

## 1.0 – Nepean-Sud – Plan secondaire des Secteurs 4, 5 et 6

### 1.1 Introduction

Le secteur (dénommé aussi " collectivité ") touché par le présent Plan secondaire devrait regrouper plusieurs quartiers résidentiels comprenant un éventail complet de types de logements, d'infrastructures communautaires et autres aménagements complémentaires.

Un élément important du présent Plan est la reconnaissance du caractère distinct des quartiers Heart's Desire et Winding Way actuels.

### 1.2 – Principes d'aménagement

Le présent Plan secondaire qui abordait, autrefois, les questions d'aménagement d'un point de vue pragmatique axé sur la conception, établit dorénavant un équilibre entre la réglementation et la flexibilité afin d'encourager des solutions architecturales novatrices et de refléter l'évolution de la conjoncture au fil du temps.

Divers principes d'aménagement sont à l'origine de cette collectivité. Ces principes ont été utilisés pour définir la structure illustrée à l'annexe A 1 ainsi que les politiques d'aménagement du présent Plan secondaire.

Les principes d'aménagement fondamentaux en question sont les suivants :

1. La collectivité doit être structurée de manière à comprendre un pôle de convergence et des centres de voisinage. Le pôle de convergence sera la rue principale qui absorbera une partie du réseau de transport en commun ainsi que divers types d'aménagements à forte densité.
2. La collectivité doit être structurée selon un nouveau quadrillage des voies qui optimisent la qualité de la desserte et la perméabilité tout en respectant la topographie naturelle du terrain.
3. L'emplacement du pôle de convergence et la répartition des centres de voisinage doivent reposer sur des distances de marche raisonnables (environ 400 mètres) et tenir compte de l'emplacement des infrastructures de transport en commun.
4. La collectivité doit comprendre une variété d'aménagements, y compris une gamme complète de types de logements divers.
5. La collectivité doit comprendre un couloir de verdure continu et un réseau de trottoirs intégrant divers types d'espaces libres publics.
6. La collectivité doit comprendre une variété de rues et de paysages de rue qui s'harmonisent avec les activités adjacentes.
7. Toutes les formes bâties de la collectivité doivent être conçues à une échelle humaine.

### 1.3 – Objectifs

Les objectifs servent de canevas à la planification et à l'aménagement, par les secteurs public et privé, du secteur touché par le présent Plan secondaire. Les objectifs définis seront mis en œuvre par les mécanismes établis dans le présent Plan secondaire et dans le Plan officiel.

#### 1.3.1 Utilisation des sols

- Veiller à ce que la collectivité soit aménagée sous une forme urbaine compacte à une échelle appropriée. L'aménagement retenu doit être axé sur le piéton et encourager l'interaction communautaire.
- Favoriser les projets d'aménagement à des densités qui ne taxent pas le réseau de transport en commun.
- Susciter un sentiment d'appartenance et de continuité en prêtant attention aux traitements techniques et architecturaux de manière à ce que les résidents et les visiteurs puissent reconnaître ces traitements comme étant caractéristiques de la collectivité.
- Assurer la prestation d'une gamme complète de services et d'installations communautaires répondant aux besoins des résidents de chaque quartier et de la collectivité dans son ensemble.
- Donner l'occasion de vivre et de travailler à proximité et reconnaître les possibilités d'emploi dans le secteur touché par le présent Plan secondaire et dans les secteurs adjacents, en particulier dans le centre d'activités de Nepean-Sud.
- Encourager les économies d'énergie en planifiant les collectivités et les implantations et en contrôlant l'aménagement urbain.
- Préserver le patrimoine bâti, y compris les bâtiments et structures ainsi que les quartiers existants, conformément aux politiques sur le patrimoine énoncées à l'article 4.6 du Plan officiel d'Ottawa.

### 1.3.2 Aménagements résidentiels

- Créer un ensemble résidentiel doté d'un cadre sûr, salubre et rationnel pouvant abriter 20 500 personnes environ (soit 7 300 logements environ).
- Veiller à ce qu'une gamme complète de divers types de logements à faible, à moyenne et à forte densité soit aménagée dans cette collectivité.
- Veiller à ce que tous les nouveaux aménagements résidentiels respectent les politiques provinciales et municipales portant sur la prestation de logements à prix abordable.

### 1.3.3 Accès au travail

- Créer un parc commercial et un environnement commercial compatible avec les utilisations du sol avoisinantes. Veiller à ce qu'une gamme complète de possibilités d'emploi soit créée dans la collectivité.

### 1.3.4 Espaces libres/facteurs environnementaux

- Établir un réseau d'espaces libres reliés entre eux qui soit accessible à tous les résidents; ce réseau doit intégrer des éléments naturels et culturels aux espaces verts et être très bien raccordé à l'espace libre associé aux rivières Jock et Rideau.
- Créer des espaces libres qui ont une fonction et des liens bien définis avec la collectivité.
- Assurer la préservation et la mise en valeur d'importants éléments environnementaux, dont la vallée de la rivière Rideau, la vallée de la rivière Jock, les vallées associées au quartier Barrhaven Creek, Nepean Woods et Cedar Woods.

### 1.3.5 Transport

- Créer un plan d'utilisation des sols et un réseau de transport qui favorisent la circulation des automobilistes, des usagers du transport en commun, des cyclistes et des piétons.
- Créer un réseau routier implanté selon un nouveau quadrillage des voies interdépendant et perméable de façon à ce que les automobilistes et les piétons puissent le plus possible emprunter diverses voies pour se rendre là où ils le désirent.
- Concevoir les rues à une échelle piétonnière de façon à créer des espaces publics esthétiques tout en assurant la circulation automobile.
- Veiller à ce que tous les nouveaux projets d'aménagement soient conçus de façon à faciliter le transport public de manière rationnelle et judicieuse.

### 1.3.6 Services

- Veiller à ce que tous les nouveaux projets d'aménagement puissent être raccordés à l'ensemble des services municipaux d'aqueduc et d'égouts séparatifs. (Cette mesure n'empêche pas l'aménagement approprié d'infrastructures sur terrains intercalaires raccordés à des services privés dans les secteurs désignés. Voir la " zone résidentielle raccordée à des services privés " à l'annexe A1).
- Veiller à ce que les nouveaux projets d'aménagement ne se répercutent pas négativement sur l'approvisionnement en eau potable consommée par les résidents actuels des quartiers Heart's Desire et Winding Way.
- Concevoir et aménager un système de gestion des eaux pluviales qui soit intégré au réseau d'espaces libres et qui réduise au minimum les incidences sur l'environnement naturel.
- Veiller à ce que les infrastructures et les services nécessaires soient mis en place, de manière à faciliter l'aménagement opportun et harmonieux de la collectivité.

### 1.3.7 Considérations financières

- Veiller à ce que les services et installations permettant d'absorber l'aménagement de la collectivité soient financés conformément
  - à la capacité financière de la Municipalité et des propriétaires;
  - aux dispositions de la Loi sur les redevances d'aménagement; et
  - aux règlements sur les redevances d'exploitation adoptés par la Ville.

## 1.4 – Concept de développement communautaire

La collectivité est regroupée autour d'une " rue principale " qui comprend une vaste gamme d'aménagements à forte densité ainsi que les principales installations du réseau de transport en commun. Des quartiers résidentiels, des débouchés et un réseau d'espaces libres interdépendant qui en intègre les éléments naturels, des bassins d'eaux pluviales, des parcs et des écoles agrémentent cette collectivité.

La conception et la construction des nouveaux logements dans les divers quartiers et le long de la " rue principale " devraient intégrer divers types de logements, éviter la prédominance de garages en bordure de la rue et encourager l'aménagement de cours avant et de traitements architecturaux afin de favoriser l'interaction sociale entre résidents et d'assurer la sécurité dans la collectivité.

Pour assurer leur confort et agréments leurs déplacements, les piétons doivent bénéficier de rues bordées d'arbres et d'un réseau intégré d'espaces libres. L'agencement et la conception de tous les nouveaux projets résidentiels et l'emploi en découlant devraient permettre aux résidents de se rendre à pied dans les commerces du quartier et chez les dépanneurs, dans les installations de loisirs, à l'école et aux arrêts d'autobus en cinq minutes (environ 400 mètres).

Le concept de développement communautaire sera mis en œuvre au moyen des plans de lotissement, des règlements de zonage, des accords de lotissement ou de la réglementation des plans d'implantation conformément aux politiques du présent Plan secondaire. Ce concept devrait permettre de donner à la structure urbaine de Nepean-Sud une facette variée, rationnelle et respectueuse de l'environnement. Les éléments clés qui contribuent à la conceptualisation de cette collectivité sont les suivants :

### 1.4.1 La " rue principale "

- La " rue principale " définie est le centre de convergence du transport en commun dans la collectivité.
- Le plus grand nombre de résidents possible vivront à cinq minutes de marche (environ 400 mètres) de la " rue principale ".
- Pour faciliter l'usage des transports en commun, la " rue principale " devrait comprendre une vaste gamme d'utilisations et accueillir des logements à forte densité, des commerces de quartier, des infrastructures institutionnelles et une place de village.

- La forme bâtie jouxtant la " rue principale " doit être caractérisée par des bâtiments qui embellissent le paysage de rue de façon à assurer le confort des piétons et peut comprendre des marges de recul de bâtiment réduites, des trottoirs plus larges et des terre-pleins aménagés.
- Des intersections où tous les mouvements giratoires seront permis seront aménagées tous les 400 mètres environ le long de la " rue principale ".

#### 1.4.2 Le couloir de verdure

- Le couloir de verdure comprend des zones naturelles et des caractéristiques environnementales, des places de village, des parcs de quartier, des parcs miniatures, des espaces libres raccordés entre eux, des trottoirs, des écoles et des bassins d'eaux pluviales.
- Le couloir de verdure constitue l'un des principaux éléments de la structure de la collectivité et reliera les diverses utilisations du sol indiquées à l'annexe A 1.
- Le couloir de verdure permettra d'offrir une vaste gamme d'activités récréatives passives et actives.

#### 1.4.3 Le réseau routier

- Le réseau routier repose sur un nouveau quadrillage des voies interdépendant et perméable plutôt que sur le modèle de réseau routier hiérarchique et discontinu typique des banlieues.
- La promenade Strandherd absorbera le trafic de passage et, sur l'essentiel de sa longueur, les bâtiments ne donneront pas sur la rue (à moins qu'une autre méthode ne soit acceptée par la Ville), sauf dans le secteur désigné " parc commercial " où les bâtiments donneront directement sur la rue; les véhicules seront orientés vers les routes ou voies locales du quartier en priorité et autrement, l'accès sera limité aux entrées et aux sorties grâce à un terre-plein continu.
- Un droit d'emprise minimum sera encouragé, le cas échéant, pour tous les types de rues dans le secteur touché par le présent Plan secondaire afin d'augmenter la superficie constructible et d'établir les revêtements appropriés pour façade de bâtiment.
- D'autres routes plus directes seront aménagées afin d'éviter que le chemin Bren Maur ne soit largement emprunté pour accéder au centre d'activités et à la route 73.

#### 1.4.4 Les quartiers résidentiels

- Chaque quartier a en son centre un parc de quartier ou un parc et une école de quartier et peut accueillir des commerces de quartier.
- Chaque quartier résidentiel devrait comporter une gamme intégrée de logements de types et de densités divers répartis, de façon générale, comme suit :
  - les secteurs pouvant accueillir des logements résidentiels à forte densité et une vaste gamme de commerces et d'installations communautaires doivent être situés tout près de la rue principale et aux intersections clés;
  - les divers types de logements à faible et à moyenne densité doivent, de façon générale, être situés à deux ou trois minutes de marche (environ 200 mètres) de la " rue principale " ou tout près du pôle de convergence du quartier; et
  - les types de logements à faible densité doivent, de façon générale, être situés au-delà de 200 mètres de la " rue principale " ou jouxter les aménagements existants.

#### 1.4.5 Le secteur de l'emploi

- Cette collectivité comprend une zone d'emploi qui permettra de mieux équilibrer les emplois et les logements dans le secteur touché par le présent Plan secondaire.
- Cette zone d'emploi comprend le parc commercial et la rue principale. Elle sera compatible avec les aménagements avoisinants (existants et projetés) et sera de qualité et de conception semblables aux autres zones d'emploi prospères de la Ville d'Ottawa.
- L'aménagement de cette zone d'emploi profitera de son emplacement jouxtant l'artère principale et le réseau de transport en commun.

## 2.0 – Désignations d'utilisation du sol

### 2.0.1 Annexe A 1 - Utilisation du sol

Les désignations d'utilisation du sol figurent à l'annexe A 1. Elles 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 et peuvent varier sans qu'un amendement soit adopté au présent Plan, dans la mesure où le but visé par le Plan et les politiques générales qui y sont énoncées sont respectés.

Les désignations d'utilisation du sol qui s'appliquent en l'espèce sont les suivantes :

- parc commercial;
- zone à usages mixtes;
- zone résidentielle à densités mixtes;
- zone résidentielle à faible densité;
- zone résidentielle de transition;
- zone résidentielle raccordée à des services privés;
- établissements;
- écoles;
- couloir de verdure; et
- protection de l'environnement

L'emplacement de ces désignations dans la collectivité est indiqué à l'annexe A 1.

### 2.0.2 Annexe B1 - Aménagements projetés

Les logements résidentiels projetés sont définis en vue de planifier les sous-secteurs figurant à l'annexe B 1. Ces cibles sont approximatives et ne sont établies que pour favoriser une répartition équilibrée entre les logements résidentiels et les services et espaces libres pouvant être offerts. Des écarts sont autorisés à condition que la portée générale et les politiques du présent Plan demeurent les mêmes. Il faudra surveiller régulièrement ces cibles afin de s'assurer que les services complémentaires nécessaires à la mise en œuvre des principes d'aménagement urbain sont compensés par la croissance de l'assiette fiscale projetée.

Le but recherché est de se servir de ces cibles générales pour veiller à ce que 7 300 logements environ dans le secteur touché par le présent Plan secondaire soient effectivement construits.

## 2.1 – Parc commercial

### 2.1.1 Utilisations permises

Le " parc commercial " peut, entre autres utilisations pouvant être avalisées par la Ville, comprendre les aménagements suivants :

- des bureaux, dont des commerces de détail et des centres de services auxiliaires ainsi que des restaurants, s'ils font partie intégrante d'un immeuble de bureaux et qu'ils sont de toute évidence destinés aux entreprises locales et aux employés;
- des hôtels, des centres de congrès et des salles de réception, dont des commerces de détail et des centres de services auxiliaires ainsi que des restaurants, des lieux de divertissement et des boîtes de nuit s'ils font partie intégrante d'un hôtel qui les offre normalement pour répondre aux besoins de ses clients;
- des aménagements institutionnels, dont des centres de services gouvernementaux, des infrastructures de recherche et de formation rattachés à des commerces de détail et à des centres de

services auxiliaires ainsi qu'à des restaurants s'ils font partie intégrante d'un établissement et qu'ils répondent manifestement aux besoins des entreprises et des employés locaux;

- des installations sportives, des centres de santé et de condition physique, dont des commerces de détail et des centres de services auxiliaires ainsi que des restaurants s'ils font partie intégrante d'un bâtiment hébergeant ces installations et qu'ils répondent manifestement aux besoins des entreprises et des employés locaux;
- des banques et des institutions financières;
- des postes d'essence et des centres de location d'automobiles;
- des écoles privées et commerciales; et
- des infrastructures communautaires comme des parcs miniatures, des espaces libres, des garderies et des lieux de culte.

### 2.1.2 Politiques

La désignation " parc commercial " s'applique aux aménagements de bureaux caractérisés par des normes de construction élevées, dont des sièges sociaux d'entreprises et des infrastructures de recherche. Le caractère esthétique et uniforme de ces secteurs est d'une importance capitale. Les activités des commerces de détail et des centres de services seront strictement réglementées au moyen des règlements de zonage et du processus de réglementation du plan d'implantation. La hauteur maximum des bâtiments est fixée à six étages.

Les postes d'essence et les centres de location d'automobiles ne sont autorisés qu'au croisement d'une grande artère et d'une route collectrice, comme l'indique l'annexe A 1. Le règlement de zonage qui s'applique établit la superficie maximum du site ainsi que les restrictions pesant sur les usages accessoires autorisés.

Tous les aménagements effectués dans le " parc commercial " seront assujettis au processus de réglementation du plan d'implantation.

### 2.1.3 Zone spéciale- 3311, avenue Woodroffe

Nonobstant toute autre disposition incompatible avec le paragraphe 2.1.1, dans le cas des terrains désignés zones spéciales uniquement, les utilisations de vente au détail et commerciales sont autorisées si elles ne sont pas entièrement intégrées dans un édifice à bureaux et si elles sont destinées à d'autres utilisateurs en plus des commerces et des employés locaux. La surface de plancher consacrée aux utilisations de vente au détail et commerciales ne doit pas excéder 1 560 m<sup>2</sup>, de manière à représenter moins de 49 pour cent de la SHOB dans la zone spéciale. [Modification n° 100, 25 avril 25 2012]

## 2.2 – Zone à usages mixtes

### 2.2.1 Utilisations permises

Les aménagements résidentiels à moyenne et à forte densité associés à une vaste gamme d'infrastructures communautaires, d'écoles et de centres de services, de commerces de détail de quartier et des bureaux qui s'y rattachent sont autorisés dans la zone désignée à " usages mixtes ". Les commerces et les centres de services de quartier sont encouragés, dans la mesure du possible. Comme ces aménagements suivent, de façon générale, la construction de logements, il conviendra d'étudier leur conception à long terme et les possibilités de réaménagement dès le début.

Dans la zone à " usages mixtes ", les types de logements comprennent des maisons en rangée donnant sur la rue, des îlots de maisons en rangée, des maisons superposées en rangée, des maisons à deux, à trois et à quatre logements ainsi que des immeubles résidentiels de faible hauteur. Les maisons unifamiliales et jumelées ne sont pas autorisées dans les secteurs désignés " à usages mixtes ". Les

règlements de zonage qui s'appliqueront seront suffisamment souples pour permettre l'aménagement de la gamme complète de logements résidentiels autorisés dans cette zone.

Dans les zones à " usages mixtes ", l'aménagement d'une vaste gamme de logements à loyer modéré et de logements adaptés, comme des maisons de soins infirmiers et des résidences pour personnes âgées, peut être autorisé.

Les utilisations compatibles avec l'aménagement résidentiel principal du terrain, celles qui sont complémentaires à ces aménagements ou qui répondent aux besoins des résidents, comme l'exercice d'une profession à domicile, des parcs miniatures, des voies de liaison entre espaces libres, des bibliothèques, des lieux de culte et des garderies peuvent être autorisées dans la zone à " usages mixtes".

Les activités commerciales de quartier peuvent être autorisées dans les secteurs désignés " à usages mixtes ". Ces activités commerciales comprennent :

- des commerces de détail et autres aménagements commerciaux, dont des magasins d'alimentation, des restaurants, des centres de services commerciaux et des centres de services personnels;
- des établissements et des services financiers;
- des bureaux d'affaires, des bureaux pour professions libérales et des cabinets de médecin; et
- des lieux de divertissement et des infrastructures récréatives.

### 2.2.2 Politiques

Dans les zones désignées " à usages mixtes ", la densité des types de bâtiments résidentiels au sol ou en hauteur autorisés ne peut être inférieure à 26 logements par hectare net.

Le coefficient d'occupation des sols des bâtiments aménagés dans la zone " à usages mixtes " ne peut être supérieur à 2 et la hauteur de ces bâtiments est limitée à quatre étages.

Le présent Plan a pour objectif à long terme d'autoriser l'aménagement d'infrastructures commerciales de quartier au rez-de-chaussée de bâtiments principalement résidentiels. Des bureaux peuvent également être aménagés au-dessus du rez-de-chaussée. Ce type d'aménagement sera aussi échelonné ou étagé pour pouvoir construire ou rénover entièrement des infrastructures commerciales. Entre-temps, des aménagements commerciaux à étage unique peuvent être autorisés.

Les infrastructures commerciales de quartier donneront directement sur la rue principale. Chaque lot abritera un bâtiment dont la superficie brute non résidentielle ne devra pas dépasser 6 500 mètres carrés.

Tous les aménagements entrepris dans la zone " à usages mixtes " seront assujettis au processus de réglementation des plans d'implantation.

## 2.3 – Zone résidentielle à densités mixtes

### 2.3.1 Utilisations permises

Dans les secteurs désignés " zone résidentielle à densités mixtes ", les types de logements peuvent comprendre des maisons en rangée donnant sur la rue, des îlots de maisons en rangée, des maisons en rangée superposées, des maisons jumelées, des maisons unifamiliales, des maisons à deux, à trois et à quatre logements ainsi que des immeubles résidentiels de faible hauteur. Les appartements auxiliaires et les pavillons-jardins peuvent également être autorisés.

Dans cette zone, l'aménagement d'une vaste gamme de logements à loyer modéré et de logements adaptés, comme des foyers de groupe, des maisons de soins infirmiers et des résidences pour personnes âgées, peut être autorisé.

Les utilisations compatibles avec l'aménagement résidentiel principal du terrain, celles qui sont complémentaires à ces aménagements et qui répondent aux besoins des résidents, comme l'exercice d'une profession à domicile, des parcs miniatures, des voies de liaison entre espaces libres, des lieux de culte et des garderies peuvent être autorisées dans cette zone.

Les centres commerciaux de quartier suivants peuvent être autorisés dans la " zone résidentielle à densités mixtes " :

- des commerces de détail dont des dépanneurs, des centres de services commerciaux et personnels;
- des établissements et des services financiers; et
- des bureaux d'affaires, des bureaux pour professions libérales et des cabinets de médecin.

### 2.3.2 Politiques

La densité des aménagements résidentiels dans les secteurs désignés " zone résidentielle à usages mixtes " ne peut être inférieure à 20 logements par hectare net. Environ la moitié des logements dans cette zone doit être constituée de maisons unifamiliales et de maisons jumelées.

Les plans de lotissement et les règlements de zonage veilleront à ce que les types de logements à densité élevée, y compris les maisons en rangée donnant sur la rue, les îlots de maisons en rangée, les maisons en rangée superposées ainsi que les maisons à trois et à quatre logements, soient situés à proximité de grandes artères ou de routes collectrices, des services de transport en commun ou d'infrastructures communautaires, y compris des écoles et des parcs. Les règlements de zonage doivent être suffisamment souples pour permettre l'aménagement de la gamme complète de logements résidentiels autorisés dans cette zone.

La construction d'un deuxième logement sous forme d'un appartement auxiliaire dans toutes les maisons unifamiliales et jumelées peut être autorisée sous réserve des dispositions du règlement de zonage qui s'applique.

L'aménagement d'un pavillon-jardin sur tous les lots abritant une maison unifamiliale peut être autorisé en présentant une demande de changement de zonage. La construction d'un pavillon-jardin n'entre pas dans le calcul de la densité et est assujettie aux critères suivants :

- la superficie et l'implantation du lot peuvent absorber le pavillon-jardin sans perte inconsidérée de l'aire d'agrément extérieure;
- le pavillon-jardin est compatible avec les propriétés adjacentes en ce qui concerne son cachet esthétique, son caractère privé, l'ombragement ou le bruit produit ou d'autres effets;
- les services municipaux raccordant le pavillon-jardin suffisent ainsi que le stationnement sur place.

Les lieux de culte et les garderies peuvent être autorisés, à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les propriétés adjacentes en ce qui concerne leur superficie, leur esthétique, leur caractère privé, l'ombragement ou le bruit produit ou d'autres effets; et
- qu'ils soient situés près du croisement de deux voies publiques.

Les infrastructures commerciales de quartier ne sont autorisées dans la " zone résidentielle à usages mixtes " que si elles possèdent les caractéristiques suivantes :

- leur superficie brute non résidentielle ne dépasse pas 1 500 mètres carrés;
- elles préservent le caractère résidentiel du secteur; et
- elles sont situées près du croisement de deux voies publiques.

Tous les projets aménagés dans les secteurs désignés " à usages mixtes ", " zone résidentielle à densités mixtes ", exception faite des maisons unifamiliales et jumelées, et " parc commercial " sont assujettis au processus de réglementation des plans d'implantation.

## 2.4 – Zone résidentielle à faible densité

### 2.4.1 Utilisations permises

Les types de logements autorisés dans la " zone résidentielle à faible densité " peuvent comprendre des maisons unifamiliales et jumelées.

Les appartements auxiliaires et les pavillons-jardins peuvent également être autorisés.

Dans la " zone résidentielle à faible densité ", l'aménagement d'une vaste gamme de types de logements à loyer modéré et de logements adaptés, comme des foyers de groupe, des maisons de soins infirmiers et des résidences pour personnes âgées, peut être autorisé.

Les utilisations compatibles avec l'aménagement résidentiel principal du terrain, celles qui sont complémentaires à ces aménagements et qui répondent aux besoins des résidents, comme l'exercice d'une profession à domicile, des parcs miniatures, des voies de liaison entre espaces libres, des lieux de culte et des garderies peuvent être autorisées dans cette zone.

### 2.4.2 Politiques

Dans les secteurs désignés " zone résidentielle à faible densité ", la densité des logements ne peut dépasser 30 logements par hectare net.

Les règlements de zonage doivent comprendre une gamme complète de superficies de lots qui serviront à y bâtir les logements autorisés dans cette zone.

La construction d'un deuxième logement sous forme d'un appartement auxiliaire dans toutes les maisons unifamiliales et jumelées peut être autorisée sous réserve des dispositions du règlement de zonage qui s'applique.

La construction d'un pavillon-jardin sur tous les lots renfermant une maison unifamiliale peut être autorisée en demandant un changement de zonage. L'aménagement d'un pavillon-jardin est assujéti aux critères suivants :

- la superficie et l'implantation du lot peuvent absorber le pavillon-jardin sans perte inconsiderée de l'aire d'agrément extérieure;
- le pavillon-jardin est compatible avec les propriétés adjacentes en ce qui concerne son cachet esthétique, son caractère privé, l'ombragement ou le bruit produit ou d'autres effets;
- les services municipaux raccordant le pavillon-jardin suffisent; et
- un stationnement sur place est aménagé.

Les lieux de culte et les garderies peuvent être autorisés, à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les propriétés adjacentes en ce qui concerne leur superficie, leur esthétique, leur caractère privé, l'ombragement ou le bruit produit ou d'autres effets; et
- qu'ils soient situés près du croisement de deux voies publiques.

Tous les aménagements non résidentiels autorisés dans la zone " résidentielle à faible densité " sont assujettis au processus de réglementation des plans d'implantation. La construction d'un appartement auxiliaire ou d'un pavillon-jardin peut également être assujéti à ce même processus.

## 2.5 – Zone résidentielle de transition

### 2.5.1 Utilisations permises

Seules des maisons unifamiliales peuvent être construites dans la " zone résidentielle de transition ".

Dans les secteurs désignés " zone résidentielle de transition ", les utilisations compatibles avec l'aménagement résidentiel principal du terrain, celles qui sont complémentaires à ces aménagements et qui répondent aux besoins des résidents, comme l'exercice d'une profession à domicile, l'aménagement de parcs miniatures et de voies de liaison entre espaces libres, sont autorisées.

Les appartements auxiliaires et les pavillons-jardins ne sont pas autorisés dans la " zone résidentielle de transition ".

### 2.5.2 Politiques

La désignation " zone résidentielle de transition " a pour objet de protéger les quartiers Heart's Desire et Winding Way existants en y aménageant des logements compatibles à faible densité.

Les terrains désignés " zone résidentielle de transition " qui ne jouxtent pas directement les terrains désignés " zone résidentielle raccordée à des services privés " ou le droit d'emprise de la voie Winding peuvent être aménagés en y construisant des maisons unifamiliales dont la densité ne peut dépasser 20 logements par hectare net. Les secteurs qui ne jouxtent pas directement les terrains désignés " zone résidentielle raccordée à des services privés " ou le droit d'emprise de la voie Winding comprendront des lots de superficies différentes.

Les lotissements désignés " zone résidentielle de transition " qui jouxtent le droit d'emprise de la voie Winding ont une façade de 19,8 mètres et aucun logement ne doit donner sur la voie Winding. Un nombre limité de lots jouxtant la voie Winding peuvent être autorisés sous réserve d'un examen de projet effectué par la Ville au moment de l'approbation des demandes de lotissement.

Les lots jouxtant directement les terrains désignés " zone résidentielle raccordée à des services privés " (soit les terrains jouxtant directement le quartier Heart's Desire) ont une façade d'au moins 15 mètres et font au moins 40 mètres de profondeur.

Le règlement de zonage établit une zone tampon aménagée d'une largeur de 10 mètres au moins à partir de la ligne de lot arrière sur tous les lots qui jouxtent les terrains désignés " zone résidentielle raccordée à des services privés " et qui donnent sur ces terrains. La nature de la zone tampon aménagée peut être définie au moyen du processus de réglementation des plans d'implantation.

## 2.6 – Zone résidentielle raccordée à des services privés

### 2.6.1 Utilisations permises

Seules des maisons unifamiliales peuvent être aménagées dans la " zone résidentielle raccordée à des services privés ".

Les appartements auxiliaires ou les pavillons-jardins ne sont pas autorisés dans cette zone.

### 2.6.2 Politiques

La désignation " zone résidentielle raccordée à des services privés " a pour objet de reconnaître et de protéger les quartiers Heart's Desire et Winding Way existants.

Dans les secteurs désignés " zone résidentielle raccordée à des services privés ", chaque lot doit avoir une superficie d'au moins 1 200 mètres carrés ou être d'une taille suffisante pour permettre d'y aménager des installations adéquates d'approvisionnement en eau ou de traitement des eaux usées, la plus grande de ces superficies étant retenue. En façade, le lot doit avoir au moins 19 mètres.

Malgré l'exigence voulant que tous les nouveaux aménagements dans le secteur touché par le présent Plan secondaire soient pleinement raccordés aux services municipaux, les terrains désignés " zone résidentielle raccordée à des services privés " ne peuvent comprendre que des maisons unifamiliales raccordées à des fosses septiques et à des puits privés. Les règlements de zonage permettront de réglementer les travaux de rénovation ou d'aménagement de façon à ce qu'ils soient compatibles avec les maisons avoisinantes en ce qui concerne la superficie des lots, la surface construite et la hauteur.

Tous les lots existants pourront être raccordés aux services municipaux existants sans qu'un amendement soit apporté au présent Plan secondaire, à condition qu'aucun nouveau lot ne soit créé et que la densité de l'aménagement existant ou projeté n'augmente pas.

Un amendement au présent Plan secondaire devra être apporté avant d'entreprendre tout nouveau projet d'aménagement ou de créer des lots et sera fonction de la prestation de services d'approvisionnement en eau ou d'égouts municipaux dans le secteur désigné " zone résidentielle raccordée à des services privés ". Cet amendement examinera les effets des aménagements viabilisés sur les aménagements raccordés à des fosses septiques et à des puits privés dans les quartiers de Heart's Desire et de Winding Way.

Tous les terrains désignés " zone résidentielle raccordée à des services privés " situés dans la zone inondable centennale de tout cours d'eau seront assujettis aux politiques énoncées à l'article 4.8 du Plan officiel d'Ottawa.

## 2.7 – Établissements

### 2.7.1 Politiques

La désignation " établissement " s'applique aux terrains associés à la résidence pour personnes âgées Carleton Lodge.

## 2.8 – Écoles

### 2.8.1 Utilisations permises

Les écoles sont indiquées conceptuellement à l'aide d'un symbole à l'annexe A 1. Il se peut que d'autres écoles se révèlent nécessaires. Le cas échéant, les sites sur lesquels elles s'implanteront seront délimités et acquis en passant par le processus de lotissement et aucun autre amendement au présent Plan ne sera nécessaire.

### 2.8.2 Politiques

Dans la mesure du possible, les écoles seront situées près d'un parc de quartier en vue de favoriser une utilisation plus rationnelle des espaces libres et des installations communes et d'en faire un pôle de convergence du quartier.

La superficie des terrains requise par chaque école peut varier considérablement. La Ville encouragera l'agencement judicieux des sites pour que les terrains soient aménagés de la manière la plus rationnelle possible. La construction de structures à deux étages ou plus sera encouragée dans la mesure du possible.

Les plans détaillés et la configuration concrète des lots réservés aux écoles seront établis au moment de l'étude des demandes d'aménagement.

Si un des sites réservés à la construction d'une école n'est pas nécessaire, la désignation " à usages mixtes " s'applique là où le site jouxte directement la " rue principale " projetée jusqu'à une profondeur maximum de 50 mètres, sans qu'un amendement au présent Plan ne soit requis. La désignation " zone résidentielle à densités mixtes " s'applique aux terrains qui ne donnent pas directement sur la " rue principale " projetée; leur aménagement ne nécessitera pas d'amendement au présent Plan.

## 2.9 – Couloir de verdure

### 2.9.1 Utilisations permises

La désignation " couloir de verdure " comprend les parcs de quartier, les places de village, les parcs miniatures et les voies de liaison entre espaces libres. Des bassins d'eaux pluviales peuvent également être aménagés dans cette zone.

### 2.9.2 Politiques

La désignation " couloir de verdure " sert à établir les éléments des parcs publics faisant partie d'un réseau d'espaces libres reconnaissable et continu dans la collectivité qui servira de cadre à l'aménagement. Dans la mesure du possible, le réseau d'espaces libres devrait intégrer les particularités écologiques et les bassins d'eaux pluviales aux parcs en vue de permettre des activités récréatives actives et passives. Ce réseau d'espaces libres doit être enrichi, s'il y a lieu, d'un sentier public riverain le long des rivières Jock et Rideau. Le Conseil a l'intention d'acquérir ces terres en passant principalement par le processus d'approbation des demandes d'aménagement et ainsi éviter d'avoir à acquérir ou à traverser des terrains qui sont en cours d'aménagement et utilisés à des fins résidentielles.

Les parcs de quartier sont également indiqués symboliquement à l'annexe A 1 et sont de taille moyenne, soit entre trois et cinq hectares. Ils devraient offrir une variété d'activités récréatives actives et passives et un centre communautaire pourra y être aménagé. Les parcs de quartier doivent être situés près des écoles, des zones naturelles ou des lieux présentant des particularités écologiques. Ils doivent, pour l'essentiel, donner sur une voie publique.

Deux places de village sont indiquées symboliquement à l'annexe A 1 et devraient représenter d'importants pôles de convergence communautaires. Leur superficie devrait être de 0,4 à un hectare et des infrastructures devraient y être aménagées afin de favoriser principalement la tenue d'activités récréatives passives.

Les parcs miniatures, qui ne sont pas spécifiquement indiqués à l'annexe A 1, ont pour but d'offrir des pôles de convergence aux sous-quartiers. Ainsi, ils devraient être situés au milieu de gros pâtés de logements résidentiels. Leur superficie devrait être de 0,3 à un hectare et des infrastructures devraient y être aménagées afin de favoriser des activités récréatives principalement passives.

Les voies de liaison entre espaces libres, qui ne sont pas indiquées spécifiquement à l'annexe A 1, serviront à mieux relier les autres éléments des parcs et du couloir de verdure.

Des parcs publics sont aménagés à raison de 1,2 hectare par tranche de 1 000 personnes et de 0,8 hectare pour les parcs de quartier.

Les terrains où seront aménagés les places de village, les parcs miniatures et les liaisons entre espaces libres le seront à hauteur de 0,4 hectare par tranche de 1 000 personnes. La taille et le profil des places de village, des parcs miniatures et des voies de liaison entre espaces libres seront établis au moment du traitement des demandes d'aménagement, sous réserve des conditions suivantes :

- le site donne pour l'essentiel sur une voie publique;
- le site est situé de façon à être raccordé à l'ensemble du réseau d'espaces libres; et

- le site est accessible aux résidents du quartier voisin.

Les terrains réservés aux parcs peuvent être acquis conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire et par d'autres moyens. Les terrains nécessaires aux bassins d'eaux pluviales qui ne peuvent être utilisés à des fins récréatives peuvent ne pas être considérés comme des parcs aux termes de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Tous les terrains désignés " couloir de verdure " situés à l'intérieur de la zone inondable centennale de tout cours d'eau sont assujettis aux politiques énoncées à l'article 4.8 du Plan officiel d'Ottawa.

## 2.10 – Protection de l'environnement

### 2.10.1 Utilisations permises

Aucun aménagement, exception faite d'un réseau de sentiers à incidence limitée (à condition d'être confirmé par l'Énoncé des incidences environnementales), n'est autorisé sur les terrains désignés " protection de l'environnement " du secteur touché par le présent Plan secondaire.

### 2.10.2 Politiques

Avant que l'aménagement projeté d'un terrain puisse être envisagé (exception faite de la grande artère projetée) dans un rayon de 100 mètres d'un terrain désigné " protection de l'environnement ", le promoteur doit faire effectuer un énoncé des incidences environnementales et le soumettre à l'approbation de la Ville.

L'énoncé des incidences environnementales doit fournir les éléments suivants :

- une carte indiquant l'emplacement et la superficie des terrains touchés par l'aménagement proposé par rapport aux diverses composantes de la particularité naturelle recensée;
- une description biologique de l'environnement naturel qui pourrait être touché, soit directement soit indirectement, par l'aménagement proposé;
- une description de l'aménagement proposé, y compris l'emplacement des rues et des lots existants et projetés et, le cas échéant, des structures et des modifications projetées;
- une description des autres plans ou méthodes permettant de mener à bien l'aménagement projeté;
- une description des incidences environnementales qui pourraient survenir à la suite de l'aménagement projeté ainsi que des autres plans ou méthodes permettant de mener à bien cet aménagement;
- une évaluation comparative de toutes les solutions possibles eu égard aux incidences environnementales prévues ainsi que le recensement des avantages et inconvénients relatifs afin de pouvoir définir le projet d'aménagement à privilégier; et
- une description des mesures qui pourraient être prises pour prévenir, modifier, réduire le plus possible ou corriger les répercussions que la mise en œuvre des diverses solutions aura sur l'environnement, y compris le recensement des possibilités envisagées pour assurer la restauration de l'environnement ainsi que la mise en valeur et la conservation à long terme de la particularité naturelle en cause.

Les terrains désignés " protection de l'environnement " ne font pas partie des terrains réservés à l'aménagement de parcs aux termes de la Loi sur l'aménagement du territoire. À défaut, un ensemble d'accords publics et privés sera envisagé sous réserve d'ententes passées avec les propriétaires fonciers ou d'autres mécanismes qui assureront la bonne gestion et la bonne intendance à long terme de la particularité en cause.

## 3.0 – Politiques s'appliquant à l'aménagement urbain

### 3.1 Normes d'aménagement communautaire

Les normes d'aménagement font partie du mécanisme global de planification qui permet d'assurer l'aménagement harmonieux des collectivités au fil du temps. Cette partie fournit certains renseignements qui guideront les promoteurs, les constructeurs et la Ville de manière à ce que le concept d'aménagement des collectivités privilégié par le présent Plan secondaire soit bien compris et mis en œuvre.

Ces normes d'aménagement ont pour but de veiller à ce que les objectifs municipaux s'appliquant à l'implantation globale et au cachet de cette collectivité soient respectés. Les plans de lotissement ou de copropriété, les règlements de zonage, les ententes d'aménagement et les approbations des demandes de plans d'implantation fourniront les autres détails nécessaires. Toutes les normes et valeurs numériques proposées dans cette partie devraient être tenues pour approximatives. Des dérogations à ces normes peuvent être autorisées sans qu'il soit nécessaire de modifier le présent Plan, à condition que la portée de la norme d'aménagement soit maintenue.

Les normes suivantes sont jugées essentielles à la mise en œuvre du concept d'aménagement de cette collectivité et la Ville y aura recours lorsqu'elle examinera toutes les demandes d'aménagement.

#### 3.1.1 Structure des rues et des pâtés de maisons

Les rues créent la structure de base de la collectivité. Elles définissent le modèle d'aménagement ainsi que la distribution des groupes d'habitations. L'agencement des rues influe sur la circulation des piétons et des automobilistes. Les rues devraient jouer le rôle d'un réseau relié afin de donner une harmonie et une lisibilité à la collectivité.

L'agencement des rues de cette collectivité reposera sur un nouveau quadrillage des voies qui respectera les caractéristiques topographiques et qui permettra d'offrir un réseau routier raccordé, intégré et perméable. Les groupes d'habitations qui en résulteront produiront une image miroir de l'agencement des rues. La configuration des pâtés de maisons devrait respecter les normes suivantes :

- les îlots d'habitations devraient avoir une longueur se situant entre 100 et 200 mètres. La longueur maximum autorisée est réglementée en vue d'assurer une diversité visuelle. À ce titre, des pâtés de maisons plus longs pourront être autorisés en fonction de la topographie et du tracé des routes (l'ondulation du terrain et les virages assurent également une diversité visuelle);
- de façon générale, les îlots d'habitations devraient avoir, en fonction du type d'habitation aménagée, une profondeur de 45 à 70 mètres;
- les îlots d'habitations à usages mixtes peuvent être plus profonds, compte tenu des utilisations du sol proposées et des aires de stationnement et voies devant être aménagées;
- les îlots d'habitations situés à 400 mètres de la rue principale devraient être perpendiculaires à celle-ci afin de faciliter l'accès par les piétons aux infrastructures de transport en commun; et
- les îlots d'habitations à usages mixtes jouxtant la rue principale devraient être parallèles à celle-ci afin de respecter les distances minimales entre intersections (environ 200 mètres).

#### 3.1.2 Hiérarchie des rues

La collectivité sera dotée d'une hiérarchie de types de rues qui sera établie d'après les utilisations du sol adjacentes, la fonction envisagée, l'emplacement, la capacité et la vitesse. La route 73 actuelle, une grande artère (la promenade Strandherd au tracé modifié), la rue principale et les routes collectrices figurent à l'annexe A 1. Des routes et voies locales sont également requises ou autorisées dans la collectivité, mais elles ne sont pas indiquées à l'annexe A 1.

Les normes suivantes devraient être prises en considération au moment de l'établissement de la hiérarchie et de la structure des rues de la collectivité :

#### Route 73 (ancienne autoroute 16)

La route 73 est, et demeurera, une des principales voies publiques nord-sud, joignant Nepean-Sud à la Ville d'Ottawa. Comme elle jouxte la rivière Rideau, la route 73 est indiquée comme étant une route touristique dans le Plan officiel d'Ottawa. À ce titre, il importe de prêter tout particulièrement attention à la nature et au cachet des aménagements adjacents. L'aménagement de la route 73 devra respecter les conditions suivantes :

- la largeur du droit d'emprise est de 40 mètres;
- les nouvelles intersections à hauteur de la route 73 sont réduites au minimum dans le Plan secondaire;
- les intersections existantes de la route 73 à hauteur du chemin Lodge et de la voie Winding seront améliorées au besoin pour pouvoir absorber les nouveaux aménagements;
- l'intersection existante de la route 73 à hauteur de l'avenue Woodroffe sera fermée;
- les marges de recul imposées aux bâtiments jouxtant la route 73 seront confirmées en effectuant une étude d'impact et d'atténuation du bruit;
- les nouveaux aménagements ne donneront pas directement sur la route 73 et il sera impossible d'accéder directement à celle-ci;
- les nouvelles infrastructures seront protégées de la route 73 en procédant à un aménagement paysager (talus, plantation d'arbres et pose de clôtures) et en installant des écrans antibruit, s'il y a lieu; et
- dans la mesure du possible, les points de vue donnant sur la rivière Rideau à partir de la route 73 seront préservés et mis en valeur.

#### **Artère principale**

La promenade Strandherd au tracé modifié est désignée artère principale. Elle devrait devenir une grande artère est-ouest raccordant les aménagements de Riverside-Sud et de Nepean-Sud à l'autoroute 416. La nouvelle promenade Strandherd devra respecter les conditions suivantes :

- la largeur du droit d'emprise est de 40 à 45 mètres;
- les nouvelles intersections de la promenade Strandherd seront limitées, dans le Plan secondaire, à hauteur de la promenade Longfields, de l'avenue Woodroffe, de la route 73, de la promenade Crestway projetée, de deux nouvelles intersections situées entre la promenade Longfields et l'avenue Woodroffe et d'une nouvelle intersection située entre la promenade Crestway projetée et la route 73. De façon générale, les intersections seront espacées d'au moins 300 mètres;
- les marges de recul imposées aux bâtiments résidentiels jouxtant la promenade Strandherd au tracé modifié seront confirmées au moyen d'une étude d'impact et d'atténuation du bruit;
- les nouveaux aménagements ne devraient pas donner directement sur la nouvelle promenade Strandherd et l'accès à cette dernière sera limité à tout nouvel aménagement, sauf dans les quelque 250 mètres compris de part et d'autre de l'intersection à hauteur de l'avenue Woodroffe, où les nouveaux aménagements devront donner sur la nouvelle promenade Strandherd; et
- les nouveaux aménagements seront protégés adéquatement de la nouvelle promenade Strandherd en alliant aménagement paysager (talus, plantation d'arbres et pose de clôtures) et écrans antibruit, le cas échéant, sauf à environ 250 mètres de chaque côté de l'intersection à hauteur de l'avenue Woodroffe.

#### **Rue principale**

La rue principale devrait absorber divers types d'infrastructures résidentielles, commerciales et institutionnelles et être dotée de deux voies de circulation dans chaque sens tout en prévoyant des places de stationnement sur rue. En outre, les intersections à mouvement giratoire complet à hauteur de la rue principale seront limitées aux routes collectrices afin d'aménager, sur le terre-plein, les futures infrastructures du réseau de transport en commun rapide, lesquelles seront situées au niveau du sol dans un premier temps, puis surélevées dans un deuxième temps.

Avant que les infrastructures du réseau de transport en commun rapide soient construites, la rue principale sera une route à deux ou à quatre voies dotée d'un terre-plein aménagé et de places de stationnement sur rue. L'aménagement de la rue principale devra respecter les conditions suivantes :

- la largeur maximum du droit d'emprise est de 40 mètres et toute diminution de la largeur de cette emprise devra être approuvée par la Ville;
- l'aménagement paysager et les utilisations provisoires aménagées sur le terre-plein de la rue principale devront être compatibles avec les critères d'aménagement paysager à long terme et avec la construction des infrastructures du réseau de transport en commun rapide, sous réserve de l'approbation de la Ville;
- les intersections des rues non collectrices à hauteur de la rue principale seront limitées à un tournant autorisé à droite uniquement;
- les bâtiments donnant sur la rue principale devront être raccordés aux services municipaux à l'aide de conduites secondaires qui ne croisent pas la partie de l'emprise de la rue principale réservée au transport en commun rapide;
- la façade continue des bâtiments (bordure de construction) devrait se situer entre zéro et 1,2 mètre à partir de la limite avant de la propriété, et des voies piétonnières entre les bâtiments menant à un parc de stationnement à l'arrière devraient être aménagées;
- l'accès principal des véhicules au parc de stationnement situé à l'arrière devra se faire par une voie arrière; et
- la hauteur des bâtiments adjacents ne devrait pas être inférieure à deux étages et supérieure à quatre étages.

#### **Routes collectrices**

Les routes collectrices devront respecter les conditions suivantes :

- la largeur du droit d'emprise est de 20 à 24 mètres;
- la largeur de la surface asphaltée est de 9 à 12 mètres;
- le stationnement latéral des deux côtés de la rue est autorisé, le cas échéant;
- la marge de recul maximum des cours avant jouxtant une route collectrice devrait être de 7,5 mètres; et
- la hauteur des bâtiments adjacents devrait, dans l'ensemble, se situer entre deux et trois étages.

#### **Rues locales**

Le réseau de rues locales doit reposer sur un nouveau quadrillage des voies et comprendre une série d'intersections en " T " et des voies transversales. Les culs-de-sac, les rues en croissant et les roades sont, de façon générale, à décourager. Les rues locales devront respecter les conditions suivantes :

- la largeur du droit d'emprise doit être de 16 à 20 mètres et la surface asphaltée, de 8 à 10 mètres;
- le stationnement latéral est autorisé d'un côté de la rue (surface asphaltée d'une largeur de 8 mètres) ou des deux côtés de la rue (surface asphaltée d'une largeur de 9 mètres);
- les marges de recul des cours avant situées près d'une rue locale devraient être de 3 à 5 mètres; et
- les bâtiments adjacents devraient compter de un à trois étages.

En dépit de toute considération portant sur l'aménagement urbain, les routes locales dans les quartiers Heart's Desire et Winding Way actuels peuvent conserver leur coupe transversale rurale, à condition qu'elles puissent résister, à la satisfaction de la Ville, aux retombées des futurs aménagements.

Dans le quartier Heart's Desire, la rue Kelowna et la rue Newland ne seront pas raccordées à l'aménagement projeté au nord de ce quartier.

#### **Allées**

Les allées sont autorisées dans la collectivité, mais il se pourrait qu'elles doivent être accessibles par véhicule aux usagers des aménagements qui donnent sur la rue principale. Les allées doivent respecter les conditions suivantes :

- la largeur maximum du droit d'emprise est de 7,5 mètres;
- les marges de recul à partir de la ligne arrière du terrain ne peuvent dépasser un mètre; et
- la hauteur des bâtiments adjacents est de un à deux étages.

Les droits d'emprise et la largeur de la surface asphaltée sont assujettis à certaines conditions (emplacement des services publics, accès d'urgence, aménagement du paysage de rue et réglementation du stationnement sur rue).

### 3.1.3 Éléments du paysage de rue

De nombreux éléments des rues et des paysages de rue permettent, regroupés, de doter une collectivité d'aménagements souhaitables, à échelle humaine. Ces éléments devront être adoptés au moyen de règlements de zonage ou d'accords de lotissement.

Les règlements de zonage devront définir les autres détails qui suivent :

- **Proportion** - Le rapport entre la hauteur du mur du bâtiment (hauteur de l'angle ou du porte-à-faux) et la largeur de la rue (y compris l'emprise routière et la marge de recul depuis la façade mesurée à partir de la ligne centrale de la rue) définit la proportion du paysage de rue. Ce chiffre est exprimé sous forme d'un rapport. Certains rapports produisent des milieux dans lesquels les gens aiment mieux vivre. Les rapports de 1:1 à 1:2 (hauteur du mur du bâtiment/ligne centrale de la rue) sont jugés idéaux. Les rapports supérieurs à 1:5 seront découragés.
- **Marges de recul et bordures de construction** - Les structures qui bordent une rue permettent de définir le paysage de rue. Tous les îlots d'habitations ou lots devront respecter une bordure de construction afin d'établir l'emplacement principal des façades, en fonction de l'aménagement projeté.

Les bordures de construction des aménagements résidentiels devront réduire au minimum la profondeur des cours avant. Le long d'une rue, les dérogations à cette bordure tant à l'avant qu'à l'arrière seront autorisées et encouragées. Dans les zones résidentielles, ces bordures peuvent varier de 3 à 7,5 mètres, en fonction du type de rue.

- **Garages** - L'emplacement des garages, en particulier de la porte qui y donne accès, est un élément visuel important du paysage de rue. Si aucune autre solution raisonnable n'existe, les garages peuvent saillir d'au plus 3 mètres de la façade principale d'une maison. Cependant, il serait préférable que tous les garages soient aménagés en retrait de la façade principale et, si possible, construits sur le côté ou à l'arrière.

Les ententes d'aménagement devront définir les autres détails suivants :

- **Trottoirs** - Les trottoirs sont l'élément essentiel qui favorise la circulation des piétons. Les routes collectrices et les grandes artères doivent toutes être dotées de trottoirs qui seront raccordés aux divers éléments du couloir de verdure, aux aménagements jouxtant la rue principale et aux arrêts du réseau de transport en commun. Pour que le réseau soit continu, il faudrait aménager des trottoirs dans les rues locales, à moins que la circulation des piétons et des cyclistes puisse être absorbée par d'autres moyens. De façon générale, la largeur des trottoirs devrait varier selon l'utilisation du terrain adjacent.

- **Arbres de rue** - La présence d'arbres de rue en bordure des trottoirs, du côté de la chaussée, permet, de façon cruciale, de définir le paysage de rue. Les arbres de rue devraient être parallèles à la rue et espacés aux intervalles qui s'imposent pour que la voûte de verdure soit uniforme lorsqu'elle sera parvenue à maturité. Dans les rues résidentielles, l'accotement entre le trottoir et la rue est, de façon générale, gazonné. Le long de la rue principale, l'accotement gazonné est remplacé par un trottoir continu et les arbres de rue sont plantés dans des ouvertures spécifiques ou dans des jardinières. Les espèces d'arbres devraient être originaires d'Ottawa, en particulier celles qui créeront un couvert de verdure. Il faudrait s'efforcer de planter des arbres de rue au calibre minimum de 7 cm afin d'obtenir l'effet désiré le plus rapidement possible.
- **Réverbères** - Les quartiers résidentiels devraient être suffisamment éclairés pour permettre de circuler tout naturellement et en toute sécurité sur les trottoirs une fois la nuit tombée, sans toutefois que la lumière ne pénètre indûment dans les zones résidentielles adjacentes. Les réverbères devront être à hauteur des piétons et bien espacés. Le long de la rue principale, les réverbères devraient être moins espacés.

## 4.0 – Politiques de transport

Le réseau de transport a pour objet d'offrir un réseau de transport intégré et multimodal à l'ensemble des résidents et des entreprises; ce réseau doit être sûr, commode, d'un coût abordable, rationnel et économique et avoir des incidences environnementales aussi faibles que possible.

Le réseau de transport projeté pour la collectivité comprend :

- une rue principale, de grandes artères et des routes collectrices aménagées pour les piétons, les cyclistes, les usagers des transports en commun, les camionneurs et les automobilistes;
- des rues locales et des allées aménagées pour les piétons, les cyclistes, les camionneurs et les automobilistes; et
- des sentiers et des pistes récréatives aménagés pour les piétons et les cyclistes.

### 4.1 Réseau routier

La planification, l'aménagement et l'ordonnancement ainsi que le choix des terrains nécessaires à la construction du réseau routier se feront conformément à l'annexe A 1.

Le réseau routier comprendra une rue principale, de grandes artères, des routes collectrices, des routes locales et des allées. Seuls la rue principale et le réseau de grandes artères et de routes collectrices sont indiqués à l'annexe A 1.

La largeur des emprises routières indiquée au paragraphe 3.0 du présent Plan secondaire est approximative. Dans certains cas, il pourrait ne pas être nécessaire d'élargir les routes existantes pour tenir compte de l'emprise à réserver. Dans d'autres cas, il pourrait être nécessaire d'élargir l'emprise pour tenir compte des besoins techniques ou des critères de conception. Les emprises et les espaces triangulaires requis seront établis au moment de l'examen des demandes d'aménagement.

Le reste du réseau de rues locales et d'allées, qui n'est pas indiqué à l'annexe A 1, doit tenir compte des contraintes naturelles et bâties et doit, de façon générale, former un nouveau quadrillage des voies continu et interdépendant.

Les carrefours giratoires, les ronds-points, les coups de bélier et autres caractéristiques routières semblables peuvent être autorisés dans les rues locales et les routes collectrices sous réserve de

l'évaluation par la Ville des aspects fonctionnels, opérationnels et financiers associés à leur aménagement.

L'aménagement du paysage de rue dans la rue principale, les grandes artères, les routes collectrices, les routes locales et les allées est assujéti aux politiques du présent Plan en matière d'aménagement urbain.

#### **4.2 Transport en commun**

Comme l'indique l'annexe A 1, le réseau de transport en commun rapide devrait être situé le long de la grande artère projetée qui ira de la rivière Rideau au croisement de la rue principale. Ce couloir ira ensuite de la rue principale au centre d'activités de Nepean-Sud. Le réseau de transport en commun local empruntera les routes collectrices délimitées. Les transports en commun ne pourront, dans la mesure du possible, circuler dans les rues locales à moins qu'il ne soit nécessaire de le faire à titre provisoire pendant les travaux de construction.

La nature du réseau de transport en commun devrait évoluer au fil du temps selon la demande enregistrée.

#### **4.3 Réseau piétonnier et cyclable**

Des routes et des terrains du couloir de verdure sont aménagés de manière à offrir des infrastructures sûres, commodes et esthétiques aux piétons et aux cyclistes afin de favoriser leur circulation dans la collectivité.

Un réseau de sentiers pédestres et de pistes cyclables devrait également être aménagé dans chaque quartier. Ces installations devront être conçues de manière à s'intégrer au réseau piétonnier et cyclable de la collectivité, lequel raccorde entre eux les bâtiments, les sites adjacents, les régions avoisinantes et les rues publiques, en particulier celles empruntées par les transports en commun.

#### **4.4 Stationnement**

En matière de stationnement, les stratégies qui favorisent le stationnement sur rue et les accords de partage durant les heures creuses seront encouragées afin de réduire la nécessité d'aménager de gros parcs de stationnement.

### **5.0 – Politiques s'appliquant à l'infrastructure**

L'infrastructure des secteurs 4, 5 et 6 doit respecter les principes suivants :

- Être conforme au Plan directeur de l'infrastructure.
- 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 :

#### **5.1 Gestion des eaux pluviales**

Tous les aménagements sont effectués conformément au Plan directeur sur le drainage de la Ville de Nepean.

L'eau des secteurs 4, 5 et 6 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.

## **5.2 Égouts séparatifs**

À court 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 l'infrastructure et par les plans directeurs de Nepean-Sud sur le drainage et le raccordement aux services municipaux.

## **5.3 Approvisionnement en eau**

L'approvisionnement en eau est assuré conformément au Plan directeur de l'infrastructure 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.

## **5.4 Services publics**

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

## **6.0 – 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.

### **6.1 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.

## 6.2 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; et
- 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'adopter les recommandations découlant des études requises par le présent Plan.

Une propriété sera réputée lotie et viabilisée 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 occupation et utilisation des sols lorsqu'une demande de permis de construire aura été approuvée.

## 6.3 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.

## 6.4 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;
- des études hydrogéologiques et d'analyse de terrain;
- un rapport préliminaire d'analyse de l'impact du bruit et des vibrations pour tout projet jouxtant une artère principale établie ou pour lequel un tel rapport est requis par la Ville;
- un rapport d'analyse de l'impact du bruit préparé par Transports Canada conformément aux procédures établies pour tout projet dont l'indice de projection du bruit perçu est supérieur à 25;
- 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.

### 6.5 Règlement de zonage

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

Dans le règlement de zonage qui s'applique, le terrain réservé aux écoles bénéficie d'un zonage à double usage afin de prévoir une autre utilisation du terrain pour le cas où un conseil scolaire ne s'en porterait pas acquéreur.

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 des 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.

### 6.6 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.

### 6.7 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;
- si la Ville est convaincue que l'autorisation donnée ne compromettra pas le lotissement final des terrains ou les principes énoncés dans le présent Plan; ou
- si l'autorisation donnée vise un lotissement aménagé sur terrain intercalaire dans la zone résidentielle existante raccordée à des services privés.

### 6.8 Réglementation du plan d'implantation

Les aménagements suivants sont assujettis à la réglementation du plan d'implantation, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire :

- tous les aménagements dans les secteurs désignés " à usages mixtes ", " zone résidentielle à densités mixtes " et " parc commercial "; et
- tous les aménagements non résidentiels autorisés dans les secteurs désignés " zone résidentielle à faible densité " et " zone résidentielle de transition ".

L'examen de toutes les demandes d'approbation de plans d'implantation sera assujéti aux politiques du présent Plan en matière d'aménagement urbain.

## 7.0 – 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 figurant à l'annexe A1 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 du quartier 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.

Les aménagements projetés et les sous-secteurs résidentiels indiqués à l'annexe A1 permettent d'assurer une répartition judicieuse des logements résidentiels par rapport à la prestation de services locaux et d'espaces libres. Les cibles indiquées représentent une répartition généralisée de 7 300 logements environ. Des dérogations et des modifications peuvent être apportées à ces cibles dans divers sous-secteurs sans qu'il soit nécessaire de modifier le présent Plan, à condition que la portée générale et les politiques dudit Plan soient préservées. Les cibles projetées serviront à vérifier le degré de mise en œuvre du présent Plan.