. Offrir des emplois hébergés, de façon générale, dans les bâtiments industriels de faible niveau ou de niveau moyen que l'on retrouve généralement dans les parcs commerciaux.

4.3.2.3 Utilisations et densités

1. Les aménagements prévus correspondent pour l'essentiel à ceux que l'on retrouve habituellement dans les parcs commerciaux.
2. Les utilisations suivantes sont autorisées : infrastructures de recherche et développement, industries et services de technologie de pointe, industries de fabrication et de production légères, bureaux, banques ainsi qu'un nombre limité de services à petite échelle qui s'y rattachent (p. ex., restaurants) dont le but est de servir le parc commercial de gamme supérieure.
3. À la fin du projet, cette zone accueillera 350 emplois au minimum.

4.3.2.4 Conditions s'appliquant aux aménagements

1. La hauteur des bâtiments situés près de la promenade Strandherd est limitée à 18 mètres.

2. Les zones désignées qui se trouvent à l'intérieur de la zone inondable de la rivière Jock ne peuvent être aménagées que sous réserve de l'approbation de l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau.
3. Les marges de recul des cours avant aménagées près de la promenade Strandherd sont réduites au minimum.
4. La superficie minimale des lots est d'un hectare en général et la densité maximale autorisée ne doit pas dépasser 50 p. 100 de la superficie des lots. Les plans d'implantation s'appliquant aux aménagements de cette désignation ne seront autorisés que si de vastes aménagements paysagers sont prévus près des rues publiques.
5. Les services connexes indiqués au paragraphe 4.3.2.3(2) ne doivent pas être aménagés près du chemin Strandherd.

4.3.3 Zone commerciale locale

4.3.3.1 Emplacement

1. Dans ce secteur, les aménagements autorisés sont situés à l'angle sud-ouest de la promenade Strandherd et de la rue principale, comme l'indique l'annexe A5.
2. La zone commerciale locale pourrait également être située plus au centre le long de la rue principale, entre la promenade Strandherd et le bassin d'eaux pluviales, sans qu'il soit nécessaire d'apporter un amendement au présent Plan secondaire.

4.3.3.2 Fonction

1. Aménager des commerces de détail et des boutiques de quartier dont le but premier est de servir les résidents du quartier.

4.3.3.3 Utilisations et densités

1. La zone commerciale locale a pour but de servir la zone résidentielle immédiate et permet certains aménagements comme des commerces de détail, des centres de services personnels, des restaurants et des bureaux. Cette zone ne peut pas accueillir de services de restauration rapide ou de services à l'auto, ni de services pour automobilistes comme des stations-service ou des débits d'essence.

4.3.3.4 Conditions s'appliquant aux aménagements

1. Les règlements d'application limitent les aménagements commerciaux à une superficie maximale de 550 mètres carrés.
2. Les aires de stationnement situées près de la rue principale doit être le moins visibles possible.

4.3.4 Zone commerciale de loisirs

4.3.4.1 Emplacement

1. Les zones devant servir à l'aménagement d'infrastructures commerciales récréatives sont indiquées symboliquement à l'intérieur de la zone inondable de la rivière Jock à l'annexe A5. La superficie, la forme et les limites effectives de ces infrastructures sont assujetties à la préparation d'autres études et à l'approbation de l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau.

4.3.4.2 Fonction

1. Aménager de vastes infrastructures de loisirs pour servir l'ensemble du secteur de Nepean-Sud.

4.3.4.3 Utilisations et densités

1. Les utilisations suivantes sont autorisées : terrains de golf, terrains de sport publics ou privés, centres équestres, patinoires extérieures et aménagements de type semblable.

2. Les infrastructures de loisirs qui abritent des véhicules motorisés comme des pistes de kart ou d'autres infrastructures qui exigent la construction de bâtiments ne sont pas spécifiquement autorisées.
3. Les bâtiments et structures nécessaires aux aménagements autorisés doivent être de petite taille et compatibles avec le paysage rural, et leur fonction doit être limitée.

4.3.4.4 Conditions s'appliquant aux aménagements

1. L'aménagement des infrastructures commerciales de loisirs n'est autorisé que lorsque les études nécessaires indiquées au paragraphe 4.3.4.1 ont été effectuées à la satisfaction de la Ville d'Ottawa et de l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau. Ces études devront établir la cartographie de la plaine inondable de la rivière Jock divisée en deux zones; les aménagements commerciaux de loisirs ne sont autorisés, s'il y a lieu, que sur les parties indiquées de la limite de crue.
2. Tant que le paragraphe (1) n'aura pas été respecté, les politiques énoncées au paragraphe 4.3.5 s'appliquent et le régime de gestion de la plaine inondable n'englobant qu'une zone (le lit de crue représentant l'intégralité de la zone inondable) est en vigueur.
3. Les bâtiments et structures aménagés à l'intérieur de la zone inondable de la rivière Jock doivent être approuvés par l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau.

4.3.5 Zone de conservation

4.3.5.1 Emplacement

1. Les terres réservées à la conservation sont indiquées symboliquement à l'annexe A5. Ces terres comprennent les terrains restants, une fois la zone inondable de la rivière Jock aménagée conformément au paragraphe 4.3.4.
2. Le but recherché, si la plaine inondable de la rivière Jock devait être cartographiée à l'avenir en adoptant un régime à deux zones, est de désigner zones de conservation des terres comprenant l'intégralité du lit de crue (zone intérieure), secteur qui sera assujéti aux restrictions les plus sévères.

4.3.5.2 Fonction

1. Servir de zone naturalisée interdite à l'aménagement urbain et protéger la rivière Jock et sa zone inondable.

4.3.5.3 Utilisations et densités

1. Les utilisations permises sont les suivantes : agriculture, conservation de la nature, aires de repos et loisirs.

4.3.5.4 Conditions s'appliquant aux aménagements

1. Aucun bâtiment ni structure n'est autorisé et les politiques énoncées à l'article 4.8 du Plan officiel d'Ottawa s'appliquent.

4.3.6 Gestion des eaux pluviales

4.3.6.1 Emplacement

1. Le bassin d'eaux pluviales est indiqué à l'annexe A5. Sous réserve d'études plus détaillées, ce bassin pourrait être élargi sans qu'il soit nécessaire de modifier le Plan secondaire.

4.3.6.2 Fonction

1. Faire office de bassin de retenue et d'écoulement des eaux pluviales pour la zone urbaine de Nepean-Sud.

4.3.6.3 Conditions s'appliquant aux aménagements

1. La superficie, la conception et l'emplacement du nouveau bassin sont assujettis au processus d'évaluation environnementale.

5.0 Politiques s'appliquant au transport

Les principaux éléments du réseau de transport sont indiqués à l'annexe A5. Ce réseau vient s'ajouter aux services projetés pour l'ensemble de Nepean-Sud ainsi que pour le secteur 8. Ce réseau a également pour but de faciliter la circulation en bonne et due forme, pratique et sécuritaire de tous les moyens de transport.

5.1 Réseau routier

1. Le réseau des grandes artères existantes et projetées est indiqué à l'annexe A5 et les politiques énoncées aux articles 2.3 et 4.3 du Plan officiel d'Ottawa s'appliquent à toutes les routes du Plan secondaire.
2. Comme l'indique l'annexe A5, le secteur 8 devrait être délimité soit par les grandes artères existantes soit par de nouvelles grandes artères au nord et à l'ouest. Une nouvelle grande artère, dénommée rue principale, est également aménagée comme l'indique l'annexe.
3. Dans le cadre établi à l'alinéa (2), un réseau quadrillé de routes urbaines au tracé modifié sera encouragé.
4. Comme la rue principale servira à absorber le futur couloir de transport en commun rapide, certaines caractéristiques d'aménagement s'appliqueront, lesquelles sont indiquées au paragraphe 5.2.

5.2 Transport en commun

1. Le service de transport en commun local sera aménagé selon la croissance intervenant dans la zone d'aménagement en cause. Un service local devrait être assuré en fonction d'une distance de marche maximale de 400 mètres, le quadrillage des rues devant en faciliter l'accès par les piétons.
2. Le prolongement du réseau de transport en commun rapide au secteur 8 facilitera l'accès des transports en commun dans tout le secteur de transport urbain et encouragera l'utilisation des transports en commun.
3. Comme l'indique l'annexe A5, la rue principale devrait absorber le couloir du réseau de transport en commun rapide qui devrait, à long terme, s'étendre à l'ouest, au secteur 8 et au-delà. La rue principale devra être conçue de manière à aménager deux voies de circulation dans chaque sens tout en prévoyant des places de stationnement sur rue. Les futures infrastructures du réseau de transport en commun rapide devront être aménagées sur le terre-plein de la rue principale, au niveau du sol dans un premier temps, puis surélevées à l'avenir. Avant que les infrastructures du réseau de transport en commun rapide soient aménagées, la rue principale sera une route à deux ou à quatre voies dotées d'un terre-plein paysagé et de places de stationnement sur rue. L'aménagement de la rue principale doit respecter les conditions suivantes :
 - prévoir une emprise d'une largeur maximale de 40 mètres, la diminution de celle-ci étant assujettie à l'approbation de la Ville;
 - l'aménagement paysager et les utilisations provisoires du terre-plein de la rue principale devront être compatibles avec les critères d'aménagement paysager à long terme et la construction des infrastructures du réseau de transport en commun rapide, sous réserve de l'approbation de la Ville;
 - une seule intersection à quatre voies d'une rue locale avec la rue principale permettra un mouvement giratoire complet, les autres rues étant limitées à un mouvement giratoire à droite uniquement;

- les bâtiments donnant sur la rue principale devront être raccordés aux services municipaux à l'aide de conduites secondaires ne croisant pas la partie de l'emprise de la rue principale réservée au transport en commun rapide.

5.3 Piétons et cyclistes

1. Le réseau routier est conçu de manière à encourager d'autres moyens de transport, y compris la bicyclette et la marche.
2. Les trottoirs réservés aux piétons sont aménagés sur un côté au moins de toutes les routes locales et des deux côtés de la rue principale.
3. Nonobstant la Politique 2 du présent paragraphe, aucun trottoir ne doit être requis du côté sud de l'avenue Madrid, du côté nord de la voie Waterlilly et du côté est de l'avenue Kenton.[Modification n° 107, 8 août 2012]

6.0 Aménagement urbain

L'aménagement urbain du secteur 8 à Nepean-Sud doit être réussi en raison de la proximité du futur centre d'activités, de l'étendue des façades sur la promenade Strandherd et de la proximité de la rivière Jock et de sa plaine inondable. Au moment de l'examen des demandes d'aménagement, les lignes directrices suivantes seront prises en considération :

6.1 Lignes directrices sur l'aménagement urbain

1. Les aménagements situés près de la promenade Strandherd et de la rue principale devront avoir, en façade, une forme architecturale qui embellit Nepean-Sud. La hauteur des bâtiments jouxtant ces rues doit être peu élevée et être limitée de façon générale à trois étages, exception faite du parc commercial de gamme supérieure dont les bâtiments pourraient être plus élevés, comme le prévoit le paragraphe 4.3.2.2.
2. Les peuplements d'arbres et la végétation existante devraient être intégrés, dans la mesure du possible, à l'aménagement paysager des nouveaux projets.
3. La rue principale indiquée dans le secteur 8 permet de créer un paysage de rue et une identité qui contribuent à susciter un sentiment d'appartenance au lieu tout en prévoyant un raccordement au centre d'activités. L'éclairage de rue, les panneaux de signalisation ainsi que les formes bâties doivent être conformes au paysage de rue de cette importante artère.
4. L'aménagement futur des bassins d'eaux pluviales doit prévoir la construction de sentiers pour piétons et cyclistes, qui relient les zones avoisinantes et la rivière Jock. Lorsque les bassins d'eaux pluviales seront reconstruits ou que de nouveaux bassins seront construits, ils devraient être conçus de manière à ce que la rive et la végétation aient un aspect plus naturel que les bassins existants.
5. Le paysage rural de la plaine inondable de la rivière Jock devrait être préservé.
6. Les croisements de la promenade Strandherd et de la rue principale et du chemin Cedarview doivent être aménagés en prêtant une attention particulière aux panneaux de signalisation, à l'éclairage, au mobilier urbain et au paysagement.
7. L'aménagement de vastes aires de stationnement à ciel ouvert situées près de la promenade Strandherd ou de la rue principale doit être découragé.
8. Pour obtenir de plus amples détails sur la conception du paysage de rue près de la promenade Strandherd, il conviendrait de se reporter aux lignes directrices s'appliquant à l'aménagement des secteurs 9 et 10.

6.2 Études conceptuelles

Lorsque l'aménagement urbain associé à un projet de lotissement est de portée considérable ou nécessite l'étude détaillée de questions qui ne figurent pas dans les lignes directrices sur l'aménagement, le Conseil peut exiger la préparation d'études conceptuelles spécifiques qui viendront appuyer le projet.

7.0 Politiques s'appliquant à l'infrastructure

L'infrastructure du secteur 8 doit respecter les principes suivants :

- Être conforme au Plan directeur de la Ville d'Ottawa en matière d'infrastructures.
- Être conforme aux Plans directeurs de Nepean-Sud sur le drainage et le raccordement aux services municipaux.
- Utiliser au maximum l'infrastructure existante.
- Accroître l'infrastructure existante de manière logique et harmonieuse.
- Veiller à ce que les infrastructures aménagées provisoirement ne compromettent pas le réseau projeté à long terme et n'entraînent pas de dépenses pour les contribuables.
- Réduire au minimum le coût des nouvelles infrastructures.
- Assurer la souplesse de l'aménagement des infrastructures.

Les politiques suivantes s'appliquent :

7.1 Gestion des eaux pluviales

Tous les aménagements sont effectués conformément au Plan directeur sur le drainage de la Ville de Nepean. L'eau du secteur 8 est évacuée vers des bassins indiqués dans l'étude de raccordement de Nepean-Sud aux services municipaux. Les eaux de pluie se déversent dans des égouts pluviaux raccordés à ces bassins et seront traitées selon les pratiques de gestion optimales en vigueur au moment de la construction. Pour qu'un projet de lotissement puisse être approuvé, la zone inondable réglementaire que traverse tout cours d'eau, y compris la zone tampon jouxtant la partie supérieure de la rive (ou la partie supérieure stabilisée de la rive), sera réservée à la municipalité. Les terres visées ne seront pas considérées comme pouvant être des parcs aux termes de la Loi sur l'aménagement du territoire.

7.2 Égouts séparatifs

À court terme et à moyen terme, les services d'égout sanitaire sont assurés en prolongeant les réseaux existants à condition que la capacité voulue soit obtenue et que la stratégie à long terme ne soit pas compromise.

À plus long terme, les services d'égout sanitaire seront assurés conformément aux concepts privilégiés par le Plan directeur de la Ville d'Ottawa en matière d'infrastructures et par les Plans directeurs de Nepean-Sud sur le drainage et le raccordement aux services municipaux.

7.3 Approvisionnement en eau

L'approvisionnement en eau est assuré conformément au Plan directeur de la Ville d'Ottawa en matière d'infrastructures et au Plan directeur de Nepean-Sud sur le raccordement aux services municipaux.

À court terme, la capacité résiduelle provenant des zones et installations existantes pourrait assurer l'approvisionnement en eau.

7.4 Services publics

Les services publics s'étendront en fonction de la croissance projetée. Pour que la main-d'oeuvre et les résidents futurs puissent en profiter pleinement, les installations de télécommunications qui s'implanteront à l'avenir dans ce secteur devront être construites en faisant appel aux techniques les plus récentes et devront pouvoir être facilement agrandies et améliorées.

8.0 Mise en œuvre

Le présent Plan secondaire est mis en œuvre selon les pouvoirs conférés à la municipalité par la Loi sur l'aménagement du territoire, par la Loi sur les municipalités et par toute autre loi qui s'applique et est conforme aux politiques pertinentes du Plan officiel d'Ottawa et aux politiques suivantes.

8.1 Suivi

Les principes d'aménagement urbain définis dans le présent Plan secondaire devront faire appel à une norme différente d'infrastructure urbaine pour que les objectifs visés puissent être atteints. En particulier, l'accent sera mis sur les trottoirs, l'éclairage de rue et l'aménagement paysager de l'emprise et sur l'aménagement de petits parcs urbains. La mise en place d'une forme urbaine compacte et le respect des objectifs résidentiels et d'emploi sont nécessaires pour financer ce niveau d'infrastructure. Il faudra continuellement examiner les projets de lotissement à la lumière des objectifs de croissance afin d'assurer la réalisation du présent Plan ainsi que la solidité financière à long terme de la collectivité.

8.2 Échelonnement

L'aménagement est échelonné afin d'assurer la croissance continue et harmonieuse de la collectivité ainsi que l'utilisation la plus efficace et la plus économique possible des infrastructures existantes et projetées. Au moment de l'examen des demandes de lotissement, les critères d'échelonnement suivants sont pris en considération :

- Le lotissement prévu est conforme ou peut être normalement intégré aux phases logiques de construction des égouts, des ouvrages d'eau, des bassins d'eaux pluviales et des installations de transport requis.
- Le lotissement prévu doit répondre à tous les critères d'aménagement de parcs et d'autres installations.

Nonobstant les autres dispositions du Plan officiel, les projets de lotissement ne seront approuvés que si :

- un accord de lotissement est conclu, s'il y a lieu; et
- un accord est passé en vue d'appliquer les recommandations découlant des études requises par le présent Plan.

Une propriété sera réputée lotie lorsqu'un plan de lotissement aura été enregistré ou qu'un règlement de zonage autorisant l'aménagement aura été approuvé.

Il sera réputé y avoir eu occupation et utilisation des sols lorsqu'une demande de permis de construire aura été approuvée.

8.3 Accords de lotissement

Des accords de lotissement établis respectant les conclusions du présent Plan secondaire et les constatations des énoncés des incidences environnementales, du Plan directeur du sous-bassin hydrographique, de la stratégie sur le raccordement aux services municipaux et d'autres études jugées nécessaires par la Ville, sont conclus par les parties et approuvés par la Ville comme conditions à l'approbation des demandes de lotissement.

Ces accords veilleront à ce que les approbations nécessaires et l'apport financier, les terrains et les services requis soient établis avant l'occupation et l'utilisation des sols ou en même temps. Les accords de lotissement peuvent comporter les éléments suivants :

- espaces libres et caractéristiques environnementales;
- caractéristiques du paysage de rue;
- eau;
- collecte des eaux usées;
- gestion des eaux pluviales;
- infrastructure routière et élargissement des rues;
- autres services publics.

Si des difficultés ou des retards excessifs freinent la préparation des accords de lotissement nécessaires, la Ville peut être invitée à essayer d'aplanir ces difficultés ou retards. Si la Ville juge que ces problèmes ne peuvent être réglés même en intervenant, elle peut approuver d'autres mécanismes permettant de respecter la teneur de la politique applicable.

8.4 Demandes de lotissement - Conditions à respecter

Toutes les demandes de lotissement doivent fournir les renseignements précisés dans les dispositions pertinentes énoncées à l'article 5 du Plan officiel d'Ottawa. En outre, la Ville peut, avant d'accepter une demande remplie en bonne et due forme, exiger d'autres données comme :

- des études de faisabilité du raccordement aux services municipaux;
- des études sur les incidences environnementales;
- des études sur le sous-bassin hydrographique;
- des études sur le transport;
- des études de marché et des études d'impact;
- des études sur les incidences sociales;
- des études géotechniques et pédologiques;
- un rapport préliminaire d'analyse de l'impact du bruit et des vibrations pour tout projet jouxtant une artère principale tablie ou pour lequel un tel rapport est requis par la Ville;
- des études d'incidences financières;
- des études sur l'aménagement urbain et sur le traitement architectural; et
- toute autre étude demandée par la Ville d'Ottawa.

8.5 Règlement de zonage

Le présent Plan est mis en oeuvre en adoptant des règlements de zonage conformément aux dispositions dudit Plan.

La Ville peut désigner une zone d'utilisation différée indiquée par le préfixe " H " et préciser l'utilisation future de ces terres dont l'aménagement, pour l'heure, est considéré prématuré ou inapproprié pour l'une des raisons suivantes :

- les services et installations communautaires comme les égouts séparatifs, les bassins d'eaux pluviales, l'approvisionnement en eau, les parcs et les écoles ne permettent pas de satisfaire aux besoins du lotissement projeté;
- les installations de transport sont insuffisantes ou inappropriées compte tenu du volume projeté de la circulation;
- le nombre et l'emplacement des points d'accès aux sites sont insuffisants et ne sont ni sûrs ni satisfaisants;
- le lotissement projeté dépend d'autres éléments devant intervenir en premier lieu, comme le remembrement de biens-fonds pour assurer l'aménagement harmonieux du projet, l'obtention de crédits d'infrastructure, de services ou les frais de traitement impayés des demandes présentées;
- le plan d'implantation doit faire l'objet d'une entente;
- des études justificatives sont nécessaires pour ce qui touche à la circulation, aux sols, à la protection des caractéristiques du site, aux contraintes subies par l'environnement, à des particularités techniques ou à une analyse des incidences sur le marché avant que le lotissement soit approuvé; et
- la levée du préfixe " H " dépend du respect des conditions spécifiques imposées par la Ville, lesquelles sont décrites dans le règlement visant la zone d'aménagement différée.

8.6 Plans de lotissement et de copropriété

L'approbation des plans de lotissement ou de copropriété n'est recommandée que si ces plans :

- sont conformes aux politiques et aux désignations du présent Plan secondaire;
- peuvent bénéficier des installations et des services requis par les politiques du présent Plan;
- ne sont pas prématurés et sont dans l'intérêt de la municipalité; et
- sont conformes aux politiques énoncées dans le présent Plan en matière d'aménagement urbain.

8.7 Autorisations

De façon générale, la subdivision des terrains se fait par voie de plans de lotissement. Les autorisations sont accordées uniquement :

- pour des raisons techniques ou juridiques; ou
- si la municipalité est convaincue que l'autorisation donnée ne compromettra pas le lotissement final des terrains ou les principes énoncés dans le présent Plan.

8.8 Réglementation du plan d'implantation

Tous les aménagements (exception faite des maisons unifamiliales et des maisons jumelées) situés dans la zone de planification 8 sont assujettis à la réglementation du plan d'implantation conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire.

9.0 Interprétation

Le présent Plan secondaire est un énoncé de principes. Le but recherché est de modeler l'aménagement du secteur modifié. Une certaine souplesse dans l'interprétation est autorisée, à condition que la portée générale des politiques et principes énoncés dans ce plan soit préservée.

Les désignations indiquées à l'annexe A5 indiquent les zones générales; les limites sont flexibles et peuvent varier sans qu'un amendement soit apporté au présent Plan, sauf lorsque les désignations sont établies selon des limites fixes comme des vallées fluviales ou des routes ou qu'elles l'ont été par les politiques du présent Plan.

Lorsque des listes ou des exemples d'utilisations permises sont prévus, ils servent à illustrer la gamme et les types d'utilisations pouvant être envisagées. Les utilisations qui ne sont pas spécifiquement citées, mais qui sont considérées par la Ville comme étant semblables aux utilisations citées et conformes à la portée générale de la désignation d'utilisation du sol applicable peuvent être reconnues comme une utilisation permise.

Des dérogations mineures aux chiffres établis par le présent Plan peuvent être autorisées sans amendement à condition que la portée générale du Plan soit préservée.

La densité nette correspond aux bâtiments pouvant être aménagés sur un site donné (correspondant soit au nombre de logements soit à la superficie utile) divisée par la superficie nette du terrain. La superficie nette du terrain est calculée après avoir pris possession de terrains pour des raisons publiques. Ces terrains comprennent les emprises routières, les écoles, les parcs, les terres vulnérables, etc.

L'aménagement dans le secteur 8 est assujéti à toutes les politiques du présent Plan secondaire et à toute politique applicable du Plan officiel principal. Cependant, en cas de divergence entre le présent Plan secondaire et le Plan officiel principal, les politiques du présent Plan secondaire s'appliquent.