

1.0 – Nepean Sud – Plan secondaire des secteurs 1, 2 et 3

1.1 Introduction

Le présent Plan secondaire a été préparé afin de formuler et de mettre en oeuvre de façon plus détaillée les politiques énoncées dans le Plan officiel. Il vise principalement à définir des politiques et à établir un guide pour l'aménagement des terrains situés dans la zone touchée par le présent Plan secondaire, qui comprend, en gros, les quartiers de Longfields (secteur 1) et de Davidson Heights (secteur 2) ainsi que le parc commercial de Merivale-Sud (secteur 3).

Le secteur étudié est, de façon générale, délimité par :

- le chemin Greenbank à l'ouest;
- la voie ferrée du Canadien National et le chemin Fallowfield au nord;
- la rivière Rideau à l'est; et
- les promenades Strandherd et Crestway au sud.

Les quartiers de Longfields et de Davidson Heights abritent des lotissements résidentiels dotés de divers types de logements et d'infrastructures communautaires, dont des écoles, des parcs et des services commerciaux locaux alors que le parc commercial de Merivale-Sud est plutôt axé sur l'emploi.

Le centre d'activités, qui devrait être le pôle de convergence ou " centre-ville " de Nepean-Sud, est situé au sud du secteur à l'étude et ne fait pas partie du présent Plan secondaire.

1.2 – Principes s'appliquant à la conception de l'aménagement

L'aménagement de ces quartiers est régi notamment par les grands principes suivants, lesquels ont servi à élaborer les politiques d'utilisation des sols du secteur visé par le présent Plan secondaire :

- Dans la mesure du possible, les secteurs résidentiels devraient être aménagés sous forme d'un réseau quadrillé de rues au tracé modifié en vue de faciliter la circulation dans les quartiers résidentiels et les régions avoisinantes;
- L'aménagement de services commerciaux de quartier et de dépannage, d'installations récréatives, de garderies et d'écoles est encouragé aux endroits compatibles dans les secteurs résidentiels. Ces aménagements devraient être situés à une distance de marche raisonnable (soit environ 400 mètres) d'un lotissement résidentiel;
- Diverses utilisations des sols et activités compatibles, sous des formes et densités diverses, sont encouragées dans les quartiers résidentiels; la facilité d'accès par les piétons est favorisée dans ces quartiers en aménageant un réseau d'espaces verts et de trottoirs qui comprend divers types d'espaces libres publics, comme des sites naturels, de vastes parcs communautaires et des parcs miniatures dans les quartiers de Longfields et de Davidson Heights;
- Les critères de construction doivent être établis de sorte que les aménagements commerciaux de quartier puissent être intégrés aux zones résidentielles;
- Ce secteur doit comprendre diverses rues et paysages de rue qui sont compatibles avec les utilisations du sol adjacentes;
- La forme bâtie de ces quartiers doit être à dimension humaine afin de faciliter la marche; et
- L'aménagement des réseaux d'espaces libres le long de la rivière Rideau et de ses affluents devrait, dans la mesure du possible, être encouragé afin de créer en bordure de l'eau un sentier récréatif continu qui serait raccordé aux aménagements adjacents.

1.3 – Objectifs

1.3.1 Utilisation des sols

- Encourager un aménagement sous une forme urbaine compacte qui facilite la circulation par les piétons et encourage l'interaction communautaire;
- Concilier les besoins sociaux, environnementaux et économiques et favoriser le développement durable au moyen d'outils de planification comme des plans de lotissement, des plans d'implantation et un zonage résidentiel à usages mixtes;
- Privilégier les projets d'aménagement dont la densité ne taxera pas le réseau du transport en commun;
- Assurer la prestation d'une vaste gamme de services et d'installations communautaires bien situés afin de répondre aux besoins des résidents locaux; et
- Favoriser les occasions de vivre à proximité des centres d'emploi situés dans le parc commercial de Merivale-Sud et dans le centre d'activités de Nepean-Sud adjacent.

1.3.2 Aménagements résidentiels

- Favoriser l'aménagement de divers types logements à faible, à moyenne et à forte densité dans ces quartiers afin de pouvoir y construire environ 8 400 logements d'ici la fin du projet en 2016;
- Veiller à ce que tous les nouveaux aménagements résidentiels projetés respectent les politiques et initiatives provinciales et municipales en matière d'aménagement.

1.3.3 Accès à l'emploi

- Contribuer à faire du parc commercial de Merivale-Sud une zone commerciale et de technologie de pointe de gamme supérieure;
- Encourager les aménagements compatibles avec cette zone commerciale et de technologie de pointe de gamme supérieure;
- Encourager l'emploi dans le secteur des services et les entreprises à domicile dans les quartiers résidentiels; et
- Veiller à ce que les aménagements projetés s'intègrent harmonieusement aux quartiers résidentiels adjacents.

1.3.4 Espaces libres/facteurs environnementaux

- Établir un réseau d'espaces libres relié au couloir de verdure et aux trottoirs afin d'en faciliter l'accès à tous les résidents;
- Aménager de grands parcs communautaires dans chaque quartier résidentiel, en plus des parcs miniatures disséminés dans chaque quartier et situés près des résidents;
- Veiller à aménager un réseau de sentiers récréatifs et/ou des pistes cyclables sur route afin de raccorder le parc commercial de Merivale-Sud aux quartiers de Longfields et de Davidson Heights ainsi qu'à la route panoramique de la rivière Rideau; et
- Assurer la préservation d'importants éléments environnementaux, notamment la forêt Sachs à Davidson Heights, Watters Woods à Longfields, les affluents de la rivière Rideau, l'espace naturel existant dans le parc central de Longfields ainsi que la rive ouest de la rivière Rideau allant de la promenade Rideau Glen en aval jusqu'au chemin Fallowfield.

1.3.5 Transport et tracé des routes

- Encourager un plan d'utilisation des sols et un réseau de transport qui favorise l'accès par tous les moyens de transport (piétons, cyclistes, usagers des transports en commun et automobilistes);
- Favoriser un réseau routier aménagé sous forme d'un réseau quadrillé au tracé modifié qui offre des routes directes et de substitution aux automobilistes et aux piétons;
- Autoriser des largeurs d'emprise différentes afin de favoriser les types d'aménagements denses et moins denses; et

Longfields, Davidson Heights, South Merivale Business Park - Secteurs 1, 2 et 3

- Veiller à ce que tous les nouveaux projets d'aménagement soient conçus de façon à faciliter le transport public de manière rationnelle et judicieuse.

1.3.6 Services

- Veiller à ce que tous les nouveaux projets d'aménagement soient pleinement raccordés aux services municipaux d'aqueduc et d'égouts séparatifs, exception faite des terrains situés dans la zone résidentielle raccordée à des services privés;
- Aménager et maintenir un système de gestion des eaux pluviales qui soit intégré au réseau d'espaces libres (y compris les parcs miniatures), conformément au Plan directeur de drainage des eaux pluviales de Longfields et de Davidson Heights; et
- Veiller à ce que les aménagements prévus soient réalisés de façon harmonieuse et échelonnés en fonction des services offerts.

2.0 – Désignations d'utilisation des sols**2.0.1 Annexe A - Utilisation du sol**

Les désignations d'utilisation du sol du secteur visé par le présent Plan secondaire figurent à l'annexe A. Ces désignations servent à indiquer les catégories générales d'utilisation des sols et devraient être interprétées conformément au texte du présent Plan secondaire et au règlement de zonage qui s'applique. Les limites sont flexibles et assujetties à des variations sans amendement au présent Plan, à condition de respecter le but visé et les politiques générales du Plan.

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

- Parc commercial de gamme supérieure
- Zone commerciale de quartier
- Zone à usages mixtes
- Zone résidentielle à densités mixtes
- Zone résidentielle à faible densité
- Zone résidentielle raccordée à des services privés
- Écoles
- Couloir de verdure
- Protection de l'environnement

2.0.2 Annexe B - Aménagements projetés

Les logements résidentiels projetés sont définis en vue de planifier les sous-secteurs et sont indiqués à l'annexe B. Ces cibles sont approximatives et ne sont établies que pour répartir les logements résidentiels en fonction des services et des espaces libres. Des écarts sont autorisés à condition que la portée générale des politiques du présent Plan soit préservée.

Le but recherché est de se servir de ces cibles générales établies pour veiller à ce que 8 400 logements environ soient effectivement construits dans le secteur visé par le présent Plan secondaire.

2.1 – Parc commercial de gamme supérieure

La désignation parc commercial de gamme supérieure s'applique aux terrains du parc commercial de Merivale-Sud et aux terrains désignés situés entre la promenade Prince of Wales et la rivière Rideau. Afin de respecter les objectifs locaux et municipaux en matière d'emploi, ce parc pourra accueillir jusqu'à 10 000 emplois. Le secteur sera aménagé conformément aux politiques énoncées à l'article 3.6.5 du Plan officiel d'Ottawa.

Longfields, Davidson Heights, South Merivale Business Park - Secteurs 1, 2 et 3

En ce qui concerne la zone linéaire tampon du croissant Queen Anne, le réseau de sentiers récréatifs et la protection des espaces naturels, les lignes directrices suivantes s'appliqueront également en matière d'aménagement :

Zone linéaire tampon du croissant Queen Anne

Les lignes directrices suivantes s'appliquent à la conception et à l'aménagement de la zone tampon qui servira à protéger les résidents du croissant Queen Anne du parc commercial de Merivale-Sud.

- a. Une butte d'une hauteur appropriée devra être aménagée le long de terrains situés à la limite est du parc commercial qui jouxte le croissant Queen Anne.
- b. Divers types de conifères et d'arbres et arbustes à feuilles caduques devront être plantés sur l'ouvrage de franchissement. Dans la mesure du possible, la conception de ces aménagements paysagers devra tenir compte de la vue offerte par les fenêtres du deuxième étage des bâtiments.
- c. Les clôtures de sécurité nécessaires devront être installées à des points névralgiques par rapport aux talus et aux plantations afin de limiter la visibilité à partir du croissant Queen Anne.
- d. Les câbles des services publics seront installés sous terre afin de parfaire l'aménagement de la zone tampon du croissant Queen Anne, d'embellir le parc commercial de gamme supérieure et de respecter les politiques de la Ville sur les voies d'accès aux routes panoramiques.

Réseau de sentiers récréatifs

L'aménagement d'un réseau de sentiers récréatifs reliant le parc commercial aux quartiers résidentiels de Barrhaven, de Longfields et de Davidson Heights ainsi qu'à la route panoramique de la rivière Rideau fait partie intégrante du plan d'aménagement du parc commercial de Merivale-Sud. Le Conseil encouragera l'aménagement de ce réseau de sentiers récréatifs de la manière suivante. Il faudra :

- coordonner l'aménagement des sentiers avec la Commission de la capitale nationale et le ministère du Patrimoine responsable de Parcs Canada;
- construire un sentier intégré au bassin d'eaux pluviales aménagé dans la vallée du ruisseau Barrhaven sur les terrains municipaux;
- affecter les droits d'emprise appropriés cédés par les propriétaires privés comme condition à l'approbation de plans de lotissement et de plans d'implantation, le cas échéant;
- encourager la préservation de la végétation et des particularités naturelles et les mettre en valeur en les aménageant, et collaborer avec la Commission de la capitale nationale en vue de planifier la traversée routière de la promenade Prince of Wales ainsi que l'intégration du sentier récréatif au réseau de grandes artères et de routes panoramiques;
- prolonger le sentier jusqu'au parc commercial de Merivale-Sud et l'intégrer à la conception et à la construction du réseau de trottoirs et de pistes cyclables sur route.

Protection des espaces naturels

Le Conseil encouragera la protection de la vallée du ruisseau Barrhaven et des terrains boisés qui s'y trouvent en adoptant les mesures suivantes :

- a. la préservation des terres fragiles à l'intérieur de la vallée du ruisseau Barrhaven sera contrôlée en adoptant certaines mesures, dont l'affectation de ces terres à la Ville comme condition préalable à l'approbation de plans de lotissement, d'accords de servitude ou de plans d'implantation,
- b. la protection de la végétation et des caractéristiques naturelles du site ainsi que des mesures de lutte contre l'érosion seront étudiées avant d'approuver un plan d'implantation, et

Longfields, Davidson Heights, South Merivale Business Park - Secteurs 1, 2 et 3

- c. l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau ainsi que le ministère des Richesses naturelles seront consultés, contribuant ainsi à gérer les espaces naturels qui jouxtent le ruisseau Barrhaven.

2.1.1 Utilisations permises

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

- a. des bureaux, dont des commerces de détail et des centres de services auxiliaires ainsi que des restaurants, s'ils font partie intégrante d'un immeuble de bureaux et qu'ils répondent de toute évidence aux besoins des entreprises locales et des employés;
- b. divers types d'industries légères de production, de montage, de traitement et de fabrication de biens et de matériaux;
- c. des entrepôts, des installations d'entreposage dans un local, des services administratifs auxiliaires et connexes ainsi que d'autres services;
- d. des infrastructures de recherche et développement et des industries de technologie de pointe;
- e. des hôtels et des centres de congrès, dont des commerces de détail et des centres de services auxiliaires installés au même endroit;
- f. des lieux de divertissement;
- g. des installations sportives, des centres de santé et de condition physique, dont des commerces de détail et des centres de services auxiliaires;
- h. un nombre limité de commerces de détail et de centres de services liés aux activités du parc commercial;
- i. des banques et des établissements financiers; et
- j. des parcs miniatures et des voies de liaison entre espaces libres.

2.1.2 Politiques

Le parc commercial de gamme supérieure est situé dans la zone d'influence d'exploitation de l'aéroport d'Ottawa. Par conséquent, les aménagements devront respecter les dispositions de la monographie Utilisation des terrains au voisinage des aéroports publiée par Transports Canada. À ce titre, les aménagements sensibles au bruit ne seront pas autorisés. Toutefois, l'aménagement d'un lieu de culte et d'un centre communautaire est permis sur les terrains dont l'adresse municipale est le 102, promenade Bil-Leatham. [Modification n° 187, 10 mai 2017]

Des normes d'aménagement s'appliqueront aux projets de construction dans le parc commercial. L'aménagement paysager et une création architecturale d'excellente facture seront privilégiés. Le paysagement et l'aménagement le long de la route 73 (ancienne autoroute 16) devront être d'excellente qualité afin de reconnaître le caractère panoramique de la route.

Le nombre de commerces de détail et de centres de services sera contrôlé par le règlement de zonage.

2.2 – Zone commerciale de quartier

Les zones commerciales de quartier ne sont pas spécifiquement indiquées à l'annexe A. Cependant, des aménagements commerciaux de quartier seront autorisés dans les zones résidentielles à densités mixtes et à faible densité des quartiers de Longfields et de Davidson Heights.

Les infrastructures commerciales de quartier peuvent être autorisées dans ces zones résidentielles à condition qu'elles préservent le caractère résidentiel du secteur et qu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- elles doivent être situées le long d'une grande artère ou d'une route collectrice, à l'intersection de deux voies publiques;

Longfields, Davidson Heights, South Merivale Business Park - Secteurs 1, 2 et 3

- elles doivent être bâties à échelle humaine, leur ampleur et hauteur correspondant à celles du secteur avoisinant;
- les aires de stationnement doivent être situées à l'arrière ou sur le côté et protégées visuellement des propriétés et routes adjacentes;
- elles doivent être protégées des zones résidentielles adjacentes au moyen d'aménagements paysagers et de mesures antibruit;
- les propriétés résidentielles adjacentes doivent être protégées de l'éblouissement ou des reflets causés par l'éclairage; et
- les entrées doivent donner sur la rue et être visibles à partir des principaux points d'accès empruntés par les piétons et les automobilistes.

2.3 – Zone à usages mixtes

Cette désignation s'applique aux terrains situés le long du chemin Greenbank, à l'ouest des terrains réservés au réseau du transport en commun rapide.

Les utilisations permises sont les suivantes :

- Commerces de détail existants et/ou autorisés par le zonage;
- Restaurants et centres de services commerciaux et personnels;
- Établissements et services financiers;
- Logements à moyenne et à forte densité;
- Aménagements institutionnels;
- Entreprises, bureaux pour professions libérales et cabinets de médecin; et
- Lieux de divertissement et installations récréatives.

2.3 Zone résidentielle à densités mixtes

2.3.1 Utilisations permises

- Immeubles résidentiels de faible hauteur;
- Maisons en rangée donnant sur la rue, îlots de maisons en rangée et maisons en rangée superposées;
- Maisons à deux, à trois et à quatre logements;
- Maisons jumelées;
- Maisons unifamiliales;
- Entreprises à domicile;
- Logements subventionnés et logements adaptés comme des maisons de soins infirmiers et des résidences pour personnes âgées;
- Foyers de groupe (ils sont autorisés dans toutes les zones résidentielles principales définies dans le Plan officiel d'Ottawa); et
- Toute utilisation compatible avec l'aménagement résidentiel principal du terrain et toute utilisation complémentaire à ces aménagements comme des entreprises à domicile, des parcs miniatures, des voies de liaison entre espaces libres, des lieux de culte, des garderies et des commerces de quartier.

2.3.2 Politiques

La densité des aménagements résidentiels dans les secteurs désignés " zone résidentielle à densités mixtes " ne peut être inférieure à 25 logements par hectare net.

L'aménagement de types de logements à forte densité est préconisé dans les endroits situés à proximité du réseau du transport en commun rapide, des grandes artères et des routes collectrices ainsi que des infrastructures communautaires (écoles, parcs). Le règlement de zonage établira une transition entre les hauteurs de bâtiments, allant des bâtiments de faible hauteur à des bâtiments de grande hauteur.

Longfields, Davidson Heights, South Merivale Business Park - Secteurs 1, 2 et 3

La hauteur de tous les types de bâtiments résidentiels ne peut dépasser quatre (4) étages.

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

Afin d'en réduire la prédominance le long de la rue, les garages résidentiels devront être situés à l'arrière, le long de la façade latérale des logements ou en bordure de la façade avant du premier étage du logement résidentiel. Les règlements de zonage municipaux, la réglementation des plans d'implantation et les plans de lotissement permettront d'appliquer ces principes.

L'aménagement d'un pavillon-jardin sur tous les lots abritant une maison unifamiliale pourra être autorisé en présentant une demande de changement de zonage. La construction de ce pavillon-jardin sera assujettie aux critères d'aménagement suivants :

- la superficie et la configuration du lot permettent d'aménager le pavillon-jardin sans perte inconsidérée de l'aire d'agrément extérieure;
- le pavillon-jardin est compatible avec les propriétés adjacentes en ce qui concerne son cachet esthétique, son caractère privé, l'ombragement, le bruit produit ou tout autre effet;
- les services municipaux raccordant le pavillon-jardin suffisent; et
- le stationnement offert sur place est suffisant.

L'aménagement de lieux de culte, de garderies, de maisons de soins infirmiers, de maisons de retraite et de maisons pour personnes âgées peut être autorisé, à condition que ces infrastructures soient compatibles avec les propriétés résidentielles adjacentes en ce qui concerne leur ampleur, leur cachet esthétique, leur caractère privé, l'ombragement, le bruit ou tout autre effet.

Les infrastructures commerciales de quartier peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent le caractère résidentiel du lieu et que leurs caractéristiques soient semblables à celles énoncées au paragraphe 2.2.1 ci-dessus.

2.3.3 Politiques spéciales

1. Nonobstant les utilisations permises énoncées au paragraphe 2.3.1 et contrairement aux politiques mentionnées au paragraphe 2.3.2, un immeuble d'habitation de hauteur moyenne d'une hauteur maximale de huit étages est permis sur les terrains situés au 100 et 645, promenade Longfields, désignés comme des terrains résidentiels à densités mixtes définis dans l'Annexe A du Plan d'utilisation des terrains et assujettis à la modification 64 du Plan officiel.
2. Malgré toute disposition contraire relativement aux terrains situés au 146, promenade Mountshannon désignés comme des terrains résidentiels à densités mixtes définis dans l'Annexe A du Plan d'utilisation des terrains et assujettis à la modification 95 du Plan officiel, les dispositions suivantes s'appliquent :
 - a. les seules utilisations autorisées sont celles indiquées au paragraphe 2.3.1,
 - b. les garages peuvent être installés en bordure de la galerie avant des habitations multifamiliales jumelées. [Modification no 95, 14 décembre 2011]
3. Les magasins de détail sont permis sur les terrains situés au 30, promenade High Bury. [Modification n° 186, 16 mai 2017]

2.4 – Zone résidentielle à faible densité

2.4.1 Utilisations permises

- Maisons unifamiliales et jumelées;

Longfields, Davidson Heights, South Merivale Business Park - Secteurs 1, 2 et 3

- Maisons en rangée donnant sur la rue, îlots de maisons en rangée et maisons en rangée superposées;
- Appartements auxiliaires et pavillons-jardins;
- Logements subventionnés et logements adaptés comme des maisons de soins infirmiers, des maisons de retraite ou des résidences pour personnes âgées;
- Foyers de groupe (autorisés dans tous les secteurs résidentiels définis dans le Plan officiel d'Ottawa); et
- Utilisations compatibles avec l'aménagement résidentiel principal du terrain ainsi que toute utilisation complémentaire à cet aménagement comme des entreprises à domicile, des parcs miniatures, des voies de liaison entre espaces libres, des lieux de culte, des garderies et des infrastructures commerciales de quartier.

2.4.2 Politiques

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

Il faudrait s'efforcer d'atteindre les densités projetées. Les types de logements à densité plus élevée comme les maisons en rangée devraient être situés le long des grandes artères et des routes collectrices ou près des équipements collectifs (écoles et parcs) ou du réseau de transport en commun.

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

Pour les logements résidentiels, des marges de recul réduites à l'avant seront encouragées afin de créer un paysage de rue plus intime et de favoriser l'interaction sociale. En vue d'en réduire la prédominance en bordure de rue, les garages résidentiels devront être situés soit en bordure des logements résidentiels soit à l'arrière. Afin d'améliorer le cachet du paysage de rue, les vérandas et galeries couvertes seront encouragées.

L'aménagement d'un pavillon-jardin sur tous les lots abritant une maison unifamiliale pourra être autorisé en présentant une demande de changement de zonage. La construction de ce pavillon-jardin sera assujettie aux critères d'aménagement suivants :

- la superficie et la configuration du lot permettent d'aménager le pavillon-jardin sans perte inconsidérée de l'aire d'agrément extérieure;
- le pavillon-jardin est compatible avec les propriétés adjacentes en ce qui concerne son cachet esthétique, son caractère privé, l'ombragement, le bruit produit ou tout autre effet;
- les services municipaux raccordant le pavillon-jardin suffisent; et
- le stationnement offert sur place est suffisant.

L'aménagement de lieux de culte, de garderies, de maisons de soins infirmiers, de maisons de retraite et de maisons pour personnes âgées peut être autorisé, à condition que ces infrastructures soient compatibles avec les propriétés résidentielles adjacentes en ce qui concerne leur ampleur, leur cachet esthétique, leur caractère privé, l'ombragement, le bruit ou tout autre effet.

La maison funéraire Kelly située à l'angle de la promenade Longfields et de l'avenue Woodroffe peut rester en l'état.

Les infrastructures commerciales de quartier peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent le caractère résidentiel du lieu et que leurs caractéristiques soient semblables à celles énoncées au paragraphe 2.2 ci-dessus.

2.4.3 Politiques spéciales

Nonobstant les utilisations permises énoncées au paragraphe 2.4.1 et contrairement aux politiques mentionnées au paragraphe 2.4.2, un immeuble d'habitation de faible hauteur d'une hauteur maximale de quatre étages est permis sur les terrains résidentiels de faible densité définis dans l'Annexe A ci-jointe.

[Modification n° 64, le 9 juillet 2008]

2.5 – Zone résidentielle raccordée à des services privés

2.5.1 Utilisations permises

- Maisons unifamiliales.
- Entreprises à domicile.
- La construction d'appartements auxiliaires ou de pavillons-jardins peut être autorisée sous réserve de la présentation d'une demande de changement de zonage.

2.5.2 Politiques

Cette désignation s'applique uniquement aux maisons unifamiliales dans le quartier Boyce à l'angle des chemins Fallowfield et Merivale ainsi qu'à celles situées le long ou à proximité du croissant Queen Anne (joutant le parc commercial de Merivale-Sud), et le long de l'avenue Holbom et de la promenade Rideau Glen à proximité de la rivière Rideau. Les nouveaux aménagements projetés devront se conformer aux dispositions de la politique no 7 de l'article 2.3.2 du Plan officiel d'Ottawa. [Modification 13, Septembre, 2004]

Dans ce secteur, les terrains ne peuvent abriter que des maisons unifamiliales raccordées à des puits et à des fosses septiques individuels. Les propriétaires de tous les lots existants seront cependant invités à se raccorder aux services municipaux, lorsque ces services seront offerts, sans qu'il soit nécessaire d'apporter un amendement au présent Plan. Le Conseil peut envisager de nouveaux aménagements conformes aux politiques du volume 1 du présent Plan, notamment celles touchant les restrictions en matière d'utilisation du sol, imposées à cause du bruit attribuable au trafic aérien et prévues par la sous-section 4.8.7, et celles portant sur les aménagements raccordés à des installations privées d'alimentation en eau et d'élimination des eaux usées dans les aires de services publics, énoncées à la sous-section 2.3.2. [Modification n° 13, 8 septembre 2004]

2.6 – Couloir de verdure

2.6.1 Utilisations permises

- Parcs communautaires
- Parcs de quartier
- Parcs miniatures
- Voies de liaison entre espaces libres
- Bassin d'eaux pluviales

2.6.2 Politiques

Les parcs communautaires (indiqués à l'annexe A) ont une superficie d'au moins trois hectares et peuvent abriter des infrastructures récréatives, des aires de repos et des zones boisées. Un centre communautaire peut aussi y être aménagé; idéalement, ces parcs sont situés près d'écoles, d'espaces naturels ou d'endroits présentant des particularités environnementales.

Les parcs de quartier sont indiqués à l'annexe A et comptent entre un et trois hectares. Ils devraient offrir une variété d'activités récréatives actives et passives.

Les parcs miniatures existaient au moment où le présent Plan a été préparé sont indiqués à l'annexe A. Les parcs miniatures futurs seront délimités et acquis au moyen des demandes de lotissement et ne nécessiteront pas un amendement au présent Plan. Ces parcs, dont la superficie devrait se situer entre 0,3 et un hectare, devraient servir de pôle de convergence aux sous-quartiers et offrir des activités récréatives passives.

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

Les terrains réservés aux parcs et aux espaces libres sont acquis conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire et du Plan officiel d'Ottawa.

2.7 – Écoles

2.7.1 Utilisations permises

Les écoles existantes et projetées sont indiquées conceptuellement à l'annexe A. D'autres écoles pourront être aménagées dans les quartiers résidentiels à la suite d'un changement de zonage, à condition qu'elles soient situées sur les routes collectrices.

2.7.2 Politiques

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

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

Les plans détaillés et la configuration concrète des lots réservés aux écoles seront établis en collaboration avec les conseils scolaires locaux au moment de l'étude des demandes d'aménagement.

2.8 – Protection de l'environnement

2.8.1 Utilisations permises

Aucun aménagement, exception faite d'un réseau de sentiers à incidence limitée qui comprend des éléments d'interprétation, n'est autorisé.

Cette désignation s'applique à la forêt Sachs à Davidson Heights, au terrain boisé Watters Woods à Longfields, à l'espace naturel existant dans le parc central de Longfields, aux affluents de la rivière Rideau et au rivage ouest de la rivière Rideau, en aval de la promenade Rideau Glen à hauteur du chemin Fallowfield. Cette région abrite des terres humides et de la végétation aquatique qui offrent un habitat à la faune et aux poissons et qui met en valeur le paysage naturel et panoramique du canal Rideau.

Le rivage ouest de la rivière Rideau à partir de la promenade Rideau Glen renferme des terres humides et de la végétation aquatique qui offrent un habitat de qualité à diverses espèces d'animaux sauvages et de poissons. En vue de conserver la valeur écologique et esthétique du lieu, aucun aménagement ne sera autorisé le long du rivage ouest de la rivière Rideau. À cette fin, la désignation " protection de l'environnement " suivra la ligne de crue centennale de la rivière Rideau.

Longfields, Davidson Heights, South Merivale Business Park - Secteurs 1, 2 et 3

Deux affluents délimités par le chemin Fallowfield, le chemin Merivale et la rivière Rideau existent dans ce secteur. Au nord, l'affluent est situé à l'intérieur de la ceinture de verdure de la CCN alors que l'affluent du sud est situé dans un quartier résidentiel établi à proximité de l'intersection du chemin Merivale et de la promenade Prince of Wales. Dans ce secteur, aucun aménagement qui dépasse de 30 mètres la ligne de crue normale ou de 15 mètres une berge bien délimitée, selon la distance la plus élevée, n'est autorisé. Cependant, si la limite de 30 mètres ne peut être respectée (résidences existantes ou aménagements projetés) en raison de contraintes physiques, cette limite pourra être réduite, à condition d'obtenir le consentement de l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau et de la Ville.

2.8.2 Politiques

Avant que l'aménagement projeté d'un terrain puisse être envisagé dans un rayon de 100 mètres d'un terrain désigné " protection de l'environnement ", le promoteur devra faire préparer un énoncé des incidences environnementales et le soumettre à l'approbation de la Ville.

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

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

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

3.0 – Politiques s' appliquant a l'aménagement Urbain**3.1 – Normes d'aménagement communautaire**

Cette partie présente les normes qui seront utilisées pour guider les promoteurs, les constructeurs et la municipalité à aménager ce secteur de façon à ce que le concept d'aménagement global défini dans le présent Plan puisse être mis en oeuvre. D'autres détails seront adoptés au moment de l'examen des demandes d'aménagement et des règlements de zonage. Le cas échéant, les normes et valeurs numériques citées doivent être tenues pour approximatives. Des dérogations à ces normes peuvent être autorisées sans qu'il soit nécessaire de modifier le présent Plan, à condition que le but de la norme d'aménagement soit préservé.

3.1.1 Configuration des rues et des pâtés de maisons

L'agencement des rues permet de définir le modèle d'aménagement des quartiers ainsi que la répartition des groupes d'habitations. Comme les rues influent sur la circulation des piétons et des automobilistes, leur agencement devrait se présenter sous forme d'un réseau relié afin d'assurer l'harmonie du quartier. À cette fin, la configuration des rues et des pâtés de maisons devrait respecter les normes suivantes :

- Les rues devraient, idéalement, être aménagées sous forme d'un réseau quadrillé de rues au tracé modifié afin de faciliter la circulation dans les quartiers résidentiels et autour de ceux-ci;
- Les groupes d'habitations devraient refléter la configuration des rues et être d'une longueur se situant entre 100 et 200 mètres afin d'assurer une diversité visuelle. Des pâtés de maisons plus longs pourront être autorisés en fonction de la topographie et du tracé des routes; et
- Les pâtés de maisons devraient avoir une profondeur allant de 45 à 70 mètres, selon le type d'aménagement retenu.

3.1.2 Hiérarchie des rues

Dans le secteur à l'étude, la hiérarchie des types de rue est établie selon les utilisations du sol adjacentes, la fonction envisagée, l'emplacement, la capacité et la vitesse. L'annexe A indique les grandes artères et les routes collectrices dans ce secteur. Des routes et allées locales peuvent également être construites dans ce secteur, mais elles ne sont pas indiquées à l'annexe A.

Les normes suivantes devraient être prises en considération au moment de l'établissement de la hiérarchie et de la configuration des rues dans ce secteur :

Promenade Prince of Wales (route 73/ancienne autoroute 16)

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

- la largeur du droit d'emprise est de 40 mètres;
- les nouvelles intersections à hauteur de la promenade Prince of Wales seront réduites au minimum dans le Plan secondaire;
- les marges de recul imposées aux bâtiments jouxtant la route 73 seront confirmées en effectuant une étude d'impact et d'atténuation du bruit;
- les nouveaux aménagements ne donneront pas directement sur la route 73 et aucun nouvel aménagement ne pourra y accéder. L'accès aux voies latérales, aux rues internes et aux allées partagées se fera à partir de la promenade Prince of Wales afin d'augmenter la sécurité routière à moins qu'aucune autre solution ne permette d'avoir accès légalement aux parcelles de terrain individuelles en raison de contraintes géographiques comme des ravins, des terrains boisés ou la plaine inondable de la rivière Rideau;
- aucun nouveau véhicule vendant des rafraîchissements ne sera autorisé le long de la route panoramique;
- les nouvelles infrastructures seront protégées de la route 73 en procédant à un aménagement paysager (talus, plantation d'arbres et pose de clôtures) et en installant des écrans antibruit, s'il y a lieu; et
- dans la mesure du possible, les points de vue donnant sur la rivière Rideau à partir de la route 73 seront préservés et mis en valeur.

Artères principales

La promenade Longfields est désignée artère principale et le droit d'emprise ne peut être inférieur à 26,5 mètres. La promenade Strandherd au tracé modifié ainsi que l'avenue Woodroffe, le chemin Greenbank,

Longfields, Davidson Heights, South Merivale Business Park - Secteurs 1, 2 et 3

le chemin Fallowfield et le chemin Merivale existants sont désignés grandes artères. Ces voies publiques doivent respecter les conditions suivantes :

- la largeur du droit d'emprise est de 40 à 45 mètres;
- les nouvelles intersections à hauteur de la promenade Strandherd seront limitées dans le secteur touché par le présent Plan secondaire à la promenade Longfields, à l'avenue Woodroffe, à la promenade Crestway projetée, à la promenade Claridge et à la promenade Beatrice. De façon générale, les intersections seront espacées d'au moins 300 mètres;
- les marges de recul imposées aux bâtiments résidentiels jouxtant la promenade Strandherd au tracé modifié seront confirmées au moyen d'une étude d'impact et d'atténuation du bruit;
- les nouveaux aménagements ne devraient pas donner directement sur la promenade Strandherd au tracé modifié, exception faite des terrains situés à un maximum de 100 mètres au nord-ouest de l'intersection de l'avenue Woodroffe et de la promenade Strandherd; et
- les nouveaux aménagements seront protégés adéquatement de la nouvelle promenade Strandherd en alliant aménagement paysager (talus, plantation d'arbres et pose de clôtures) et écrans antibruit; des rues locales pourront aussi être aménagées mais n'être bordées de constructions que d'un seul côté, s'il y a lieu, sauf à environ 250 mètres de chaque côté de l'intersection à hauteur de l'avenue Woodroffe.

Routes collectrices

Les routes collectrices devront respecter les conditions suivantes :

- la largeur du droit d'emprise est de 21,5 à 24,5 mètres;
- la largeur de la surface asphaltée est de 9 à 12 mètres;
- le stationnement des deux côtés de la rue est autorisé, le cas échéant; et
- la hauteur des bâtiments adjacents devrait, dans l'ensemble, se situer entre deux et trois étages.

Rues locales

Toutes les rues locales, y compris les allées publiques, doivent être conformes aux normes de construction municipales actuellement en vigueur.

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

3.1.3 Éléments du paysage de rue

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

Les règlements de zonage devront définir les détails qui suivent :

Proportion

Le rapport entre la hauteur du mur du bâtiment (corniche ou porte-à-faux) et la largeur de la rue (dont l'emprise routière et la marge de recul depuis la façade mesurée à partir de la ligne centrale de la rue) définit la proportion du paysage de rue. Ce chiffre est exprimé sous forme d'un rapport. Certains rapports produisent des milieux dans lesquels les gens préfèrent vivre. Les rapports de 1 à 1 à 1 à 2 (hauteur du mur du bâtiment/ligne centrale de la rue) sont jugés idéaux.

Marges de recul et bordures de construction

Les structures qui bordent une rue permettent de définir le paysage de rue. Tous les lots ou îlots devront respecter une bordure de construction afin d'établir l'emplacement principal des façades, en fonction de l'aménagement projeté.

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

Garages

L'emplacement des garages, en particulier de la porte qui y donne accès, est un élément visuel important du paysage de rue. Si aucune autre solution raisonnable n'existe, les garages peuvent saillir d'au plus 2,5 mètres de la façade principale d'une maison. Cependant, il serait préférable que tous les garages soient aménagés le long ou en retrait de la façade principale et, si possible, construits sur le côté ou à l'arrière.

Débouché sur les grandes artères

Comme les nouveaux aménagements ne peuvent pas, de façon générale, déboucher directement sur les grandes artères, des impératifs techniques spéciaux devront être pris en considération au moment de planifier les aménagements résidentiels qui jouxteront ces voies publiques. De façon générale, les logements résidentiels ne pourront donner sur les grandes artères. D'autres solutions seront encouragées, notamment :

- l'aménagement de rues locales parallèles aux grandes artères et dotées d'une zone tampon paysagée séparant la rue locale de la grande artère;
- les logements donnant sur les grandes artères seront construits en retrait et les véhicules pourront y accéder en empruntant une allée ou une voie publique à l'arrière; et
- lorsque, selon les circonstances, les cours arrière devront donner sur de grandes artères, il faudra s'efforcer de réduire l'impact visuel des longs écrans antibruit par un paysagement intense ou en alliant la pose de clôtures à l'aménagement de talus.

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

Trottoirs

Les trottoirs sont l'élément essentiel qui favorise la circulation des piétons. Toutes les routes collectrices et grandes artères doivent être dotées de trottoirs de chaque côté de la rue. Pour que le réseau soit continu, il faudrait aménager des trottoirs dans les rues locales à moins que la circulation des piétons et des cyclistes puisse être absorbée par d'autres moyens. De façon générale, la largeur des trottoirs devrait varier selon l'utilisation du terrain adjacent, cette largeur ne pouvant cependant être inférieure à deux mètres.

Arbres de rue

La présence d'arbres de rue permet, de façon cruciale, de définir le paysage de rue. La plantation d'arbres de rue sera encouragée et ces derniers devront être parallèles à la rue et espacés à intervalles appropriés pour que la voûte de verdure soit uniforme lorsqu'elle sera parvenue à maturité. Dans les rues résidentielles, l'accotement entre le trottoir et la rue devra, de façon générale, être gazonné.

Les espèces d'arbres plantés devraient correspondre au climat de la région et il faudrait privilégier les essences qui créeront un couvert de verdure. Il faudrait s'efforcer de planter des arbres de rue au calibre minimum de sept centimètres afin d'obtenir l'effet désiré le plus rapidement possible.

Liaison entre les aménagements résidentiels et les parcs miniatures

Dans les zones résidentielles qui jouxtent des parcs miniatures, les types de logement devront faire face au parc, ce qui permettra de mettre en valeur le paysage de rue et donnera aux usagers du parc un sentiment de sécurité accru.

Réverbères

Les quartiers résidentiels devront être suffisamment éclairés pour permettre de circuler tout naturellement et en toute sécurité sur les trottoirs une fois la nuit tombée, sans toutefois que la lumière ne pénètre indûment dans les zones résidentielles adjacentes. Les réverbères devront être à hauteur des piétons et espacés à intervalles appropriés.

•

4.0 – Politiques de transport

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

Le réseau de transport projeté pour la collectivité comprend :

- des grandes artères et des routes collectrices aménagées pour les piétons, les cyclistes, les usagers des transports en commun, les camionneurs et les automobilistes;
- des rues locales et des allées aménagées pour les piétons, les cyclistes, les camionneurs et les automobilistes; et
- des sentiers et des pistes récréatives destinés aux piétons et aux cyclistes.

4.1 – Réseau routier

Le réseau routier comprendra des grandes artères, des routes collectrices, des routes locales et des allées.

Seul le réseau de grandes artères et de routes collectrices est indiqué à l'annexe A. Les droits d'emprise indiqués au paragraphe 3.0 du présent Plan secondaire ne sont qu'approximatifs. Dans certains cas, il pourrait ne pas être nécessaire d'élargir les routes existantes pour tenir compte de l'emprise à réserver. Dans d'autres cas, il faudra peut-être élargir l'emprise pour tenir compte des besoins techniques ou des critères de conception. Les emprises et les espaces triangulaires requis seront établis au moment de l'examen des demandes d'aménagement.

Le reste du réseau de rues locales et d'allées (non indiqué à l'annexe A) doit tenir compte des contraintes naturelles et bâties. Dans la mesure du possible, l'aménagement doit se faire sous forme d'un réseau quadrillé au tracé modifié.

Les carrefours giratoires, les ronds-points, les coups de bélier et autres caractéristiques routières semblables peuvent être autorisés dans les rues locales et les routes collectrices sous réserve de l'évaluation par la Ville des aspects fonctionnels, opérationnels et financiers associés à leur aménagement.

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

4.2 – Transport en commun

Comme l'indique l'annexe A, le réseau du transport en commun rapide sera situé le long de l'actuelle voie ferrée du Canadien National, se prolongera au sud jusqu'à la promenade Strandherd, à l'est du chemin Greenbank. Le réseau de transport en commun rapide devrait, par la suite, s'étendre au sud jusqu'au centre d'activités de Nepean-Sud (secteur 7). Le prolongement de ce réseau jusqu'au secteur à l'étude interviendra selon la demande enregistrée. L'achèvement de la première phase de prolongation du réseau du transport en commun rapide, qui comprendra un parc-o-bus à l'angle de l'avenue Woodroffe et du chemin Fallowfield, est prévu pour la fin 2000.

Le réseau local de transport en commun doit emprunter les routes collectrices, et les arrêts devraient être situés à une distance maximale de marche de 400 mètres. Les transports en commun ne pourront, dans la mesure du possible, circuler dans les rues locales à moins qu'il ne soit nécessaire de le faire à titre provisoire pendant les travaux de construction. Le chemin Oriska, une rue locale que doit emprunter le réseau de transport en commun pour accéder au futur réseau de transport en commun rapide à Longfields, fait exception à cette règle.

4.3 – Réseau piétonnier et cyclable

La Ville protégera les pistes cyclables actuelles (et futures) le long de la promenade Longfields, depuis la promenade Strandherd jusqu'à l'avenue Woodroffe et, lorsque la promenade Longfields sera prolongée, jusqu'au parc commercial de Merivale-Sud.

Le réseau de sentiers récréatifs existant et le passage inférieur pour piétons aménagé sous la voie ferrée du Canadien National qui relie le quartier Longfields au quartier Knollsbrook seront préservés.

4.4 – Stationnement

Afin de réduire la nécessité d'aménager de gros parcs de stationnement et de modérer la circulation le long des routes collectrices, des places de stationnement sur rue seront aménagées et la conclusion d'accords de partage durant les heures creuses sera encouragée.

Le stationnement hors rue donnera sur le côté ou l'arrière des bâtiments commerciaux afin d'encourager une conception et une architecture favorisant la circulation des piétons.

5.0 – Infrastructure

Lors de la préparation du présent Plan secondaire, le secteur à l'étude, indiqué aux annexes A et B, était déjà aménagé à plus de 50 p. 100, les infrastructures principales de raccordement souterrain aux services municipaux existant déjà presque toutes. Dans ce secteur, tous les aménagements futurs devront respecter les contraintes imposées par l'infrastructure existante et par les modèles d'aménagement municipaux en vigueur.

5.1 – Gestion des eaux pluviales

Un système complet de gestion de la qualité et de la quantité des eaux pluviales a été planifié et mis en oeuvre dès le début de l'aménagement de cette zone en 1991. Les aménagements futurs devront être effectués conformément aux exigences énoncées dans l'étude de viabilisation des quartiers Longfields et Davidson Heights (examen et mise à jour - février 1998).

Les aménagements futurs situés près de la rivière Rideau et de ses affluents qui ne sont pas raccordés au bassin municipal d'eaux pluviales devront être conformes à tous les critères et objectifs en matière de qualité et de quantité des eaux pluviales établis par le ministère de l'Environnement de l'Ontario, par le ministère des Richesses naturelles de l'Ontario et par l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau.

5.2 – Égouts séparatifs

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

À plus long terme, les services d'égout sanitaire seront assurés conformément aux concepts privilégiés par l'étude de viabilisation des quartiers Longfields et Davidson Heights (examen et mise à jour - février 1998).