

APPENDICES

CROISSANCE DES COPROPRIÉTÉS AU CENTRE-VILLE D'OTTAWA	I
CROISSANCE DES ESPACES À BUREAUX	II
INVENTAIRE DES PARCS ET DES PLACES DU CENTRE-VILLE D'OTTAWA	III
ANALYSE DU TRANSPORT ET APPROCHE DE LA QUESTION	IV
ANALYSE DU ZONAGE	V
SERVICES ET SERVICES PUBLICS	VI

APPENDICE I : CROISSANCE DES COPROPRIÉTÉS AU CENTRE-VILLE D'OTTAWA

EXAMEN DES COPROPRIÉTÉS DU CENTRE-VILLE D'OTTAWA

Ottawa, comme de nombreuses autres villes d'Amérique du Nord, constate une très forte demande de logement résidentiel au centre-ville. Outre les grands aménagements résidentiels réalisés aux plaines LeBreton, Ottawa a connu une renaissance importante de la vie au centre-ville, avec d'importants nouveaux aménagements, réalisés ou projetés. On retrouve ci-dessous la liste de ces aménagements, qui n'est certes pas exhaustive puisque l'on retrouve au centre-ville est et ouest presque 2 500 unités de logement ajoutées à l'inventaire des résidences de la ville.

Dans les secteurs entourant immédiatement le district de l'Escarpement, les principaux projets d'aménagement sont les suivants :

- The Pinnacle (445, av. Laurier O.), 105 unités [terminé]
- The Gardens Phase I (480, Queen), 83 unités [terminé]
- The Hudson (235, rue Kent), environ 250 unités [en cours]
- The Gardens Phase II (81, Bronson), 81 unités [terminé]
- Opus (320, McLeod), 71 unités [terminé]
- The Laurier (570, av. Laurier O.), 121 unités [terminé]
- Mondrian (324, av. Laurier O.), 245 unités [en cours]
- Somerset Gardens (138, Somerset O.), 119 unités [terminé]

Un peu plus loin, les autres projets d'aménagement résidentiel importants sont les suivants :

- Claridge Plaza Phase I (200, rue Rideau), 249 unités [terminé]
- Claridge Plaza Phase II (200, rue Rideau), environ 256 unités [en cours]
- York Plaza & Lofts (134-136, rue York), 129 unités [terminé]
- 90 George (90, rue George), 104 unités [en cours]
- Sussex Square (205, rue Bolton), 122 unités [terminé]

- East Market Phase I, II & III (179, rue George), 390 unités [terminé]
- The Galleria (200, rue Besserer), 126 unités [en cours]
- Elgin Concert Hall (160, rue Elgin), 160 unités [proposé]

Les données fournies par la SCHL indiquent que la demande de logement au centre-ville ne diminue pas. En fait, Ottawa dispose d'un marché de copropriétés plus solide que de nombreux centres de même type. Cette vigueur a été attribuée au fait que le marché local de la copropriété bénéficie du soutien des acheteurs d'une première résidence et des parents dont les enfants ont quitté le domicile familial, toujours plus nombreux. Sur une base annuelle, les ventes de copropriétés croissent plus rapidement que celles des maisons unifamiliales.

APPENDICE II. CROISSANCE DES ESPACES À BUREAUX

SYNTHÈSE DE LA CROISSANCE DES ESPACES À BUREAUX À OTTAWA

Avec un taux d'emploi ayant atteint à Ottawa un record absolu au premier trimestre de 2006 et une croissance d'emploi prévue de 2,5 pour cent en 2006 (SCHL, printemps 2006), il apparaît évident que l'économie d'Ottawa se porte bien. En fait, selon Statistique Canada, la croissance des emplois dans les sièges sociaux à Ottawa-Gatineau a atteint un taux uniquement dépassé par Calgary entre 1999 et 2005 (Ottawa Business Journal, 13 juillet 2006).

La demande en espace à bureaux se conjugue à la croissance d'emploi. Ottawa présente l'un des taux d'inoccupation les plus bas de toutes les grandes villes canadiennes. Avec une disponibilité d'espaces commerciaux au centre-ville d'à peine 3,5 pour cent et une disponibilité d'espaces de bureaux de classe « A » de tout juste 3 pour cent (CB Richard Ellis), Ottawa se retrouve largement derrière Toronto, avec 9 pour cent, ou Montréal, avec un taux d'inoccupation de 10 pour cent.

La santé économique d'Ottawa et le faible taux d'inoccupation ont donné lieu à d'importants projets d'aménagement d'espaces à bureaux partout au centre-ville. Au cœur d'Ottawa, six édifices à bureaux totalisant 1,1 million de pieds carrés sont en construction (JJ Barnicke LTD Ottawa Office Quarterly, deuxième trimestre de 2006). Plus récemment, Telus Mobilité a entamé la construction de son complexe administratif de 107,000 pieds carrés à l'angle de Bank et Slater. En plus de cet édifice, les autres projets d'aménagement de bureaux comprennent :

- L'aménagement polyvalent de 14 étages de Morguard, totalisant 360 000 pieds carrés au 131, rue Queen;
- Oxford's Constitution Square Phase III (19 étages, 300 000 pieds carrés d'espace à bureaux et commercial au 340, rue Slater;
- Brookfield's Place de Ville Phase III, sur la rue Queen, pourrait contenir jusqu'à 500 000 pieds carrés;
- Minto's Minto Place Phase III, un complexe polyvalent de 19 étages et 360 000 pieds carrés au 180, rue Kent.

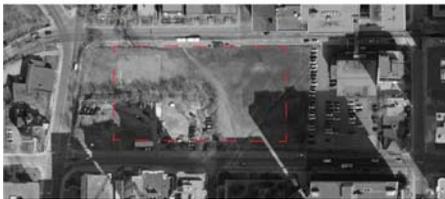
Un tel niveau d'investissement dans les espaces à bureaux n'a pas été constaté à Ottawa depuis de nombreuses années – mais on observera surtout qu'une grande partie de cette demande provient du secteur privé, contrairement aux locataires traditionnels d'Ottawa – le gouvernement et les institutions.

Texte modifié du rapport JJ Barnicke (2^e trimestre de 2006) et de l'Ottawa Business Journal (juillet 2006).

APPENDICE III. INVENTAIRE DES PARCS ET DES PLACES DU CENTRE-VILLE D'OTTAWA

Parc Dundonald

Place publique sur laquelle donnent des utilisations résidentielles et institutionnelles. Sa largeur crée des espaces verts permettant de nombreuses utilisations actives informelles, tandis qu'un terrain de jeux permet des jeux actifs structurés. Des sièges installés au centre de la place permettent de s'asseoir et de se détendre.



Jardin des provinces

Une série officielle de jardins om l'on retrouve des drapeaux, des plaques de bronze et une fontaine. Ce parc sert principalement de lieu de commémoration, au sein de la ville, consacré aux provinces du Canada. Il surplombe l'extrémité ouest de la Cité parlementaire et donne sur les églises historiques de la colline de la cathédrale.



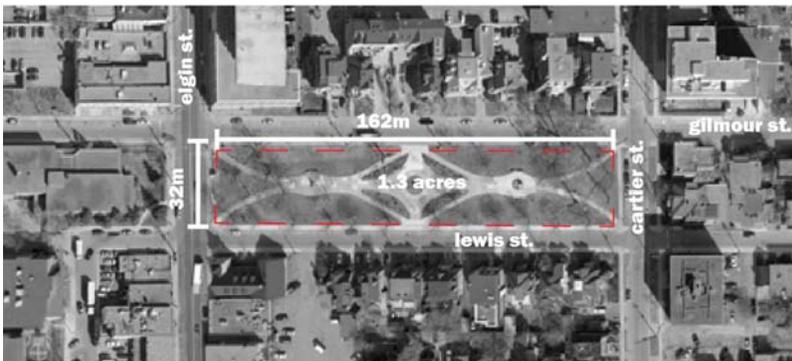
Parc Bronson

Vaste étendue gazonnée située au sommet de l'escarpement et surplombant les plaines LeBreton. On peut y pratiquer de nombreuses activités passives et actives, mais son isolement et son manque de focalisation en font un parc largement sous-utilisé.



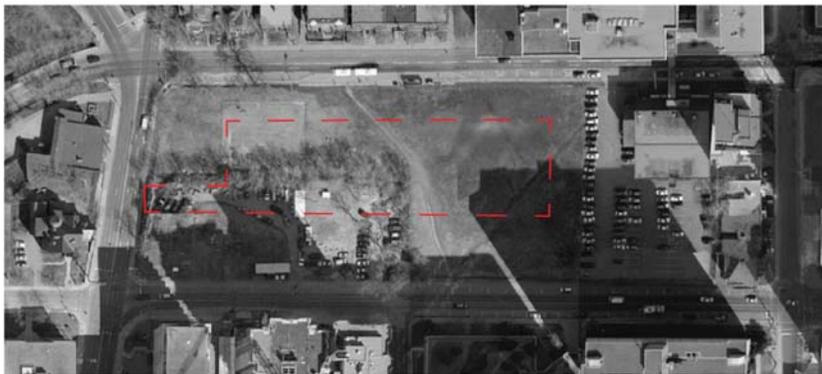
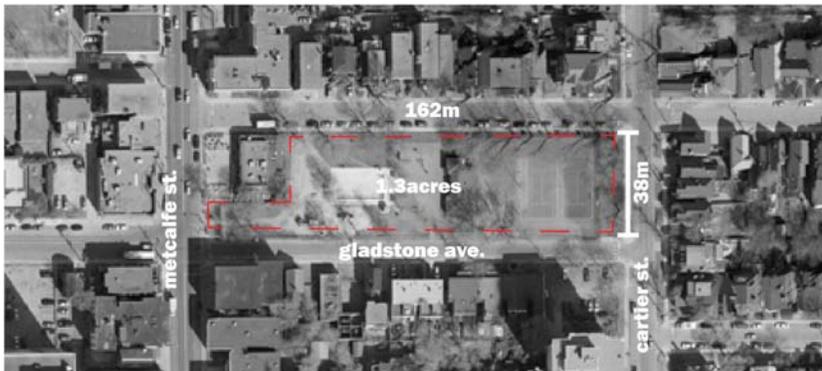
Parc Minto

Place publique sur laquelle donnent des utilisations résidentielles et institutionnelles. Son étroitesse et sa conception favorisent des utilisations récréatives plus passives.



Parc St Luke

Place publique sur laquelle donnent des utilisations résidentielles et institutionnelles. Ce parc fait l'objet d'une programmation dynamique, avec des équipements permettant de nombreuses activités, comme des terrains de tennis, un terrain de basketball, un terrain de jeux et une patinoire.



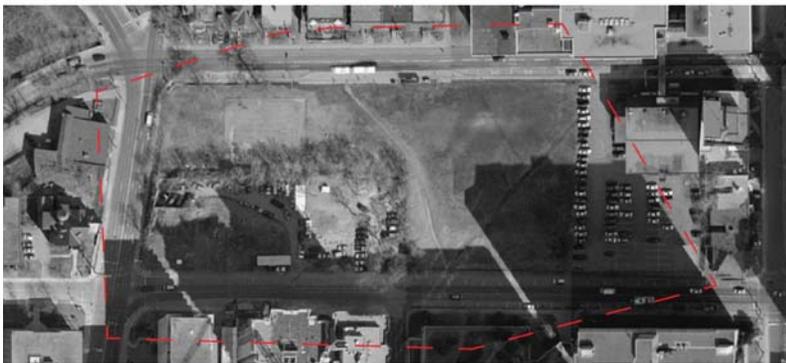
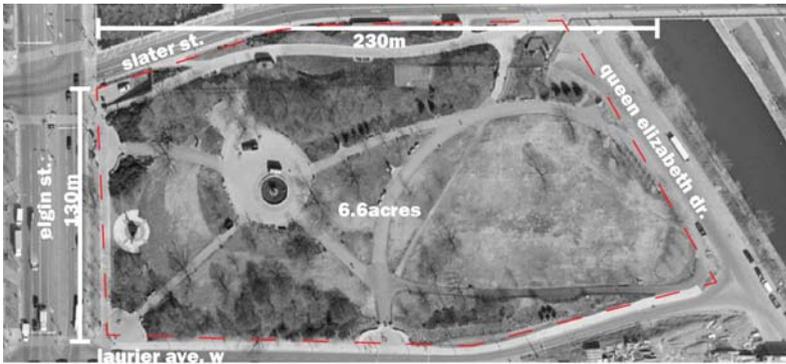
Parc Primrose

Petit parc de quartier sur lequel donnent des habitations et une salle communautaire. Ce parc, qui abrite un bassin de jeux aquatiques et de petits espaces verts informels, sert essentiellement à la pratique d'activités récréatives passives.



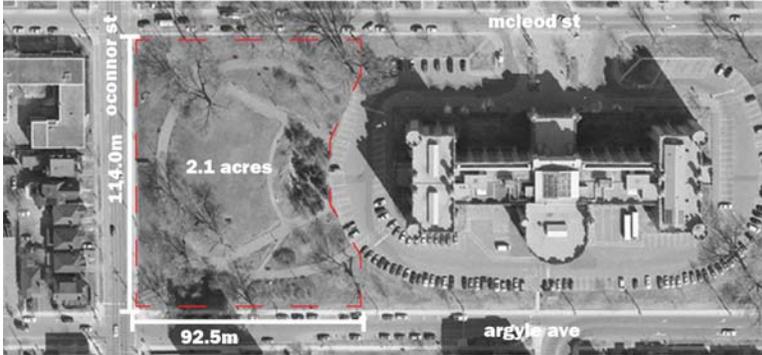
Parc de la confédération

Vaste espace vert au centre de la ville, composé d'aires de détente et d'espaces verts plus grands permettant les utilisations plus actives. Conçu comme un espace municipal, ce parc fait l'objet d'une programmation d'événements tout au cours de l'année et peut accueillir de grands rassemblements.



Musée de la nature

Espace ouvert officiellement disposé offrant une bonne exposition sur la voie publique et adjacent au Musée de la nature. Ce parc est essentiellement de nature passive et constitue le flanc ouest d'un îlot paysagé incomplet du musée.



Pelouse Tabaret

Carrefour historique de l'Université d'Ottawa, elle offre un cadre au cœur historique de l'établissement. Ce parc se compose d'un espace vert avec des arbres adultes sur son périmètre et accueille diverses activités passives et actives.



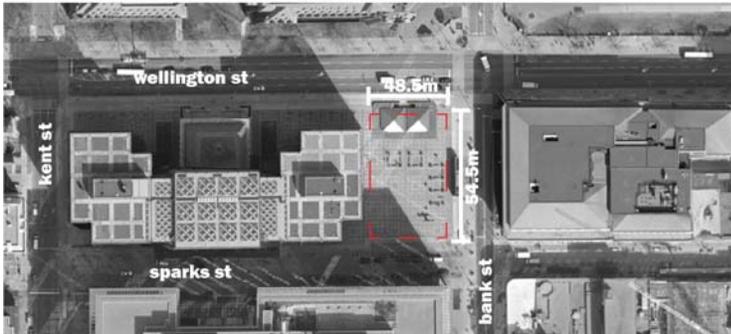
Infocentre

Nouvelle place en revêtement dur servant de cour avant de l'Infocentre. Cette place donne sur les édifices du Parlement et sert de point de rencontre pour les groupes de touristes.



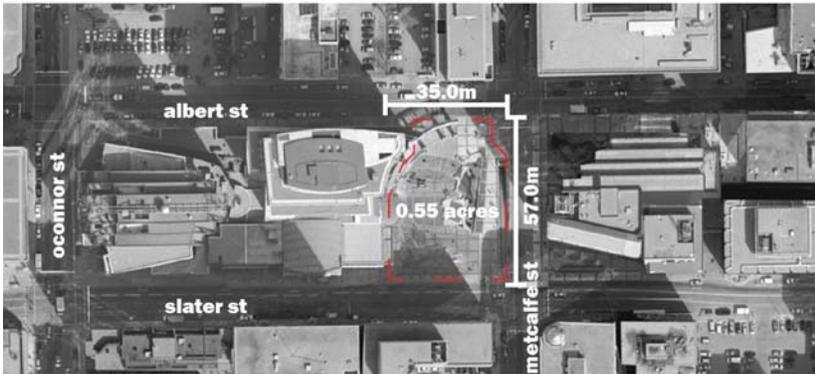
Place Banque du Canada

Situé sur le flanc ouest du complexe de la Banque du Canada, l'escalier de cette place légèrement surélevée construite sur un garage de stationnement crée un espace de détente informel pour les travailleurs des bureaux du centre-ville pendant les mois les plus chauds.



World Exchange Plaza

Ce parc urbain est situé à l'extrémité est du World Exchange Plaza. Conjugué à un plan d'eau et à une fontaine, ce parc présente 78 tessons de pierre triangulaires disposés dans le plan d'eau et autour afin de représenter des formations d'embâcles sur la rivière.



APPENDICE IV. ANALYSE DU TRANSPORT ET APPROCHE DE LA QUESTION

Réseau routier

Les secteurs haut (est) et bas (ouest) du district de l’Escarpeement présentent des différences notables.

Le secteur haut est constitué d’un quadrillage routier typique, où l’on retrouve toutefois un mélange de voies à sens unique et à double sens. Sparks, Queen et Laurier sont des voies à double sens dans un axe est-ouest, et Bronson dans un axe nord-sud. Albert et Slater sont à sens unique et sont dans un axe est-ouest, tandis que Bay et Lyon sont dans un axe nord-sud. Les sens uniques offrent l’avantage d’offrir une plus grande capacité en raison des conflits moins fréquents aux carrefours, et une plus grande souplesse dans l’utilisation de ses voies (transport en commun, voies de virage ou stationnement). Les routes à double sens ont pour avantage d’offrir une mobilité et

une accessibilité améliorées dans les déplacements dans le secteur, en raison des restrictions de circulation moins nombreuses.

Dans le secteur du haut du district de l'Escarpement, Albert, Slater, Laurier, Bronson et Kent sont les artères désignées qui accueillent la plus grande partie du volume de circulation. Toutes les autres voies du secteur sont désignées routes locales car elles drainent des niveaux plus faibles de circulation. Les données les plus récentes sur les volumes de circulation aux heures de pointe dans ces rues figurent dans le tableau 1.

À l'examen de ces volumes, sauf pour la rue Wellington qui semble être à pleine capacité, on observe qu'il semble y avoir une capacité disponible, d'un point de vue du volume des liens, pour accueillir plus de circulation due à la croissance du secteur.

La partie basse du district de l'Escarpement subit l'influence de l'Escarpement, d'un cours d'eau, d'un couloir de transport en commun rapide et d'un couloir d'espaces ouverts. Son réseau routier est par conséquent inhabituel. Le secteur est dominé par divers liens de transport : le binôme à sens unique Albert/Slater qui rejoint l'est de Bronson pour devenir la rue Albert à double sens, la rue Booth, qui est un lien interprovincial adjacent à la limite ouest du secteur, et le couloir du Transitway, qui est essentiellement un raccourci traversant les plaines LeBreton, mais qui monte au niveau du sol dans la partie basse du district de l'Escarpement.

En raison de ces conditions et de l'emplacement des terrains aménageables dans le secteur d'étude, il est probable que l'accès des véhicules à ces terrains sera limité à une fonction d'entrée à droite, sortie à droite sur la rue Albert.

Tableau 1 : Volumes actuels (2005) de circulation aux heures de pointe :

	Heure de pointe du matin	Heure de pointe de l'après-midi
Nord-sud		
Bronson Place @ Albert	530	510
Bronson @ Laurier	1 170	1 480
Bay @ Queen	420	1 010
Kent @ Slater	1 130	850
Est-ouest		
Wellington @ Bay	2 370	2 370
Queen @ Bay	530	680
Albert @ Bronson	530	680
Slater @ Bronson	720	610
Laurier @ Bronson	360	360

Hypothèses sur la production de circulation

On retrouve ci-dessous les hypothèses sur la production de circulation utilisées pour l'analyse :

Bureau :

- 209 m² (225 pi²) par employé
- 10 % des employés sont absents de leur bureau chaque jour
- 60 % des employés arrivent par transport en commun
- 10 % de cyclistes/marcheurs
- 30 % en véhicule privé
- Taux d'occupation des véhicules de 1,2
- 60 % des employés arrivent au travail ou en partent aux heures de pointe des navetteurs
- La circulation sortante à l'heure de pointe du matin et la circulation entrante à l'heure de pointe de l'après-midi = 10 % du volume total dans les deux sens

Résidentiel :

- Le taux du manuel sur la génération de déplacements publié par le Comité TRANS pour les maisons en rangée / appartements / copropriétés est de 0,5 vph et de 0,7 vph aux heures de pointe du matin et de l'après-midi respectivement. Ces chiffres reflètent une répartition modale appropriée du transport en commun de 25 à 30 pour cent.
- En ce qui concerne les sites adjacents au couloir de transport en commun, on estime qu'une répartition modale du transport en commun de 50 à 60 pour cent sera atteinte. Par conséquent, les taux de déplacement de véhicules peuvent être réduits à 0,25 et 0,35 vph aux deux heures de pointe respectivement.
- On estime également que les résidents du secteur ont choisi d'habiter au centre-ville afin de pouvoir se rendre à leur travail à pied. Par conséquent, les taux de déplacement susmentionnés ont été réduits de 15 à 20 pour cent supplémentaires. Les taux de déplacement résultants sont de 0,2 et 0,3 vph par unité de logement aux heures de pointe du matin et de l'après-midi respectivement.
- En ce qui concerne les répartitions directionnelles vers le secteur et en sens inverse, elles sont de 25 % / 75 % à l'heure de pointe du matin et de 62 % / 38 % à celle de l'après-midi.

Commerce de détail :

- Toutes les activités commerciales de détail toucheront les services locaux et le commerce de proximité, et produiront peu de déplacements de véhicules, voire aucun, aux heures de pointe des navetteurs.

Auditorium :

- Puisque l'auditorium existe déjà, on ne prévoit aucune circulation nette supplémentaire.

L'utilisation des taux de déplacement des véhicules ci-dessus pour le calcul approprié de production de circulation est la suivante :

Production de circulation de véhicules aux heures de pointe

$$\begin{aligned}
 \text{Vph sens de pointe} &= \frac{\text{nombre d'employés} \times 0,9 \text{ de présence} \times 0,3 \text{ dans auto} \times 0,6 \text{ facteur d'heure de pointe}}{\text{Occupation de véhicule de } 1,2} \\
 &= \frac{25\ 888}{20,9} \times \frac{0,9 \times 0,3}{1,2} \times 0,6 \\
 &= 170 \text{ vph sens de pointe} \\
 &= \underline{20 \text{ vph sens inverse de pointe}} \quad (\text{total de } 10 \% \text{ dans les deux sens})
 \end{aligned}$$

190 vph

total dans les deux sens

Production de circulation résidentielle aux heures de pointe**i) heure de pointe du matin :**

$$\text{total de vph dans les deux sens} = \text{nombre d'unités} \times 0,2$$

$$\text{vers le secteur} = \text{nombre d'unités} \times 0,2 \times 0,25 = \text{nombre d'unités} \times 0,05$$

$$\text{vers l'extérieur} = \text{nombre d'unités} \times 0,2 \times 0,75 = \text{nombre d'unités} \times 0,15$$

ii) heure de pointe de l'après-midi :

$$\text{total de vph dans les deux sens} = \text{nombre d'unités} \times 0,3$$

$$\text{vers le secteur} = \text{nombre d'unités} \times 0,3 \times 0,62 = \text{nombre d'unités} \times 0,186$$

$$\text{vers l'extérieur} = \text{nombre d'unités} \times 0,3 \times 0,38 = \text{nombre d'unités} \times 0,114$$

Comme on peut le constater dans le tableau 1, les volumes de circulation dans les rues du secteur sont généralement supérieurs à l'heure de pointe de l'après-midi, et comme la production de circulation sur place résultant des options d'aménagement, tel que résumé dans le tableau 2 ci-dessous, révèle la même tendance, le reste de l'analyse se focalisera sur l'heure de pointe de l'après-midi. À ce titre, le tableau 3 qui suit résume la production de circulation absolue sur place à l'heure de pointe de l'après-midi pour chaque option d'aménagement, ainsi que la différence nette par rapport au scénario de référence, c'est-à-dire le potentiel d'aménagement autorisable des terrains visés sous le zonage actuel.

Tableau 2 : Production de déplacement de véhicules (heure de pointe) selon les options d'aménagement

Option d'aménagement		Véhicules par heure					
Fourchette	Moyenne arrondie	Heure de pointe du matin			Heure de pointe de l'après-midi		
		Entrant	Sortant	Total	Entrant	Sortant	Total
Emprise actuelle - 723 à 1 136 résidentiel	950 unités	45	145	190	175	110	285
Hypothèse OCDSB @ SFSI - 1 109 à 1 742 résidentiel	1 450 unités	70	220	290	270	165	435
Option 1 USI - 1 009 à 1 805 résidentiel	1 400 unités	70	210	280	260	160	420
Option 2 USI - 925 à 1 227 résidentiel - 25 888 m ² en bureaux	1 100 unités 25 888 m ²	55 <u>170</u>	165 <u>20</u>	220 <u>190</u>	205 <u>20</u>	125 <u>170</u>	330 <u>190</u>

		225	85	410	225	295	520
Option 3 USI -1 062 à 1 593 résidentiel	1 350 unités	70	200	270	250	155	405

Nota :

- 1) Selon une activité commerciale de détail touchant les services locaux et le commerce de proximité, et ne produisant par conséquent aucune circulation aux heures de pointe.
- 2) Pour l'option 3, l'auditorium existe déjà, donc inutile de prendre en compte de la circulation supplémentaire.

Tableau 3 : Comparaison de la production de circulation (heure de pointe de l'après-midi) par rapport au scénario de référence

Option d'aménagement	Véhicules par heure		
	Entrant	Sortant	Total dans les deux sens
Scénario de référence			
- Autorisable actuellement; 950 unités résidentielles (moyenne)	175	110	285
Options			
- OCDSB; 1 450 unités résidentielles (moyenne) Hausse nette au-dessus du scénario de référence	<u>270</u> 95	<u>165</u> 55	<u>435</u> 150
- Option USI 1; 1 400 unités résidentielles (moyenne) Hausse nette au-dessus du scénario de référence	<u>260</u> 85	<u>160</u> 50	<u>420</u> 135
- Option USI 2; 1 100 unités résidentielles (moyenne) et 25 888 m ² en bureaux	<u>225</u> 50	<u>295</u> 185	<u>520</u> 235
Hausse nette au-dessus du scénario de référence - Option USI 3; 1 350 unités résidentielles (moyenne)	<u>250</u> 75	<u>155</u> 45	<u>405</u> 120

En tenant compte des répercussions sur la circulation engendrées par les options d'aménagement, il est nécessaire de déterminer les rues qui serviront d'accès direct à ces options d'aménagement. Dans le cas du secteur est de l'Escarpement, les trois premières options (autorisable actuellement, hypothèse de l'OCDSB et l'option USI 1 offrirait toute la possibilité d'accéder en véhicule, à l'aller comme au retour, à Albert, Slater, Laurier et Bay. Les deux dernières options (options USI 2 et 3) offrirait des accès similaires mais légèrement inférieurs car les réaménagements ne donnent pas sur la rue Albert.

Tel que résumé dans le tableau 2, la production totale de circulation dans les deux sens à l'heure de pointe de l'après-midi pour les cinq options varie de 285 vph à 520 vph, et la hausse nette par rapport à ce qui est autorisable actuellement varie de 120 vph à 235 vph.

Puisque les volumes actuels de circulation (tableau 2) sur chacune des rues adjacentes susmentionnées, et auxquelles les options de réaménagement pourraient être reliées, sont largement en dessous de leur capacité de connexion, le réseau routier immédiatement adjacent semble fournir une capacité supplémentaire suffisante pour

accueillir les volumes différentiels nets par rapport au scénario de référence et les volumes totaux absolus produits par chaque option. Cela est particulièrement pertinent lorsqu'on estime que les volumes susmentionnés seront répartis entre les points d'accès au secteur sur trois ou quatre rues différentes, chacune d'entre elles n'absorbant qu'une faible proportion de la nouvelle circulation.

Ainsi, compte tenu des conclusions et de l'analyse qui précèdent, les répercussions sur la circulation engendrées par toutes les options d'aménagement semblent, à l'étape actuelle de l'analyse, solubles et ne nécessiter aucune mesure d'atténuation.

Il est intéressant de noter que, au moment de l'approbation du plan d'implantation pour chaque projet, l'étude détaillée requise des répercussions sur la circulation se focalisera plus précisément sur la production de circulation, sur l'accès au site, sur l'analyse de l'impact sur les rues et de la capacité des carrefours adjacents, sur les données spécifiques et plus détaillées des projets et sur les comptages de véhicules actuels.

En résumé, ni les problèmes liés à l'impact sur la circulation ni ceux liés à la capacité du réseau routier ne représentent de facteurs déterminants dans le choix entre les options d'aménagement proposées. Il peut être souhaitable de voir la circulation réduite plutôt qu'augmentée, mais étant donné la capacité excédentaire du réseau routier et les rues immédiatement adjacentes, les considérations liées au transport ne représentent pas une contrainte dans le choix entre les diverses options.

APPENDICE V. ANALYSE DU ZONAGE

Cette section propose une analyse comparative entre le Règlement de zonage actuel de la Ville d'Ottawa et le nouveau Règlement général de zonage. Un résumé des différences entre le règlement actuel et celui proposé est fourni aux pages suivantes.

La carte présentée à droite doit être utilisée comme outil d'interprétation du tableau.

Sources : Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa et Règlement de zonage provisoire
http://www.ottawa.ca/residents/bylaw/zoning/bylaw/full_bylaw/index_en.html

Comparaison entre les zonages actuel et proposé pour le secteur d'étude de l'Escarpement d'Ottawa et la zone d'influence

Parcelle	Zonage actuel	Zonage proposé	Différence
1	<p>L2B SCH 225, 226</p> <p>L2B zone de lien de loisir</p> <p>L2 : permet des utilisations de loisir, des utilisations récréatives et certaines utilisations d'infrastructure municipale</p> <p>Sous-zone B : permet l'installation de services publics</p>	<p>O1 SCH 94, 95</p> <p>O1 : Parcs et espaces ouverts – petit secteur sous zonage patrimonial</p> <p>Annexe 94 : zonage plaines LeBreton, contrôle de la hauteur, coordonnées de vertex plan (limites de hauteur)</p> <p>Annexe 95 : point de vue sur Booth</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Annexes : aucun changement</p>

	<p>Annexe 225 : zonage plaines LeBreton, contrôle de la hauteur, coordonnées de vertex plan (limites de hauteur)</p> <p>Annexe 226 : point de vue sur Booth (aucun bâtiment dans la zone de point de vue)</p>	(aucun bâtiment dans la zone de point de vue)	
2	L2B zone de lien de loisir – certaines parties sous zonage patrimonial	O1 Parcs et espaces ouverts – certaines parties sous zonage patrimonial	Utilisation : changement minimal, le cas échéant
3	<p>R7A [724] F(5.0) H(36.6) SCH 222</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de service : aménagements de profil moyen à élevé sur les plaines LeBreton</p> <p>Sous-zone A : établit les conditions de surface de plancher pour certaines utilisations</p> <p>Exception 724 : permet des bureaux dans les secteurs A-D, sous réserve des dispositions</p> <p>Annexe 222 : cartes secteurs A-F</p>	<p>R6A [238] H(40) SCH 93</p> <p>R6: zone résidentielle / commerciale de service : aménagements résidentiels de profil moyen ou en tour, polyvalents</p> <p>Sous-zone A : établit la superficie des terrains, les exigences de retrait</p> <p>Exception 238 : utilisations de bureaux également autorisées, sous réserve des dispositions</p> <p>Annexe 93 : cartes secteurs A-F (l'exception 238 permet des bureaux dans les secteurs A-D)</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Hauteur : augmentée de 4 cm</p> <p>Annexes : aucun changement</p>
4	<p>R6K [745] H(20)</p> <p>R6 : zone de tour d'habitation permettant un mélange d'utilisations résidentielles de densité moyenne et élevée</p> <p>Sous-zone K : interdit les maisons (unifamiliales, jumelées, duplex) et les maisons en rangée. Établit les exigences de retrait.</p> <p>Exception 745 : aire de ramassage de passagers autorisée</p>	<p>R5O [951] H(20)</p> <p>R5 : grande variété de formes bâties résidentielles allant des maisons unifamiliales aux immeubles d'appartements de hauteur moyenne</p> <p>Habitations des secteurs désignés zones urbaines générales dans le Plan officiel</p> <p>Sous-zone O : interdit les habitations multifamiliales, les triplex, les duplex, les maisons unifamiliales, les habitations isolées à fondations reliées, Jumelées, habitations converties</p> <p>Exception 951 : utilisations d'industrie légère autorisées, sous conditions</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Les exceptions sont différentes – mais les différences ne sont pas cruciales</p>

5	<p>CG16 [744] H(24.5)</p> <p>CG : zone commerciale générale, permet les utilisations résidentielles et commerciales, avec priorité aux résidentielles</p> <p>Sous-zone 16 : interdit les maisons unifamiliales, les duplex, les maisons en rangée; autorise les services d'urgence,</p> <p>limite les utilisations non résidentielles à 900 m²</p> <p>Exception 744 : établit les conditions relatives aux terrasses extérieures, aux aires de stockage, aux aires de stationnement, aux aires de ramassage de passagers</p>	<p>GM7 [119] H(25)</p> <p>GM7 : zone polyvalente générale : utilisations résidentielles, commerciales et institutionnelles, ou aménagement polyvalent</p> <p>Sous-zone 7 : la plupart des utilisations résidentielles sont limitées à 900 m²</p> <p>Exception 119 : interdit les aires de stockage et de stationnement sur le terrain</p>	<p>Utilisation : changement minimal, permisivité accrue</p> <p>Hauteur : augmentée de 0,5 m</p>
6	<p>R6F H(13.8)</p> <p>R6 : zone de tour d'habitation, permet un mélange d'habitations de densité moyenne à élevée</p> <p>Sous-zone F : établit des largeurs et des superficies de terrain minimales</p>	<p>R5K</p> <p>R5 : grande variété de formes bâties résidentielles allant des maisons unifamiliales aux immeubles d'appartements de hauteur moyenne</p> <p>Habitations des secteurs désignés zones urbaines générales dans le Plan officiel</p> <p>La sous-zone K permet conditionnellement les gîtes touristiques</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Aucune limite de hauteur sur le plan de zonage proposé</p>
7(25)	<p>R7A F(5.0) H(36.6)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>Sous-zone A : établit des conditions de surface de plancher pour certaines utilisations</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p>	<p>R6A H(37)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone A : établit les dimensions de terrain, les exigences de retrait</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Hauteur : augmentée de 4 cm</p> <p>Limite du rapport plancher-sol supprimée</p>
8	<p>R7 F(5.0) H(36.6)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p>	<p>R6E H(37)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone E : établit les</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Hauteur : augmentée de 4 cm</p> <p>Limite du rapport plancher-sol supprimée</p>

		dimensions de terrain, les exigences de retrait	
9	Partie des parcelles 7 et 8	<p>R6E [248] H(37) SCH 146</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone E : établit les dimensions de terrain, les exigences de retrait</p> <p>Exception 248 : permet les hôtels, sous conditions</p> <p>SCH 146 : illustre les retraits de cour minimaux</p>	
10	Partie des parcelles 7 et 8	<p>R6A F(1.0) H(37)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone A : établit les dimensions de terrain, les exigences de retrait</p> <p>F(1.0) rapport plancher-sol limité à 1 fois la couverture</p>	Limite du rapport plancher-sol réduite de 5,0 à 1,0
11	Partie des parcelles 7 et 8	<p>R6E H(37)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone E : établit les dimensions de terrain, les exigences de retrait</p>	
12	<p>I1</p> <p>Zone de petites institutions; permet une gamme d'utilisations de proximité, d'urgence et institutionnelles</p>	<p>I1A</p> <p>I1 : utilisations communautaires, utilisations institutionnelles et de services d'urgence dans les secteurs désignés urbains généraux ou central dans le Plan officiel</p> <p>Sous-zone A : établit les conditions de superficie de terrain, de retrait,</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Établissement de plus d'exigences liées à la forme bâtie</p>

		etc.	
13	<p>R7 F(5.0) H(36.6)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p>	<p>R6E H(37)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone E : établit les dimensions de terrain, les exigences de retrait</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Hauteur : augmentée de 4 cm</p> <p>Limite du rapport plancher-sol supprimée</p>
14	<p>R7 F(5.0) H(64)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p>	<p>R6E H(64)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone E : établit les dimensions de terrain, les exigences de retrait</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite du rapport plancher-sol supprimée</p>
15	<p>R7 [732] F(3.0) H(64)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>Exception 732 : permet les clubs, les hôtels, les cabinets médicaux, les bureaux; permet une SHOB résidentielle jusqu'à à 5 fois la couverture</p> <p>F(3.0) : rapport plancher-sol limité à 3 fois la couverture</p>	<p>R6E [244] F(3.0) H(64)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone E : établit les dimensions de terrain, les exigences de retrait</p> <p>Exception 244 : permet les clubs, les hôtels, les cabinets médicaux, les bureaux</p> <p>F(3.0) rapport plancher-sol limité à 3 fois la couverture</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Les exceptions sont les mêmes</p>
16	<p>R6F [332] H(13.8)</p> <p>R6 : zone de tour d'habitation, permet une variété d'immeubles résidentiels de densité moyenne et élevée</p> <p>Sous-zone F : établit des largeurs de terrain et des superficies minimales, gîtes touristiques limités à trois chambres d'hôte</p> <p>Exception 332 : permet une aire de stockage, un garage de stationnement, un parc de</p>	<p>R5K [887]</p> <p>R5 : grande variété de formes bâties résidentielles allant de la maison unifamiliale à l'immeuble résidentiel de hauteur moyenne, dans les secteurs désignés urbains généraux dans le Plan officiel</p> <p>La sous-zone K permet conditionnellement les gîtes touristiques</p> <p>Exception 887 : permet une aire de stockage, un garage de</p>	<p>Aucune limite de hauteur sur le plan de zonage proposé</p>

	stationnement	stationnement, un parc de stationnement, avec conditions	
17	<p>I2 F(2.0) H(24.3)</p> <p>I2 : zone de grandes institutions; utilisations institutionnelles à grande échelle ou à petite échelle avec utilisations accessoires</p> <p>F(2.0) : rapport plancher-sol limité à 2 fois la couverture</p>	<p>I1 F(2.0) H(24.3)</p> <p>I1 : utilisations communautaires, utilisations institutionnelles et de services d'urgence dans les secteurs désignés urbains généraux ou central dans le Plan officiel</p> <p>F(2.0) : rapport plancher-sol limité à 2 fois la couverture</p>	Utilisation : plus souple
18	<p>L3 : zone de loisirs communautaires; utilisations récréatives</p>	<p>L1 : zone d'installation de loisirs communautaires, utilisations récréatives répondant aux besoins du secteur environnant</p>	Aucun changement
19	<p>R5D H(10.7)</p> <p>R5 : résidentiel de densité moyenne; comprend les immeubles en forme de maison et immeubles d'appartements</p> <p>Sous-zone D : établit les largeurs et les superficies de terrain pour chaque utilisation</p>	<p>R4T</p> <p>R4 : grande variété de formes bâties résidentielles allant de la maison unifamiliale à l'immeuble résidentiel de faible hauteur, dans certains cas limitées à quatre unités, et dans aucun cas de plus de quatre étages</p> <p>Sous-zone T : établit les conditions relatives à la superficie de terrain, aux retraits</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite de hauteur supprimée</p>
20	<p>R6H U(127)</p> <p>R6 : zone de tour d'habitation, permet une variété d'immeubles résidentiels de densité moyenne et élevée</p> <p>Sous-zone H : permet les restaurants, les dépanneurs, les commerces de détail, les banques, les bureaux, etc... avec des limites de SHOB, permet les gîtes touristiques avec conditions</p> <p>U(127) : maximum de 127 unités par hectare</p>	<p>R5M</p> <p>R5 : grande variété de formes bâties résidentielles allant de la maison unifamiliale à l'immeuble résidentiel de hauteur moyenne, dans les secteurs désignés urbains généraux dans le Plan officiel</p> <p>Sous-zone M : permet les gîtes touristiques avec conditions</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite de nombre d'unités supprimée</p>
21	<p>CG16 [744] H(32.5)</p> <p>CG : zone commerciale générale, permet les utilisations résidentielles et commerciales, avec priorité aux résidentielles</p> <p>Sous-zone 16 : interdit les maisons</p>	<p>GM7 [119] H(33)</p> <p>GM : permet les utilisations résidentielles, commerciales et institutionnelles, ou les aménagements polyvalents</p> <p>Sous-zone 7 : la plupart des</p>	<p>Certaines restrictions d'utilisation supprimées</p> <p>Hauteur : augmentée de 0,5 m</p>

	<p>unifamiliales, les duplex, les maisons en rangée; permet les services d'urgence</p> <p>Limite les utilisations non résidentielles à 900 m²</p> <p>Exception 744 : établit des restrictions relatives aux terrasses extérieures, au stockage, aux aires de stationnement, aux aires de ramassage des passagers</p>	<p>utilisations résidentielles sont limitées à 900 m²</p> <p>Exception 119 : interdit les aires de stockage et de stationnement sur le terrain</p>	
22	<p>L3 [693]-h SCH 135</p> <p>L3 : zone de loisirs communautaires; utilisations récréatives</p> <p>Exception 693 : permet de nombreuses utilisations, notamment un cimetière, un centre communautaire, un bureau municipal, une école; avec exigences de stationnement et de stockage</p> <p>Annexe 135 : établit des limites de hauteurs sur certains terrains</p> <p>H : le symbole d'aménagement différé peut être supprimé après l'achèvement du plan secondaire</p>	<p>L1 [310] SCH11-h</p> <p>L1 : zone d'installation de loisirs communautaires, utilisations récréatives répondant aux besoins du secteur environnant</p> <p>Exception 693 : permet de nombreuses utilisations, notamment un cimetière, un centre communautaire, un bureau municipal, une école; avec exigences de stationnement et de stockage</p> <p>Annexe 11 : établit des limites de hauteurs sur certains terrains</p> <p>H : le symbole d'aménagement différé peut être supprimé après l'achèvement du plan secondaire</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Les annexes sont les mêmes</p> <p>Les exceptions sont les mêmes</p> <p>Symbole d'aménagement différé en vigueur</p>
23	<p>I1 [727] SCH 217</p> <p>I1 : zone de petites institutions; permet une gamme d'utilisations de proximité, d'urgence et institutionnelles</p> <p>Exception 727 : permet un studio d'artiste, un établissement d'instruction, un bureau</p> <p>Annexe 217 : établit des limites de hauteur de 10,7 à 20 mètres dans les secteurs marqués A à D</p>	<p>I1A [332] SCH 206</p> <p>I1 : utilisations communautaires, utilisations institutionnelles et de services d'urgence dans les secteurs désignés urbains généraux ou central dans le Plan officiel</p> <p>Sous-zone A : établit les exigences minimales de largeur, de superficie et de retrait</p> <p>Exception 332 : permet un studio d'artiste, un établissement d'instruction, un bureau</p> <p>Annexe 206 : établit des limites de hauteur de 10,7 à 20 mètres dans les secteurs marqués A à D</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Les annexes sont les mêmes</p> <p>Les exceptions sont les mêmes</p>
24	<p>CG15 SCH 218</p> <p>CG : zone commerciale générale,</p>	<p>GM SCH 85</p> <p>GM : permet les utilisations</p>	<p>Utilisation : permissivité accrue</p> <p>Les annexes sont les mêmes</p>

	<p>permet les utilisations résidentielles et commerciales, avec priorité aux résidentielles</p> <p>Sous-zone 15 : les seules utilisations non résidentielles permises sont les studios d'artiste, les établissements d'instruction, les bureaux; exigences de retrait.</p> <p>Annexe 218 : établit des limites de hauteurs sur certains terrains</p>	<p>résidentielles, commerciales et institutionnelles, ou les aménagements polyvalents</p> <p>Annexe 85 : établit des limites de hauteurs sur certains terrains</p>	
25 (7)	<p>R7A F(5.0) H(36.6)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>Sous-zone A : établit des conditions de superficie de plancher pour certaines utilisations</p> <p>F(5.0): rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p>	<p>R6A H(37)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone A : établit des exigences du superficie de terrain, de retrait</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite du rapport plancher-sol de 5,0 supprimée</p> <p>Hauteur : augmentée de 4 cm</p>
26	<p>26 R7A [724] F(5.0) H(36.6) SCH 222</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>Sous-zone A : établit des conditions de superficie de plancher pour certaines utilisations</p> <p>Exception 724 : permet des bureaux dans les secteurs A à D, sous réserve de dispositions</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p> <p>Annexe 222 : carte des secteurs A à F</p>	<p>R6A [238] H(37) SCH 93</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone A : établit des exigences du superficie de terrain, de retrait</p> <p>Exception 238 : permet des bureaux dans les secteurs A à D, sous réserve de dispositions</p> <p>Annexe 93 : carte des secteurs A à F</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite du rapport plancher-sol de 5,0 supprimée</p> <p>Hauteur : augmentée de 4 cm</p>
27	<p>CG15 SCH 220</p> <p>CG : zone commerciale générale, permet les utilisations résidentielles et commerciales, avec priorité aux résidentielles</p> <p>Sous-zone 15 : les seules utilisations non résidentielles permises sont les studios d'artiste, les établissements d'instruction,</p>	<p>GM SCH 87</p> <p>GM : permet les utilisations résidentielles, commerciales et institutionnelles, ou les aménagements polyvalents</p> <p>Annexe 87 : établit des limites de hauteurs sur certains terrains</p>	<p>Utilisation : permissivité accrue</p> <p>Les annexes sont les mêmes</p>

	<p>les bureaux; exigences de retrait.</p> <p>Annexe 220 : établit des limites de hauteurs sur certains terrains</p>		
28	<p>CG15 [749] SCH 221</p> <p>CG : zone commerciale générale, permet les utilisations résidentielles et commerciales, avec priorité aux résidentielles</p> <p>Sous-zone 15 : les seules utilisations non résidentielles permises sont les studios d'artiste, les établissements d'instruction, les bureaux; exigences de retrait.</p> <p>Exception 749 : le rapport plancher-sol et le stationnement peuvent être répartis sur tout l'îlot. 966 places de stationnement doivent être fournies.</p> <p>Annexe 221 : établit des limites de hauteurs sur certains terrains</p>	<p>GM [116] SCH 88</p> <p>GM : permet les utilisations résidentielles, commerciales et institutionnelles, ou les aménagements polyvalents</p> <p>Exception 116 : permet un hôtel, limite le stationnement, établit des conditions pour certaines utilisations</p> <p>Annexe 88 : établit des limites de hauteurs sur certains terrains</p>	<p>Utilisation : permissivité accrue</p> <p>Les annexes sont les mêmes</p> <p>L'exception a changé</p>
29	<p>R7A [725] F(5.0) H(36.6)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>Sous-zone A : établit des conditions de superficie de plancher pour certaines utilisations</p> <p>Exception 725 : les utilisations commerciales peuvent occuper 100 pour cent de la surface de plancher</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p>	<p>R6A [239] H(37)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone A : établit des exigences de superficie de terrain, de retrait</p> <p>Exception 239 : les utilisations commerciales peuvent occuper 100 pour cent de la surface de plancher</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite du rapport plancher-sol de 5,0 supprimée</p> <p>Les exceptions sont les mêmes</p> <p>Hauteur : augmentée de 4 cm</p>
30	<p>R7A F(5.0) H(36.6)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>Sous-zone A : établit des conditions de superficie de plancher pour certaines utilisations</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p>	<p>R6A H(37)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone A : établit des exigences de superficie de terrain, de retrait</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite du rapport plancher-sol de 5,0 supprimée</p> <p>Hauteur : augmentée de 4 cm</p>

31	<p>31 R7A F(5.0) H(64)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>Sous-zone A : établit des conditions de superficie de plancher pour certaines utilisations</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p>	<p>R6A H(64)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone A : établit des exigences de superficie de terrain, de retrait</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite du rapport plancher-sol de 5,0 supprimée</p>
32	<p>R7A [726] F(5.0) H(64) SCH 222</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>Sous-zone A : établit des conditions de superficie de plancher pour certaines utilisations</p> <p>Exception 726 : permet les bureaux; établit des conditions de SHOB pour les secteurs marqués à l'annexe 222</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p> <p>Annexe 222 : carte des secteurs A à F</p>	<p>R6A [240] H(64) SCH 93</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone A : établit des exigences de superficie de terrain, de retrait</p> <p>Exception 240 : permet les bureaux; établit des conditions de SHOB pour les secteurs marqués à l'annexe 93</p> <p>Annexe 93 : carte des secteurs A à F</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite du rapport plancher-sol de 5,0 supprimée</p> <p>Les exceptions sont les mêmes</p> <p>Les annexes sont les mêmes</p>
33	<p>R7 [730] SCH 223</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>Exception 730 : permet les bureaux, les aires de stationnement; établit les exigences de SHOB pour différentes utilisations; retraits; autorisations de terrasse</p> <p>Annexe 223 : établit l'emplacement et la hauteur des bâtiments de l'îlot ceinturé par Albert, Lyon, Slater et Bay</p>	<p>R6E [242] SCH 94</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone E : établit les dimensions de terrain, les exigences de retrait</p> <p>Exception 242 : permet les bureaux, les aires de stationnement; établit les exigences de SHOB pour différentes utilisations; retraits; autorisations de terrasse</p> <p>Annexe 94 : zonage plaines LeBreton, contrôle de la hauteur, coordonnées de vertex plan (limites de hauteur)</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>L'annexe 223 n'a pas été reportée</p>

34	<p>R7A [731] F(5.0) H(64)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>Sous-zone A : établit des conditions de superficie de plancher pour certaines utilisations</p> <p>Exception 731 : permet les aires de stationnement; limite de 120 places de stationnement pour les 300 premières unités de logement.</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p>	<p>R6A [243] H(64)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone A : établit des exigences du superficie de terrain, de retrait</p> <p>Exception 243 : permet les aires de stationnement; limite de 120 places de stationnement pour les 300 premières unités de logement.</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite du rapport plancher-sol de 5,0 supprimée</p> <p>Les exceptions sont les mêmes</p>
35	<p>R7A F(5.0) H(64)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>Sous-zone A : établit des conditions de superficie de plancher pour certaines utilisations</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p>	<p>R6A H(64)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone A : établit des exigences de superficie de terrain, de retrait</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite du rapport plancher-sol de 5,0 supprimée</p>
36	<p>R7 F(5.0) H(64)</p> <p>R7 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements de profil moyen à élevé aux plaines LeBreton</p> <p>F(5.0) : rapport plancher-sol limité à 5 fois la couverture</p>	<p>R6E H(64)</p> <p>R6 : zone résidentielle / commerciale de services : aménagements résidentiels de hauteur moyenne à élevée, utilisation polyvalente</p> <p>Sous-zone E : établit les dimensions de terrain, les exigences de retrait</p>	<p>Utilisation : changement minimal, le cas échéant</p> <p>Limite du rapport plancher-sol de 5,0 supprimée</p>

APPENDICE VI. SERVICES ET SERVICES PUBLICS

SERVICES MUNICIPAUX ET PUBLICS EXISTANTS

L'examen des services municipaux existants a été effectué à l'aide de documents tels que la banque de données IMA de la Ville d'Ottawa et de plans conformes à l'exécution. Nous nous sommes également inspirés du plan conceptuel préliminaire de réinstallation des services publics, préparé pour la ligne nord-sud de TLR par Marshall Macklin Monaghan en 2006. Les débits de pointe d'égouts domestiques ont été calculés à partir des lignes directrices de conception – Égouts – de la Ville d'Ottawa.

Rue Albert

Réseau actuel de distribution d'eau

Le réseau actuel de distribution d'eau de la rue Albert est constitué de conduites principales de 150 et 200 mm de diamètre. La conduite de 150 mm se trouve du côté nord de la rue Albert et celle de 200 mm est située du côté sud. La figure 1 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des conduites d'eau principales de la rue Albert.

Réseau actuel d'égouts domestiques/unitaires

La rue Albert est viabilisée à l'aide d'un réseau d'égouts domestiques et unitaires. Les tuyaux d'égouts domestiques ont un diamètre de 300 mm, le même que celui des égouts unitaires. Les égouts unitaires sont en béton. Les données d'installation des égouts unitaires et domestiques n'étaient pas disponibles. Les égouts domestiques drainent en direction est vers un tuyau de 375 mm de diamètre. Les égouts unitaires coulent en direction ouest et s'évacuent dans un tuyau d'égout unitaire de 375 mm de diamètre. La figure 2 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des égouts domestiques et unitaires de la rue Albert.

Réseau actuel d'égouts pluviaux/unitaires

Le réseau actuel d'égouts pluviaux de la rue Albert est constitué de tuyaux de 450 mm de diamètre. Les données sur le matériau et les dates d'installation des tuyaux n'étaient pas disponibles. Le débit des égouts pluviaux de la rue Albert s'écoule en direction est vers un égout pluvial de 600 mm. La figure 3 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des égouts pluviaux de la rue Albert.

Rue Slater

Réseau actuel de distribution d'eau

Le réseau actuel de distribution d'eau de la rue Slater Street est constitué de conduites principales de 375 et 600 mm de diamètre. La conduite de 375 mm se trouve du côté nord de la rue et celle de 600 mm est située du côté sud. Les données sur le matériau et les dates d'installation des tuyaux n'étaient pas disponibles. La figure 1 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des conduites d'eau principales de la rue Slater.

Réseau actuel d'égouts domestiques/unitaires

La rue Slater est viabilisée à l'aide d'un réseau d'égouts unitaires et comporte deux sections. La première section est composée d'un tuyau de béton de 300 mm de diamètre s'écoulant en direction est vers un égout domestique de 375 mm situé à l'angle des rues Albert et Bay. Elle fut installée en 1970. L'autre section est constituée de tuyaux de 300 mm s'écoulant en direction ouest vers un égout unitaire de 300 mm. Les tuyaux sont doublés de béton et on ne connaît pas la date d'installation de cette section. La figure 2 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des égouts unitaires de la rue Slater.

Réseau actuel d'égouts pluviaux/unitaires

Il n'y a pas de réseau d'égouts pluviaux sous la rue Slater. La figure 3 illustre la dimension et l'emplacement des égouts pluviaux dans le secteur.

Avenue Laurier Ouest

Réseau actuel de distribution d'eau

Le réseau actuel de distribution d'eau de l'avenue Laurier est constitué d'une conduite principale de 300 mm de diamètre, située du côté sud de la voie. Les données sur le matériau et les dates d'installation des tuyaux n'étaient pas disponibles. La figure 1 illustre la dimension et l'emplacement approximatif de la conduite d'eau principale de l'avenue Laurier.

Réseau actuel d'égouts domestiques/unitaires

L'avenue Laurier est viabilisée à l'aide d'un réseau d'égouts unitaires. Ce réseau comprend des tuyaux de 225 et 300 mm. Ces tuyaux ont été installés à l'origine en 1935 mais ont été ultérieurement regarnis de béton, à une date qui reste inconnue. Les débits sont en direction est et s'écoulent vers un égout unitaire de 600 mm de diamètre, situé à l'angle de Laurier et Bay. La figure 2 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des égouts unitaires de l'avenue Laurier.

Réseau actuel d'égouts pluviaux/unitaires

Il n'y a pas de réseau d'égouts pluviaux sous l'avenue Laurier. La figure 3 illustre la dimension et l'emplacement des égouts pluviaux dans le secteur.

Avenue Bronson

Réseau actuel de distribution d'eau

Il n'y a pas de réseau de distribution d'eau sous l'avenue Bronson, entre Albert et l'avenue Laurier. On retrouve une grosse conduite principale d'évaluation de 1 500 mm de diamètre menant à la station de pompage de la rue Fleet et située sous Bronson, entre Slater et Laurier. Il s'agit d'une canalisation sous pression en béton qui a été installée en 1990. La figure 1 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des conduites d'eau principales dans le secteur.

Réseau actuel d'égouts domestiques

Il n'y a ni égout domestique ni égout unitaire sous l'avenue Bronson, entre la rue Albert et l'avenue Laurier. La figure 2 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des égouts domestiques et unitaires dans le secteur.

Réseau actuel d'égouts pluviaux/unitaires

Le réseau d'égouts pluviaux de l'avenue Bronson est constitué d'un tuyau de 450 mm de diamètre situé à l'angle Slater/Bronson. Ce tuyau se déverse au nord dans un égout pluvial de 450 mm. Les données sur le matériau et les

dates d'installation des tuyaux n'étaient pas disponibles. La figure 3 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des égouts pluviaux sous l'avenue Bronson.

Rue Bay

Réseau actuel de distribution d'eau

Le réseau actuel de distribution d'eau de la rue Bay est constitué de deux conduites principales de 200 mm de diamètre. La première est située entre Albert et Slater. Les données sur le matériau et les dates d'installation des tuyaux n'étaient pas disponibles. L'autre conduite principale, située entre Slater et Laurier, est faite de fonte ductile et a été installée en 1990. La figure 1 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des conduites principales d'eau sous la rue Bay.

Réseau actuel d'égouts domestiques

La rue Bay est viabilisée à l'aide de réseaux d'égouts domestiques et unitaires. Le réseau d'égouts domestiques comporte deux sections. La première section, située entre Albert et Slater, est constituée d'un tuyau de 250 mm de diamètre drainant vers le sud dans un égout domestique de 375 mm situé à l'angle Albert/Bay. Ce tuyau est fait de béton et a été installé en 1993. L'autre section de ce réseau d'égouts domestiques se trouve entre Slater et Laurier, et est constituée d'un tuyau de béton de 250 mm s'écoulant également vers le sud dans un égout unitaire de 600 mm, situé à l'angle des rues Slater et Bay. Ce tuyau a été installé en 1993. Les tuyaux du réseau d'égouts unitaires ont un diamètre de 225 mm et sont situés entre Albert et Slater. Les débits s'écoulent vers le sud dans un égout domestique de 375 mm situé à l'angle d'Albert et de Bay. Les données sur le matériau et les dates d'installation des tuyaux n'étaient pas disponibles. La figure 2 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des égouts domestiques et unitaires de la rue Bay.

Réseau actuel d'égouts pluviaux/unitaires

On retrouve des tronçons d'égouts pluviaux sous la rue Bay. Le premier se trouve entre Albert et Slater. Il est constitué d'un tuyau de 375 mm s'écoulant vers le sud dans un égout pluvial de 450 mm installé sous la rue Slater. Le second tronçon d'égouts pluviaux est situé entre Slater et Laurier. Il s'agit d'un tuyau de 375 mm s'écoulant vers le sud jusqu'à un égout unitaire de 600 mm situé à la hauteur de l'avenue Laurier. Ces deux tuyaux sont faits de béton et ont été installés en 1993. La figure 3 illustre la dimension et l'emplacement approximatif des égouts pluviaux de la rue Bay.

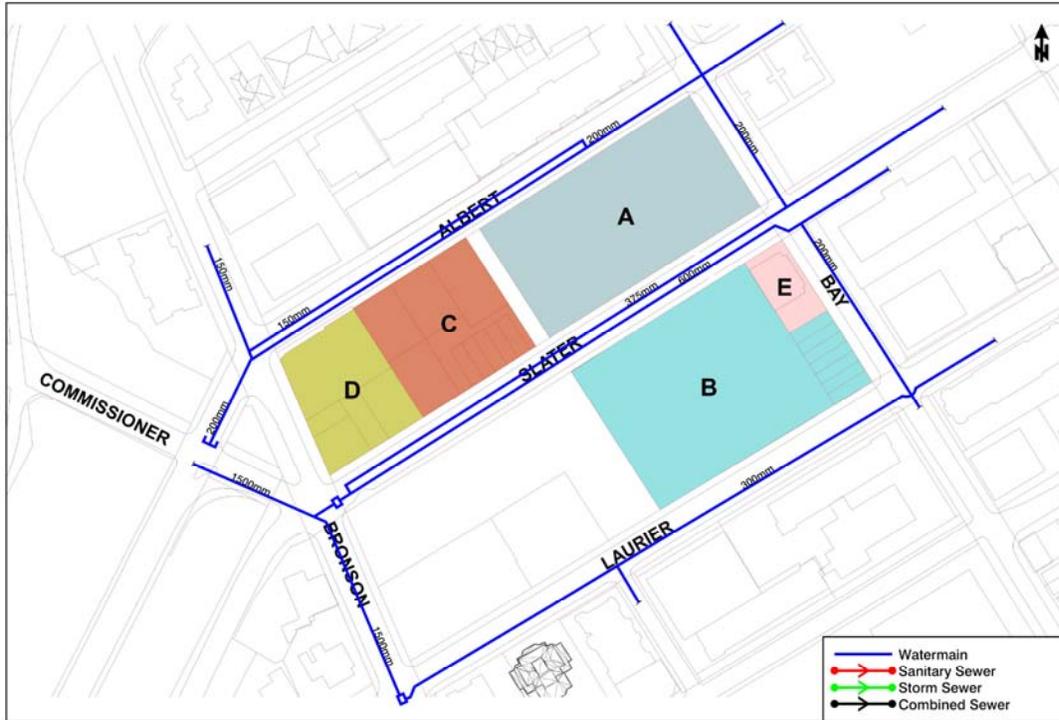


Figure 1: Existing Water Distribution System

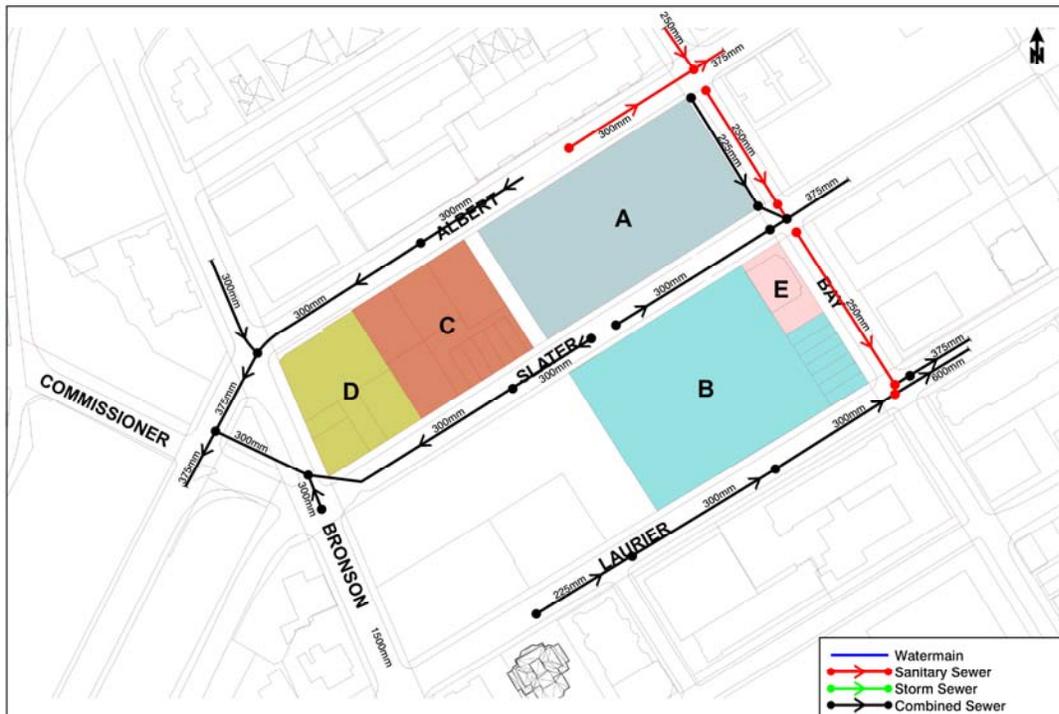
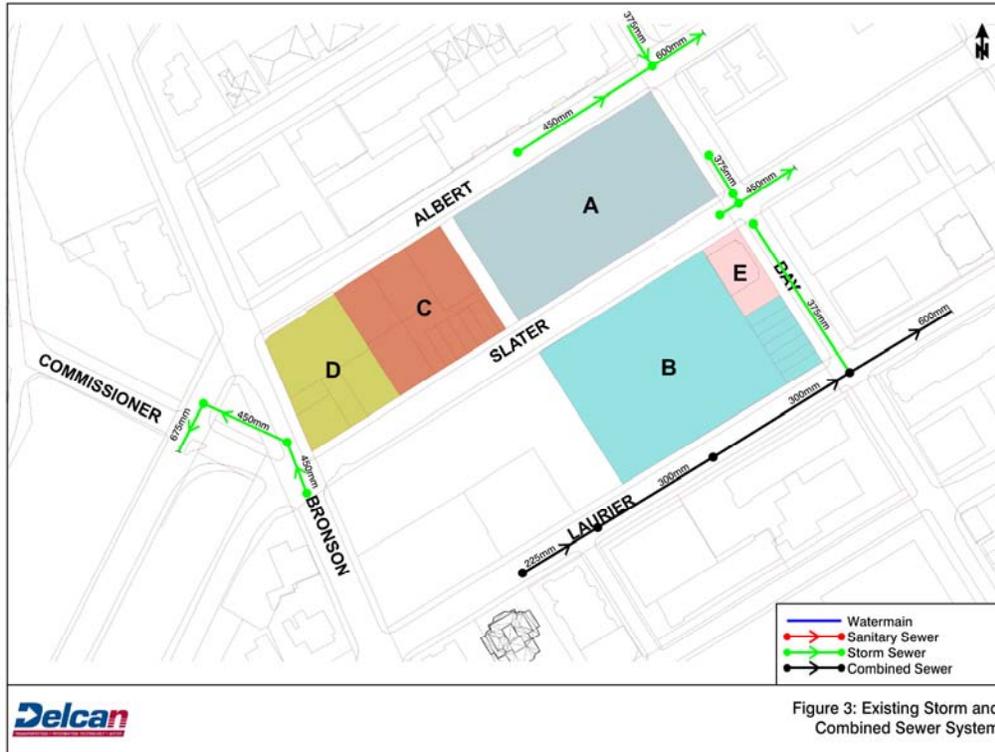


Figure 2: Existing Sanitary and Combined Sewer System



CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Réseau de distribution d'eau

La capacité d'approvisionnement en eau est suffisante pour viabiliser les trois options de réaménagement proposées. Toutefois, nous recommandons qu'un ingénieur en protection incendie analyse les besoins en débit pour la lutte contre le feu pour les nouveaux bâtiments.

Réseau d'égouts domestiques

Compte tenu des débits de pointe autorisés de 35,09 L/s, les trois options proposées représentent une hausse des débits d'égouts domestiques. L'option 1 représente la plus forte augmentation de débit, tandis que les options 2 et 3 entraînent des hausses modérées. Avec l'option 1, le site serait réaménagé en lotissement entièrement résidentiel, et le débit domestique de pointe atteindrait 56,56 L/s. En appliquant l'option 2, le site serait réaménagé en secteur résidentiel et d'espaces à bureaux, où le débit domestique de pointe serait de 40,29 L/s. Enfin, l'option 3 proposerait un réaménagement en secteur résidentiel, et l'auditorium serait conservé. Le débit de pointe serait de 39,57 L/s. Ainsi, tous les scénarios décrits plus haut accroissent le débit domestique de pointe au-delà du niveau autorisé et cette situation serait atténuée par la construction de réseaux d'égouts domestiques et unitaires distincts. Tel que mentionné précédemment, la rue Slater et l'avenue Laurier Ouest sont entièrement viabilisées par des égouts unitaires, et la rue Albert est partiellement viabilisée à l'aide d'égouts unitaires également. L'avenue Bronson ne dispose ni d'égouts domestiques ni unitaires pour viabiliser le secteur, et la rue Bay est presque entièrement viabilisée par des égouts domestiques.

Les effets du réaménagement du secteur sur les débits domestiques de pointe sont présentés au verso, pour chaque rue, afin de refléter les endroits où les bâtiments sont susceptibles d'être branchés.

L'une des solutions pour atténuer l'augmentation de débit domestique consisterait à réduire le ruissellement d'égouts pluviaux actuel du secteur à réaménager. La réduction du taux de rejet demanderait un stockage supplémentaire des eaux pluviales sur les propriétés réaménagées.

Il est intéressant de noter que la construction de la ligne de TLR sur les rues Albert et Slater entraînera le déplacement des égouts actuels, et conduira à la construction de réseaux d'égouts domestiques et unitaires distincts. L'égout unitaire de l'avenue Laurier sera conservé.

Réseau d'égouts pluviaux

Les scénarios proposés de réaménagement ne représentent aucune augmentation des surfaces de revêtement dur sur les parcelles A, C, D et E (tel qu'illustré à la figure 1 de la page précédente). Toutefois, une augmentation de revêtement dur est prévue sur la parcelle B. Cette augmentation aura une incidence sur le réseau d'égouts unitaires de la rue Slater et de l'avenue Laurier.

Des mesures de contrôle de la quantité des eaux pluviales devront être mises en place au cours de la phase de conception du réaménagement de chaque parcelle. La Ville pourrait exiger que le taux de rejet après aménagement corresponde aux débits sur cinq ans avant aménagement.

Services publics

Nous constatons que les services de téléphone, de câble, de gaz et d'électricité sont adjacents au site, mais les compagnies de services publics devraient être contactées avant l'approbation du plan d'implantation, afin de confirmer la capacité de desservir l'aménagement proposé.

Rue Albert	
Scénario d'aménagement	Débit de pointe L/s
Condition actuelle	1,47
De plein droit (autorisé)	10,15
Option 1	12,09
Option 2	6,49
Option 3	5,77

Rue Slater	
Scénario d'aménagement	Débit de pointe L/s
Condition actuelle	2,35
De plein droit (autorisé)	15,54
Option 1	29,65
Option 2	18,98
Option 3	18,98

Avenue Laurier Ouest	
Scénario d'aménagement	Débit de pointe L/s
Condition actuelle	0,00
De plein droit (autorisé)	6,71
Option 1	8,62
Option 2	8,62
Option 3	8,62

Avenue Bronson

Rue Bay

Débits de pointe domestiques totaux

Scénario d'aménagement	Débit de pointe L/s
Condition actuelle	0,00
De plein droit (autorisé)	0,00
Option 1	0,00
Option 2	0,00
Option 3	0,00

Scénario d'aménagement	Débit de pointe L/s
Condition actuelle	2,03
De plein droit (autorisé)	2,69
Option 1	6,20
Option 2	6,20
Option 3	6,20

Scénario d'aménagement	Débit de pointe L/s
Condition actuelle	5,85
De plein droit (autorisé)	35,09
Option 1	56,56
Option 2	40,29
Option 3	39,57

CONCLUSIONS

Compte tenu des analyses ci-dessus, les conclusions suivantes peuvent être tirées en ce qui concerne les changements proposés d'utilisation du sol dans le secteur d'étude :

- La capacité d'approvisionnement en eau est suffisante pour les trois options, mais les services d'un ingénieur en protection incendie devraient être retenus pour évaluer les besoins de chaque bâtiment;
- La Ville prévoit séparer les égouts unitaires sur Albert et Slater, dans le cadre de la construction de la ligne de TLR nord-sud.
- Les débits de pointe domestiques potentiels dans l'un ou l'autre des trois scénarios d'aménagement sont supérieurs aux débits actuels, et de beaucoup supérieurs dans le cas de l'option 1, qui propose un réaménagement complet en utilisation résidentielle;
- Il n'y a aucune limitation connue de service en ce qui concerne le gaz naturel et l'électricité.