
Plan secondaire du vieil Ottawa-Est

[Modification 92, le 23 septembre 2011]

10.1 Introduction et stratégie de planification

Le plan secondaire du vieil Ottawa-Est est un document qui orientera la conception et le développement à long terme de cette communauté en faisant entrer en ligne de compte l'utilisation du sol, le design urbain, le zonage, les transports, les conditions existantes des rues, la compatibilité des nouveaux aménagements et d'autres questions qui intéressent la communauté locale. Le plan secondaire constitue le cadre du changement qui amènera ce secteur à se développer dans le sens envisagé par la communauté tout en répondant aux objectifs de planification du Plan officiel de la Ville. La vision unificatrice et les objectifs sous-jacents établissent le cadre des politiques dans lequel s'inscrivent les stratégies particulières visant l'utilisation du sol et les profils de bâtiment, ainsi qu'une stratégie pour un réseau d'espaces verts. Le plan secondaire doit être lu et interprété comme étant l'orientation stratégique donnée par le Conseil municipal aux opérations municipales, en particulier la mise en chantier de travaux publics et l'examen des propositions d'aménagement, des modifications de zonage et des demandes adressées au Comité de dérogation.

Le plan secondaire constitue le cadre juridique à l'appui du Plan de conception communautaire (PCC) du vieil Ottawa-Est, un effort conjoint de la communauté et du personnel municipal pour formuler une vision de la communauté en tant que quartier viable et attrayant pour résider, travailler et se divertir. Le PCC comprend également des renseignements de base détaillés sur les conditions existantes et les enjeux communautaires, ainsi qu'une orientation plus précise pour les questions de zonage et d'aménagement.

10.1.1 Secteur de planification

Le secteur visé par le plan secondaire du vieil Ottawa-Est a pour axe la rue Main, qui est la principale rue où sont offerts les services à la communauté. Cette rue fait le lien entre le chemin Smyth et la promenade Riverside au sud et la promenade Colonel-By et l'avenue King-Edward au nord. Les rues qui la croisent ont également leur importance, notamment l'avenue Hawthorne à l'ouest, qui relie la communauté aux quartiers du Glebe et du Centre-Ville et les avenues Lees et Greenfield à l'est, qui mènent à l'autoroute 417 (le Queensway) et au quartier de la Côte-de-Sable.

Au premier atelier de formulation d'une vision, la communauté a exprimé avec force la nécessité d'étendre le secteur visé par le plan au-delà de la rue Main afin d'englober l'ensemble du quartier. La communauté est d'avis qu'elle est à l'aube d'une transition majeure (densification du noyau urbain central) et que, pour préserver et instaurer une « communauté distincte et vivable » (l'un des principes d'Ottawa 20/20), l'avenir du quartier et de sa rue principale devait être planifié ensemble. En conséquence de cette prise de position, le secteur de planification a été élargi de façon à couvrir tout le territoire compris entre le canal Rideau et la rivière Rideau, depuis la Côte-de-Sable au nord jusqu'à Riverdale au sud.

10.1.2 Objectifs du plan

Le but de l'étude est d'élaborer un plan secondaire axé sur la rue Main, mais répondant également à la vision formulée pour la communauté du vieil Ottawa-Est dans son ensemble. Le plan sera fondé sur les objectifs et principes de conception énoncés à la section 2.5.1 du Plan officiel et appliquera les critères de conception de l'appendice 3 ainsi que les directives d'esthétique urbaine pour l'aménagement des grandes rues traditionnelles et les lignes directrices en matière de conception des logements résidentiels intercalaires.

Ce plan a pour objet de définir une vision et une orientation larges et intégrées de la croissance du secteur au cours des vingt prochaines années. Il établira les lignes directrices, les limites et les orientations permettant de créer les conditions essentielles à un développement durable et sera suffisamment détaillé pour orienter les changements dans les sphères aussi bien publiques que privées, conformément aux lignes directrices sur la conception urbaine et aux dispositions du Règlement de zonage.

Voici les objectifs et les résultats que l'on juge essentiels pour atteindre ce but :

- Établir un plan d'utilisation du sol précisant la nature et les activités autorisées dans le secteur.
- Exprimer les principaux thèmes de la vision communautaire dans l'orientation stratégique du plan.
- Déterminer les secteurs se prêtant particulièrement bien à une densification, ainsi que ceux qui présentent un intérêt particulier pour la communauté et qu'il conviendrait de préserver (importance patrimoniale, esthétique ou religieuse, etc.).
- Reprendre les recommandations de l'Étude de 2000 sur le transport et le paysage de rue et les intégrer aux parcours piétonniers et cyclables.
- Évaluer la capacité des égouts sanitaires et de l'approvisionnement en eau, ainsi que de la gestion des eaux pluviales.
- Établir une stratégie d'urbanisme comprenant un cadre des composantes urbaines, des espaces verts, des bâtiments (marge de reculement, hauteur, volume, dimensions) et d'aménagement paysager des rues.
- Établir un plan pour les parcs et les espaces ouverts tenant compte des caractéristiques naturelles urbaines.
- Établir un modèle tridimensionnel et des coupes transversales illustrant la forme bâtie générale le long de la rue principale traditionnelle.

Une stratégie de mise en œuvre et des règlements de zonage correspondants se fonderont sur les politiques suivantes.

10.2 Politiques générales d'utilisation du sol et de conception

10.2.1 Politiques d'utilisation du sol et de conception

1. Les zones désignées « Rue principale traditionnelle », « Centre polyvalent », « Utilisation polyvalente de hauteur moyenne », « Utilisation résidentielle de hauteur moyenne », « Utilisation résidentielle de faible hauteur », « Utilisation institutionnelle » et « Aire ouverte » sont indiquées dans l'annexe A du présent plan.
2. Nonobstant les dispositions du Plan officiel permettant une hauteur plus élevée, aucun immeuble ne devra avoir une hauteur supérieure à six étages ou 20 mètres dans le secteur visé par le présent plan, exception faite des limites de hauteur autorisées dans les districts mentionnés aux sections 10.3.4 et 10.3.7 du présent plan.
3. À l'intérieur de la zone « Rue principale traditionnelle », la Ville imposera, pour tous les nouveaux immeubles, des marges de reculement par rapport aux limites avant et arrière des terrains, ainsi qu'au-dessus du quatrième étage, afin de réduire l'impact sur les secteurs résidentiels adjacents de faible hauteur. Le Règlement municipal de zonage établira ces marges de reculement, selon ce qui est prévu dans le PCC.
1. La hauteur des immeubles ne dépassera pas quatre étages. [Modification n° 228, n° de référence TAAL : PL190376, 23 juin 2020]
2. Afin de pouvoir aménager des trottoirs plus larges et plus attrayants et d'encourager la circulation piétonnière le long des rues Main et Hawthorne, la Ville exigera que les nouveaux immeubles soient en retrait de la rue.
3. Lorsque la Ville entreprendra la reconstruction des rues Main et Hawthorne, les possibilités de réduire la largeur des voies de circulation sur la chaussée et d'élargir les trottoirs en conséquence seront examinées.

4. Des améliorations du paysage de rue seront apportées au moment de la reconstruction des rues en vue d'encourager la présence des piétons dans l'environnement densifié de la rue principale traditionnelle.
5. Il est recommandé que le tronçon de la rue Main au sud de la rue Clegg soit désigné « Zone urbaine générale », ce qui permettrait un certain degré d'aménagement intercalaire et de densification tout en préservant une forme bâtie de faible hauteur qui est compatible avec le quartier adjacent.
6. Le long de la rue Main au nord de la rue Clegg, l'aménagement peut se faire suivant au type de bâtiment envisagé dans le Plan officiel pour la désignation « Rue principale traditionnelle », telle qu'elle est concrétisée dans le zonage TM.
7. Le zonage « Rue principale traditionnelle » (TM) répondra aux exigences de densité minimale énoncées dans la Déclaration de principes provinciale (DPP), tout en assurant la compatibilité avec le quartier avoisinant grâce aux marges de reculement de l'immeuble au niveau du sol et au-dessus du quatrième étage.
8. Nonobstant l'article 10.2.1., politiques 3 et 10, le nouvel aménagement réalisé sur les propriétés dont les adresses municipales sont les 113 et 115, promenade Echo peut présenter une enveloppe de bâtiment généralement conforme aux dispositions d'une zone de rue principale traditionnelle, et la masse du bâtiment doit présenter un retrait au-dessus du cinquième étage. [Modification n° 174, 25 novembre 2016]

10.2.2. Patrimoine bâti

1. Les propriétés désignées en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* ne peuvent être démolies ni faire l'objet d'un réaménagement incompatible. Il est nécessaire d'obtenir l'approbation du Conseil municipal avant d'apporter des modifications importantes à une propriété désignée ou de la démolir. Des subventions sont offertes pour la restauration de propriétés patrimoniales.
2. Des lignes directrices de conception seront préparées afin d'encourager les aménagements intercalaires compatibles avec les immeubles adjacents. Elles fourniront le moyen de préserver la cohésion des types existants de paysage de rue types et décourageront les aménagements intercalaires incompatibles.
3. Une étude de conservation de l'architecture sera menée pour tout projet de réaménagement d'une propriété inscrite dans la liste de référence des biens à valeur patrimoniale, tel qu'il est indiqué à la section 3.11 de la stratégie sur les ressources patrimoniales. L'étude permettra de déterminer si les bâtiments et les éléments paysagers sont susceptibles d'être conservés ou réutilisés de manière adaptée dans le cadre d'un projet de réaménagement. L'étude fera partie de la demande de réglementation du plan d'implantation

10.2.3 Cible de densification

Conformément à la stratégie de gestion de croissance énoncée dans la Déclaration de politiques provinciale et dans le Plan officiel, la Ville fixera des cibles de densification du logement et de l'emploi dans le secteur urbain. Les secteurs visés comprennent les rues principales traditionnelles et les centres polyvalente, comme la rue Main et l'avenue Lees Est dans le vieil Ottawa-Est. Les tableaux qui suivent indiquent le nombre minimum de nouveaux logements et d'emplois pour ces secteurs. Ils modifient les cibles fixées par la Stratégie sur les terrains résidentiels d'Ottawa 2006-2031 (février 2009) afin d'inclure tous les terrains autres que ceux de l'école secondaire Immaculata et de l'Université Saint-Paul.

Rue principale traditionnelle

Rue (propriété)	Logements
Rue Main (de la rue Clegg à la promenade Echo)	200
Avenue Hawthorne	150
Terrains des Oblats, Sacré-Cœur	1 000

Propriétés de l'église	100
École Mazenod	50
Total	1 500, cible de densification

Centre polyvalent

Centre polyvalent	Logements	Emplois
Avenue Lees Est	750	946
Densité cible	250 personnes, emplois / hectare brut	

10.2.4 Logement abordable

La pénurie de logements abordables est un des enjeux les plus importants auxquels la Ville est confrontée. La section 2.5.2.1 du Plan officiel définit le logement abordable comme un logement, appartenant à ses occupants ou loué par eux, auquel un ménage à faible ou à moyen revenu ne consacre pas plus de 30 % de son revenu annuel. La section 2.5.2.2 encourage la création de logements abordables dans tous les secteurs de la ville de manière à obtenir que, chaque année (i) 25 % de tous les nouveaux logements locatifs soient abordables pour les ménages jusqu'au 30^e centile de revenu et (ii) 25 % de tous les nouveaux logements de propriétaires occupants soient abordables pour les ménages jusqu'au 40^e centile de revenu. Ces politiques s'appliqueront à tous les nouveaux logements construits chaque année dans Ottawa-Est de façon à ce que les cibles annuelles soient atteintes. Les mesures incitatives seront adaptées à chaque projet de logement abordable qui sera présenté.

10.3 Politiques pour les quartiers et districts
10.3.1 Avenue Hawthorne, entre la promenade Colonel-By et la rue Main

- Désigner ce district « Rue principale traditionnelle ».
- Densifier les lots du côté nord qui jouxtent l'autoroute 417 en adoptant une forme d'utilisation mixte. La masse des immeubles pourrait faire en sorte que leur mur arrière serve d'écran anti-bruit.
- Aménager le parc Ballantyne pour les loisirs et comme repère ornemental à l'entrée de la rue Main, en association avec le Centre communautaire d'Ottawa-Est (ancien hôtel de ville d'Archville) à l'angle nord-est de Main et Hawthorne.
- Aménager le côté sud de ce couloir en conformité avec le zonage TM. La profondeur des lots variant entre 26 et 30 mètres, l'étagement de la masse de l'enveloppe des bâtiments est important pour assurer la compatibilité avec le secteur résidentiel de faible hauteur de la rue Graham, au sud.
- Dans la mesure du possible, élargir les trottoirs pour favoriser la circulation piétonnière dans l'avenue Hawthorne.
- Donner la priorité à l'enfouissement des fils aériens le long de cette rue principale traditionnelle.
- Construire un portail à la communauté au moyen d'un traitement distinctif des angles des immeubles à l'intersection de la promenade Colonel-By.
- Créer un traitement distinctif des angles des immeubles à l'angle sud-ouest de Main et Hawthorne afin de marquer ce point repère important.

10.3.2 Rue Main au nord de l'autoroute 417

- Aménager ce district du couloir de la rue Main en tant que « Rue principale traditionnelle », avec l'enveloppe de bâtiment typique prévue dans la zone TM.
- Restreindre au rez-de-chaussée les utilisations commerciales aux entreprises de services personnels, aux magasins de détail, aux commerces d'alimentation au détail et aux restaurants avec service complet.
- Limiter à une faible hauteur les immeubles dans le quartier situé au nord de l'autoroute 417, ce qui permettra des aménagements intercalaires et une densification de faible hauteur le long d'artères

telles que l'avenue Greenfield. Créer une frange d'immeubles polyvalents de hauteur moyenne jouxtant le passage supérieur de la rue Nicholas. [Modification n° 132, Dossier de la CAMO n° PL140185, 9 mars 2015]

4. Rationaliser la largeur des voies de circulation sur la chaussée et élargir les trottoirs en conséquence au moment de la reconstruction de la rue Main.
5. Élargir les trottoirs dans à l'intérieur des marges de reculement des immeubles sur les terrains privés.
6. Encourager la circulation piétonnière dans cet environnement densifié de rue principale traditionnelle en apportant des améliorations au paysage de rue.
7. Nonobstant l'article 10.3.2., politique 2, les dispositions suivantes s'appliquent aux propriétés dont les adresses municipales sont les 113 et 115, promenade Echo :
 - a. Un bâtiment ne peut abriter que des utilisations résidentielles;
 - b. Les utilisations non résidentielles autorisées sont limitées aux entreprises de services personnels, aux magasins de vente au détail, aux magasins d'alimentation au détail et aux restaurants à service complet, et ces utilisations doivent se trouver au rez-de-chaussée ou au sous-sol;
 - c. Nonobstant la politique (b) ci-dessus, les utilisations non résidentielles suivantes sont autorisées à condition d'être entièrement situées dans une unité d'habitation :
 - i. Un atelier d'artiste;
 - ii. Un établissement d'instruction;
 - iii. Une clinique;
 - iv. Un bureau [Modification n° 174, 25 novembre 2016]

10.3.3 Rue Main au sud de l'autoroute 417, jusqu'à Springhurst et l'école secondaire Immaculata

1. Favoriser une coupe transversale complète de la forme bâtie de la rue principale traditionnelle sur les lots plus profonds dans ce district.
2. Atteindre la cible de densification tout en assurant la compatibilité avec les lots contigus dans les quartiers résidentiels adjacents en respectant l'enveloppe de bâtiment prévue dans la zone TM.
3. Continuer de loger le Centre communautaire d'Ottawa-Est dans le bâtiment de l'ancien hôtel de ville d'Archville, qui constitue un repère public à l'entrée de la rue.
4. À la faveur du réaménagement éventuel des églises dans le district, adopter la forme bâtie d'utilisation mixte dense de la rue principale traditionnelle.
5. À l'occasion du réaménagement des propriétés du Conseil des écoles catholiques d'Ottawa situées au 88 de la rue Main et au 20 de la rue Graham, adapter et réutiliser les bâtiments scolaires existants et procéder à des aménagements intercalaires compatibles avec la forme bâtie du secteur adjacent.
6. À l'occasion du réaménagement des propriétés du Conseil des écoles catholiques d'Ottawa, permettre et poursuivre l'expansion des utilisations existantes de services à la communauté, telles que les écoles, les lieux artistiques et culturels, les installations récréatives, les maisons de retraite et les immeubles résidentiels.
7. Améliorer les éléments du domaine public, notamment les paysages de rue, les parcs et les places, en fonction du niveau potentiel de densification dans ce district de la rue principale traditionnelle.

10.3.4 Côté est de la rue Main, entre Springhurst et Clegg

1. La planification de ce district a été plus détaillée en raison de son potentiel de réaménagement et de l'ampleur de la consultation publique qui a résulté de l'engagement des propriétaires dans le processus de planification. Ce district s'étend le long de la rue Main au sud de Springhurst et comprend l'Université Saint-Paul, le couvent des Sœurs du Sacré-Cœur et la propriété des Oblats. Il sera aménagé en tant que rue principale au voisinage d'un quartier à utilisation mixte s'étendant vers l'est jusqu'à la rivière.
2. Un plan de démonstration a été préparé pour ce district (appendice 1). Le plan montre comment ces terrains pourraient être aménagés dans le temps en conformité avec la vision de la communauté formulée à la section 1.5 du présent PCC. Même s'il se peut que ces terrains ne soient pas

aménagés exactement comme prévu, le plan a pour objet d'orienter leur réaménagement, d'établir les fondements du règlement de zonage de mise en œuvre et d'assurer la cohérence avec le cadre stratégique qui suit.

3. Une zone d'aménagement différé s'appliquera à l'aire indiquée dans le plan de démonstration (appendice 1), sauf pour l'Université Saint-Paul. Cette restriction sera levée au moment de l'approbation d'une demande de règlement de plan d'implantation couvrant la totalité de l'aire et comprenant :
 - a. la gestion des eaux pluviales des terrains en question;
 - b. une analyse et un plan de gestion des incidences sur la circulation;
 - c. un plan conceptuel de viabilisation;
 - d. la mise en réserve de terrains pour la création de parcs et de sentiers pour l'aménagement du site en question.
4. **Diversifier les utilisations, les activités et la composition démographique**
 - a. Fournir divers types de logements résidentiels et de modes d'occupation en vue de créer une communauté riche et diversifiée représentant un éventail démographique complet des ménages. Une gamme d'options de logement est nécessaire pour assurer l'abordabilité et la diversité des ménages, dont les familles, les personnes âgées, les parents dont les enfants ont quitté le foyer, les occupants de chambre individuelle et les petits ménages.
 - b. Encourager un mélange diversifié d'utilisations qui contribuent à l'autosuffisance et à la durabilité générales du vieil Ottawa-Est. Cela comprend un large éventail de types de logements, comme ceux décrits ci-dessus, des logements se prêtant au travail à domicile, des utilisations publiques ou civiques, des utilisations commerciales qui contribuent au dynamisme de la rue Main et au renforcement de la présence institutionnelle de l'Université Saint-Paul.
 - c. Encourager un traitement architectural complémentaire des immeubles, notamment sur le plan de la finition, de la couleur et des matériaux utilisés, conjugué à un traitement conceptuel uniforme des éléments communs de la propriété, tels que les clôtures, l'aménagement paysager, les éléments de portail, l'éclairage de rue et le enseignes.
 - d. Assurer la compatibilité avec les quartiers de faible hauteur adjacents aux terrains en question en prévoyant une transition appropriée d'utilisation et de forme bâtie, tel qu'il est prescrit à la section 4.11 du Plan officiel.
 - e. Prolonger le quadrillé des rues publiques voisines et les vues axiales afin d'ordonner et de disposer la forme bâtie dans le réaménagement de ces propriétés. Cependant, les principales voies d'accès et de sortie des véhicules devront être orientées vers la rue Main. Celles donnant sur la rue Clegg seront secondaires.
 - f. Permettre diverses hauteurs d'immeuble entre cinq et neuf étages dans la zone désignée « Utilisation résidentielle de hauteur moyenne ». Le zonage prévoira une transition graduelle de la hauteur des immeubles dans ce secteur et de ceux de plus faible hauteur qui se trouvent à proximité. [Modification n° 228, n° de référence TAAL : PL190376, 23 juin 2020]
 - g. Situer principalement sous terre les aires de stationnement des immeubles de hauteur moyenne. Si elles sont nécessaires, les aires de stationnement de surface associées aux aménagements dans ce district devraient être cachées de la vue, soit en étant situées à l'arrière des immeubles, soit au moyen d'un paysagement approprié.
 - h. Permettre diverses hauteurs de bâtiment entre trois et neuf étages dans la zone désignée « Utilisation polyvalente de hauteur moyenne », comme l'illustre l'annexe C du présent plan. Le zonage prévoira une transition graduelle de la hauteur des immeubles dans ce secteur et de ceux de plus faible hauteur qui se trouvent à proximité. Dans les secteurs visés par les références de hauteur de l'annexe C, les saillies pourront excéder la hauteur maximale, notamment mais sans s'y limiter les édicules en terrasse pour les éléments mécaniques ou de service, les ascenseurs ou les escaliers, les aires paysagées, les jardins suspendus, les terrasses-jardins ainsi que les garde-fous, les structures d'accès et les toilettes connexes. [Modification n° 228, n° de référence TAAL : PL190376, 23 juin 2020]

5. **Promouvoir une rue principale dynamique et prospère**
 - a. Créer un environnement piétonnier convivial le long de la rue et des principales façades, les portes d'entrée principales des immeubles devant être au niveau du sol, faire face à la rue et être accessibles du trottoir.
 - b. Prévoir des utilisations actives et attrayantes, telles que des boutiques et des restaurants au niveau du sol le long de la rue Main, avec des commodités pour les piétons, dont des aires de repos et des terrasses.
 - c. Pour la forme bâtie de la rue principale traditionnelle, maintenir une hauteur maximale de six étages et un mélange d'utilisations, avec une profondeur de lot s'établissant en général à 40 mètres.

6. **Mettre en valeur la patrimoine**
 - a. Dans le réaménagement de ces terrains, reconnaître, soutenir et souligner la présence des institutions existantes en tant que partie intégrante de la communauté.
 - b. Préserver l'édifice Deschâtelets en confirmant ses attributs patrimoniaux tout en l'adaptant dans le temps à de nouvelles utilisations afin d'assurer son utilité à long terme.
 - c. Désigner l'édifice Deschâtelets, ainsi que les parties de son terrain ayant une valeur patrimoniale en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.
 - d. Préserver l'allée et l'avant-cour de l'édifice Deschâtelets en tant qu'éléments paysagers du patrimoine culturel (appendice 1).
 - e. Dans la conception de tout nouvel aménagement, respecter la valeur du patrimoine culturel des lieux désignés.
 - f. Conserver la statue de la Vierge et le bosquet qui l'entoure en commémoration des Sœurs du Sacré-Cœur.

7. **Intégrer les espaces verts et assurer la connectivité**
 - a. Dans la mesure du possible, intégrer les arbres existants dans l'aménagement.
 - b. Maintenir l'accès public à travers le nouvel aménagement en créant des sentiers piétonniers et cyclables est-ouest entre la rue Main et la rivière Rideau, ainsi que dans l'axe nord-sud entre Springhurst et Clegg.
 - c. Assurer la liaison aux stations voisines du transport en commun.
 - d. Construire des étangs de retenue des eaux pluviales de forme naturelle qui rehaussent en général l'aire ouverte à l'intérieur et au voisinage de ce district.
 - e. Prévoir des espaces paysagers de grande qualité à l'intérieur de l'aménagement.
 - f. Prévoir un lieu de rassemblement communautaire dans l'avant-cour et l'allée menant à l'édifice Deschâtelets.
 - g. Concevoir l'intersection de la rue Main et de l'allée bordée d'arbres menant à l'édifice Deschâtelets comme un lieu de rassemblement communautaire (par exemple, en installant des bancs publics attrayants en lien avec l'activité commerciale de la rue Main)
 - h. En consultation avec l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau, retourner à l'état sauvage un couloir de 30 mètres, mesuré à partir de la ligne des hautes eaux normales de la rivière Rideau à l'arrière du terrain des Oblats.
 - i. Appliquer une mise en réserve de terrains pour la création de parcs de 1 ha / 300 logements (maximum de 10 % de la superficie du terrain), sous réserve du Règlement municipal sur la perception aux fins des parcs.
 - j. Répondre aux besoins futurs de parcs liés à l'aménagement de la propriété des Oblats en prévoyant une pièce rectangulaire adjacente à la rue Clegg qui conviendrait aux loisirs actifs. Cette pièce sera zonée « Aire ouverte » ainsi que « Utilisation résidentielle de hauteur moyenne » afin de permettre l'utilisation qui sera décidée au moment de l'aménagement.
 - k. Pour l'aménagement de la propriété des Oblats, réserver une bande de terrain large de 10 mètres le long de la bordure ouest de la marge de reculement de 30 mètres de la rivière afin d'aménager un sentier polyvalent, suivant la désignation qui figure à l'annexe I du Plan officiel.

- l. Déplacer les jardins communautaires de la propriété des Oblats à l'aire ouverte appartenant à la Ville lorsque l'aménagement aura lieu..
- m. Encourager des partenariats pour assurer des installations et activités communautaires dans ce district.

8. Promouvoir la santé et la durabilité

- a. Mettre en œuvre des mesures de conception durable dans le réaménagement de ce district par au moyen du processus d'examen des demandes d'aménagement et en recourant à la certification d'une tierce partie, comme LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), y compris les mesures suivantes :
 - i. Limitation du ruissellement des eaux pluviales et remise en état des voies de drainage naturelles de l'eau de surface;
 - ii. Réduction de la consommation d'énergie;
 - iii. Réduction de la consommation d'eau;
 - iv. Réduction de l'utilisation de ressources dans la construction;
 - v. Utilisation d'énergie renouvelable et matériaux de construction renouvelables;
 - vi. Réutilisation et recyclage des ressources sur place, y compris l'eau, le compost et les déchets solides;
 - vii. Soutien aux différentes options de transport;
 - viii. Maximisation de l'exposition au sud pour une meilleure utilisation du soleil et de l'ombrage passif des arbres.

10.3.5 Côté ouest de la rue Main, entre l'école secondaire Immaculata et Clegg

1. Préserver et étendre le groupement solide de commerces de détail autour proximité de l'intersection de la rue Hazel et de la rue Main au fur et à mesure du réaménagement de cette dernière et de sa transformation en rue principale traditionnelle à utilisation mixte.
2. Donner la priorité à l'enfouissement des fils aériens dans ce district en raison de la faible profondeur des lots.
3. Maintenir la forme bâtie de six étages de la rue principale traditionnelle, avec les marges de reculement à l'arrière des immeubles et au-dessus du quatrième étage et le plan angulaire fixés pour la zone TM afin de compenser le peu de profondeur des lots faisant face à la rue Main. [Modification n° 146, 2 avril 2015]

10.3.6 Quartiers résidentiels du vieil Ottawa-Est : Archville, Spenceville et Rideau Gardens

Le, sera préservé. Il faudra s'assurer de préserver le modèle traditionnel visant à accorder la priorité aux piétons dans la rue en construisant les garages sur le côté ou à l'arrière des habitations pour qu'ils ne dominant pas la façade. La densification de ces quartiers s'effectuera principalement en périphérie pour faire une transition vers les endroits à aménagement plus dense et les lieux jouxtant une artère ou une route collectrice. Cette densification conservera une forme bâtie à profil bas. Les aménagements résidentiels intercalaires devront être conformes aux lignes directrices de conception d'habitations intercalaires pour les densités faibles et moyennes.

1. Préserver le caractère général de ces quartiers, consacré par le zonage actuel.
2. Maintenir le modèle traditionnel de priorité aux piétons dans la rue en obligeant de construire les garages sur le côté ou à l'arrière des habitations pour qu'ils ne dépassent pas, ni ne dominant la façade.
3. Densifier ces quartiers principalement en périphérie pour assurer la transition vers les secteurs à aménagement plus dense et les endroits où ils jouxtent une artère ou une route collectrice. Nonobstant cela, dans l'ensemble cette densification aura une forme bâtie de faible hauteur.

4. Faire des aménagements intercalaires résidentiels qui sont conformes aux Lignes directrices en matière de conception des logements résidentiels intercalaires de faible densité et de densité moyenne.

10.3.7 Centre polyvalent district à l'extrémité est de l'avenue Lees

1. Encourager les commerces de commodité, de services personnels et de vente au détail au rez-de-chaussée des immeubles partout dans ce centre polyvalent.
2. Veiller à ce que la densification du campus de l'Université d'Ottawa, à mesure qu'elle se produit, se fasse de manière compatible avec la rivière Rideau, l'autoroute 417 et le Transitway en recourant à des moyens tels que la distance de séparation, les zones tampons végétales, les levées de terre et les immeubles servant d'obstacles.
3. Relier au moyen de sentiers cyclables et piétonniers la station du transport en commun de l'avenue Lees et le campus de l'Université d'Ottawa au nord.
4. Encourager les aménagements polyvalents près de la station du transport en commun de l'avenue Lees.
5. Faire des aménagements intercalaires de faible hauteur dans le quartier résidentiel de l'ouest du campus afin d'améliorer le rapport entre les immeubles existants et la rue en introduisant une échelle humaine. [Modification n° 132, Dossier de la CAMO n° PL140185, 9 mars 2015]
6. Démarquer clairement la porte avant de tous les immeubles donnant sur une rue publique ou une allée privée.
7. Aménager à l'étage ou plus haut les logements et les bureaux.
8. Avec la construction du CCAV, prendre des mesures afin d'assurer un accès piétonnier sans obstacles le long de l'avenue Lees et l'absence d'obstructions au niveau du sol du sentier récréatif principal le long de la rivière Rideau qui pourraient gêner les piétons et les cyclistes.
9. Appliquer pendant la construction du CCAV les mesures d'atténuation prévues dans l'évaluation environnementale, par exemple l'atténuation du bruit et la réalisation du concept d'aménagement paysager.
10. Fournir un accès, depuis l'avenue Lees au sentier récréatif principal longeant la rivière Rideau, à travers le terrain municipal situé du côté est du CCAV. Élargir les trottoirs de l'avenue Lees dans la mesure du possible afin d'améliorer le lien piétonnier entre le centre polyvalent et la rue Main.

Les densités minimales stipulées dans le présent plan secondaire donneront lieu, à long terme, à des aménagements favorables au transport en commun. L'exigence de densités minimales a pour objet de préparer la voie à la densification, afin que des aménagements plus denses puissent être réalisés là où le contexte s'y prête, à une époque où le marché exerce une pression favorable à la densité. C'est pourquoi les zones TD qui s'appliquent offrent une certaine souplesse en autorisant l'agrandissement des utilisations déjà en place et leur reconstruction à des densités inférieures à celles fixées dans le présent plan secondaire. De plus, les terrains qui devraient faire l'objet d'une pression de densification au-delà de 2031 dans le plan d'AATC du secteur d'une station de transport en commun pourront conserver leur zonage actuel jusqu'à ce que le propriétaire en demande la modification par suite d'une pression de densification. Le moment venu, la propriété verra son zonage modifié en zone TD, conformément aux dispositions du présent plan secondaire. Les densités minimales et les hauteurs maximales de bâtiment prévues par le zonage TD entreront alors en vigueur. [Modification n° 132, Dossier de la CAMO n° PL140185, 9 mars 2015]

10.4 Mise en œuvre et interprétation

La mise en œuvre et l'interprétation des politiques et des désignations d'utilisation du sol contenues dans le présent plan secondaire se feront, sauf indication contraire, conformément aux dispositions du Plan officiel de la Ville, dont modifications.