

Table des matières

15 – Le Plan secondaire de la rue Scott	2
Section 1 : Politiques générales.....	2
Section 2 : Structure, objectifs et objet du Plan secondaire.....	2
Section 3 : Buts et principes du Plan	5
Section 4 : Désignations des terrains, hauteurs et implantation des bâtiments	7
Section 5 : Domaine public	18
Section 6 : Pré Tunney	19
Annexes.....	19



15 – Le Plan secondaire de la rue Scott

Section 1 : Politiques générales

Les politiques qui suivent s'appliquent au secteur décrit dans l'annexe A (Plan de désignation), pour le Plan secondaire de la rue Scott.

Section 2 : Structure, objectifs et objet du Plan secondaire

2.1 Structure

La section 3.0 pose les jalons du Plan secondaire en proposant une vision d'avenir et une série de principes fondamentaux. Les politiques du Plan secondaire qui traitent de l'utilisation du sol et de l'aménagement des sites des améliorations au domaine public figurent dans les sections 4.0 à 6.0.

Au regard des nouvelles demandes d'aménagement et des divers projets d'amélioration matérielle s'appliquant à la zone d'aménagement, notamment les projets touchant le domaine public, les parcs et les infrastructures, toutes les sections du présent Plan secondaire seront révisées, au même titre que le Plan de conception communautaire (PCC) de la rue Scott et les politiques pertinentes du Plan officiel.

2.2 Objectifs et raison d'être

L'objectif de ce plan secondaire consiste à orienter l'aménagement du secteur de la rue Scott. Ce plan transpose de nombreux aspects essentiels du PCC dans la politique officielle.

Ce plan secondaire a pour raison d'être de favoriser la densification de certains secteurs tout en préservant le caractère de faible hauteur d'autres secteurs. De cette manière, le Plan secondaire illustre la relation entre les secteurs de faible hauteur et ceux qui peuvent être densifiés encore plus grâce, entre autres, à des immeubles de plus grande hauteur. La mise en place de la ligne de quartier indiquée dans les annexes de ce plan secondaire permet de distinguer clairement ces deux secteurs de faible hauteur et les autres secteurs visés par le Plan secondaire qui devraient subir d'importants changements. Les secteurs portant la désignation de carrefour, de couloir mineur et de couloir de l'avenue Burnside permettent de réaliser les objectifs du Plan officiel pour assurer la densification et la croissance nécessaires pendant la durée du plan.

Ce plan secondaire comprend la collectivité de Mechanicsville et certaines parties de trois autres collectivités : le secteur Champlain Park, le quartier Hintonburg et le village Wellington. Le pré Tunney est un élément majeur de ce plan secondaire. Il s'agit d'un

campus d'emploi existant et d'une collectivité polyvalente émergente et d'une occasion d'aménager d'autres terrains à vocation de parcs.

Mechanicsville est l'un des quartiers les plus diversifiés de la Ville, avec plus de 2 200 personnes habitant tous types de logements, depuis les maisons individuelles jusqu'aux immeubles d'appartements de grande hauteur. On y retrouve également des lieux de culte, des organismes de services sociaux et plusieurs établissements commerciaux à petite échelle, notamment deux dépanneurs, un restaurant de mets à emporter et des boutiques de services automobiles. Le parc Laroche est un élément très en vue et très utilisé de ce quartier; il est doté d'un pavillon communautaire très fréquenté. Bien que les secteurs les plus anciens de Mechanicsville présentent une forme et un caractère généralement souhaitables, on y retrouve des emplacements stratégiques propices à un réaménagement et de nombreuses possibilités d'amélioration du quartier, dont pourront profiter les résidents actuels et futurs. Derrière les immeubles d'appartements situés du côté est de l'avenue Parkdale, les immeubles résidentiels plus bas de Mechanicsville offrent une variété de styles architecturaux et sont dans un état matériel variable. Le tissu serré du quartier, attribuable à des lots de faible largeur et à des rues exceptionnellement étroites, convient bien au concept de quartier compact et axé sur quartiers piétonnables dans lesquels on peut prendre les transports en commun et où tout est accessible en moins de 15 minutes, ce qui constitue un objectif de l'aménagement de tout le territoire de la Ville. L'exclusion du secteur de faible hauteur de Mechanicsville dans la désignation de quartier et la mise en place de la ligne de quartier sont d'importants éléments du Plan secondaire, puisqu'ils stabilisent le centre de ce quartier et permettent d'orienter convenablement les projets de densification d'importance variable sur ses limites nord et ouest (avenues Burnside et Parkdale).

On retrouve dans le secteur Champlain Park un parc de quartier assez grand et une école primaire. Ce secteur contient des maisons individuelles et jumelées, et a fait l'objet récemment d'aménagements intercalaires de faible hauteur. À l'angle sud-est du quartier, on retrouve deux lieux de culte, notamment une mosquée qui attire des fidèles de partout en ville. La ligne de quartier, indiquée dans les annexes de ce plan secondaire, longeant la bordure est de Champlain Park et jouxtant le pré Tunney sert de délimitation claire entre le secteur de faible hauteur de Champlain Park et le complexe d'emploi du pré Tunney, avec les éventuels changements qui pourraient survenir au pré Tunney. Les utilisations institutionnelles adjacentes au pré Tunney pourraient y être mieux intégrées, en donnant notamment un accès automobile aux aires de stationnement depuis le pré Tunney.

La partie du quartier Hintonburg, au nord de la rue Wellington Ouest, contient essentiellement des habitations individuelles aux styles architecturaux variés, mais également un grand nombre de maisons jumelées, de maisons en rangée et

d'immeubles d'appartements de faible hauteur. Bon nombre d'habitations sont construites près de la rue, donnant un quartier au tissu serré, d'échelle humaine et favorable à la marche. Ce secteur central au nord de Hintonburg est un secteur de faible hauteur stable accueillant essentiellement des utilisations résidentielles. Les gens qui y habitent peuvent profiter de nombreuses commodités à distance de marche, notamment les nombreux commerces de détail de la rue Wellington Ouest, le centre communautaire de Hintonburg, l'aréna Tom-Brown ainsi que les écoles situées au sud de la rue Wellington Ouest. Outre le parc Parkdale, qui se trouve à l'extérieur du secteur d'étude de la rue Scott, on compte quatre petits parcs au nord de la rue Wellington Ouest : le parc McCormick, le parc Stirling-Carruthers, le parc Armstrong et le parc Bayview Friendship. On retrouve sur la limite nord de Hintonburg qui longe la rue Scott entre l'avenue Parkdale et la rue Merton une variété d'établissements commerciaux de faible hauteur et accessibles en voiture, un poste d'acheminement d'électricité, l'école Odawa et un petit immeuble administratif. La présence d'aires de stationnement et d'immeubles de faible hauteur offre des possibilités de réaménagement et de densification le long de la rue Scott. À l'est de la rue Merton et jusqu'au chemin Bayview, on observe une continuation du caractère de quartier de faible hauteur du nord de Hintonburg. À cet endroit, les résidences sont très rapprochées de la rue Scott, laissant peu de place aux trottoirs et aux aménagements paysagers entre la chaussée et les limites de propriété, l'une des caractéristiques importantes prises en compte dans la vision d'avenir de la rue Scott. Les aménagements de faible hauteur du côté est de Parkdale pourraient évoluer, au fil des ans, en utilisations résidentielles supplémentaires ou en une variété d'utilisations résidentielles et commerciales à petite échelle. Entre les avenues Holland et Parkdale, on retrouve un secteur polyvalent constitué de diverses utilisations résidentielles et non résidentielles, de hauteur et de densité variées. Des utilisations résidentielles de faible hauteur se trouvent du côté ouest de l'avenue Hamilton Nord, et elles devront être prises en compte lors de la densification de ce secteur polyvalent. Ce secteur est le point de mire de l'augmentation de la densification en raison de la proximité des stations Bayview et Tunney's Pasture de l'O-Train et parce que ce secteur est désigné comme carrefour dans le Plan officiel et constitue l'une des zones cibles de la densification. Le tissu des lots existants ne permet pas de construire des bâtiments de grande hauteur sur chaque lot du carrefour de ce plan secondaire; ce secteur doit regrouper des lots afin de réaliser les objectifs de ce plan secondaire. Le lien entre ce secteur polyvalent et le secteur de faible hauteur de cette partie du quartier Hintonburg, ainsi que le domaine public, constitue un aspect essentiel de ce plan secondaire. La ligne de quartier délimite clairement le centre de faible hauteur de Hintonburg et les secteurs où des changements importants risquent de survenir avec le temps et se densifier davantage que Hintonburg.

Le village de Wellington est un secteur attrayant et stable accueillant essentiellement des résidences individuelles et jumelées. Plusieurs maisons anciennes de l'avenue Holland ont été partiellement ou entièrement converties en commerces. L'avenue Holland porte la désignation de couloir mineur dans le Plan officiel. D'une manière générale, les lots sont plus profonds que ceux de Mechanicsville et de Hintonburg, et permettent la présence de cours avant et arrière plus grandes. Le quartier est à proximité immédiate de boutiques, de restaurants et des autres points d'attraction de la rue Wellington Ouest, mais on n'y retrouve aucun parc. La ligne de quartier sépare clairement les diverses utilisations de l'avenue Holland du cœur résidentiel stable du village de Wellington.

Le pré Tunney est une collectivité émergente et constitue actuellement un vaste campus d'emploi du gouvernement fédéral. Le Plan directeur du pré Tunney, préparé en septembre 2014 par Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, permettra d'apporter éventuellement des changements, notamment l'aménagement de bâtiments résidentiels, de bâtiments polyvalents, d'améliorations du domaine public et de nouveaux parcs. Ces changements permettront de mieux intégrer le pré Tunney dans les quartiers environnants et d'assurer une meilleure porosité pour les résidents et les employés qui traversent le pré Tunney.

Section 3 : Buts et principes du Plan

Le Plan secondaire a pour but de proposer une vision d'avenir pour le secteur de la rue Scott, qui prévoit la densification d'emplacements stratégiques qui soit favorable au transport en commun et permet d'aménager un quartier piétonnable où tout est accessible à moins de 15 minutes de marche. Ce plan secondaire tient compte de la relation entre les secteurs dans lesquels des changements sont prévus et les quartiers établis environnants. La ligne de quartier définit clairement l'orientation des secteurs qui seront massivement densifiés et les cas dans lesquels les quartiers établis évolueront grâce à des aménagements intercalaires à petite échelle et à la densification.

Principes

1. Renforcer et respecter le caractère des quartiers existants :
 - a. créer des limites de quartier claires;
 - b. préserver le centre de chaque quartier établi en maintenant le zonage actuel tout en encourageant les projets d'aménagement intercalaire et de densification à petite échelle sur les emplacements sous-utilisés de ces quartiers;
 - c. veiller à ce que soit préservé le caractère du paysage de rue local, notamment dans les cours avant.

2. Les carrefours et les couloirs mineurs devront réunir toutes les conditions suivantes :
 - a. assurer la densification du pré Tunney à l'aide d'utilisations résidentielles et d'emploi;
 - b. assurer la variété des aménagements, notamment la vaste gamme des aires d'agrément commerciales dans les alentours de la station Tunney's Pasture de l'O-Train;
 - c. assurer la variété des aménagements, notamment des aménagements commerciaux à petite échelle, le long des avenues Holland et Parkdale;
 - d. veiller à ce que les rues et les espaces ouverts du centre polyvalent soient désignés comme des lieux populaires, longés d'utilisations actives et intégrant des matériaux de grande qualité et des aires d'agrément pour les piétons.
3. Intégrer les aménagements de plus forte densité de manière stratégique et adaptée :
 - a. orienter l'aménagement de plus grande densité dans le pré Tunney et sur les sites importants de la désignation des centres polyvalents de ce plan secondaire entre l'avenue Holland et l'avenue Parkdale;
 - b. concevoir des bâtiments de moyenne et de grande hauteurs conformément aux politiques sur l'esthétique urbaine du Plan officiel et du PCC;
 - c. le stationnement doit être aménagé en sous-sol.
4. Mettre en valeur et relier entre eux les espaces ouverts :
 - a. améliorer l'accès à la rivière des Outaouais et aux espaces verts de la capitale, aux parcs et au couloir de transport vert et de services publics correspondants à partir de Mechanicsville à destination du pré Tunney;
 - b. permettre d'aménager des parcs en réservant des terrains à vocation de parc ou en créant des espaces publics du domaine privé dans le pré Tunney, en interne et le long de l'avenue Parkdale;
 - c. aménager des installations, ou améliorer celles existantes, de loisirs passifs et actifs au parc Laroche, qui sera revitalisé dans le cadre du réaménagement du secteur pour répondre aux besoins des résidents actuels et éventuels, notamment des bancs publics, des arbres pour créer de l'ombre et des espaces verts, qui seront concertés avec l'éclairage, l'art public et les services publics nécessaires;
 - d. installer des commodités pour les piétons et les cyclistes et réaliser des aménagements paysagers jusqu'à la rue Scott, y compris dans le couloir de transport vert et de services publics;

- e. encourager la Commission de la capitale nationale (CCN) à améliorer les liaisons.
5. Améliorer la mobilité et créer des rues complètes et accueillantes :
- a. transformer la rue Scott en rue complète, avec des installations consacrées aux cyclistes, des trottoirs élargis et une mise en valeur de l'aménagement paysager des deux côtés;
 - b. améliorer la traversée des carrefours de la rue Scott pour les piétons et les cyclistes;
 - c. améliorer les conditions de circulation des cyclistes et des piétons sur l'avenue Holl;
 - d. mettre en valeur le paysage de rue de l'avenue Parkdale, notamment en intégrant les installations cyclables dans un couloir de verdure parallèle à la rue Scott au nord.
6. Promouvoir l'excellence en matière de conception :
- a. promouvoir la résilience dans la conception des bâtiments et des sites, dans les infrastructures et dans le paysagement, afin de respecter rigoureusement ou largement les Normes pour l'aménagement d'immeubles très performants;
 - b. veiller à ce que tous les nouveaux immeubles mettent en valeur le paysage de rue environnant et améliorent l'expérience des piétons;
 - c. veiller à ce que des matériaux durables et de grande qualité soient utilisés pour les immeubles et les aménagements paysagers.

Section 4 : Désignations des terrains, hauteurs et implantation des bâtiments

Les sections qui suivent visent à orienter les aménagements futurs dans le secteur de la rue Scott, en ce qui concerne les utilisations autorisées, la hauteur et l'emplacement des bâtiments, ainsi que la conception des lieux à aménager. Toute modification aux utilisations du sol, y compris à l'emplacement de la ligne de quartier dans l'annexe A (Plan de désignation) et selon les hauteurs maximums autorisées des bâtiments figurant à l'annexe B (Hauteurs maximums des bâtiments), devra faire l'objet d'une modification au présent Plan.

1) Les secteurs dont la désignation correspond à des limites de hauteur en vertu de leur zonage devraient évoluer au fil des ans. Il se pourrait qu'on doive apporter des corrections mineures au zonage actuel, afin de faciliter les changements apportés. En revanche, toute modification aux hauteurs maximums des bâtiments actuellement

autorisées et donnant lieu à une augmentation du nombre d'étages devra faire l'objet d'une modification du Plan secondaire.

4.1 Désignation de carrefour

La désignation de carrefour s'applique aux secteurs indiqués dans l'annexe A (Plan de désignation). Le carrefour permet de densifier la station Tunney's Pasture de l'O-Train et de créer un lieu distinct offrant plus de commodités commerciales à l'ensemble de la collectivité. Puisque cette désignation permet une concentration d'immeubles de grande hauteur, résidentiels ou non, l'environnement piétonnier sur place représente un élément important de la prospérité de ce secteur. Dans le cadre du processus de demande d'aménagement, le requérant doit démontrer comment son projet offrira des installations piétonnables à l'intérieur du carrefour et le traversant, tout en satisfaisant aux lignes directrices pertinentes du PCC de la rue Scott. Le requérant devra par ailleurs respecter les politiques pertinentes suivantes :

- 2) L'aménagement doit présenter une densité au moins deux fois supérieure à celle du secteur où se trouve le terrain. L'aménagement le plus dense et le plus élevé sera le plus proche de la station Tunney's Pasture de l'O-Train.
- 3) Les bâtiments construits sur des lots donnant sur la rue Scott auront généralement un retrait d'au moins 3,0 mètres depuis l'emprise protégée. Par le biais du processus de demande d'aménagement, le requérant doit démontrer que les retraits de bâtiment proposés permettent la présence de trottoirs adéquats et d'éléments de paysage de rue sur la façade. Aux endroits où des trottoirs sont construits sur une propriété privée, une servitude et une entente d'entretien et de responsabilité peuvent être requises, à la discrétion de la Ville. La conception de trottoirs ou d'autres infrastructures sur des propriétés privées devra respecter les normes actuelles de la Ville.
- 4) Les bâtiments construits sur des lots donnant du côté ouest de l'avenue Parkdale auront généralement un retrait d'au moins 1,0 mètre depuis l'emprise protégée. Par le biais du processus de demande d'aménagement, le requérant doit démontrer que les retraits de bâtiment proposés permettent la présence de trottoirs adéquats et d'éléments de paysage de rue sur la façade. Aux endroits où des trottoirs sont construits sur une propriété privée, une servitude et une entente d'entretien et de responsabilité peuvent être requises, à la discrétion de la Ville. La conception de trottoirs ou d'autres infrastructures sur des propriétés privées devra respecter les normes actuelles de la Ville.
- 5) Les bâtiments construits sur des lots donnant sur l'avenue Hamilton Nord et sur la rue Bullman auront généralement un retrait d'au moins 3,0 mètres depuis l'emprise

protégée. Par le biais du processus de demande d'aménagement, le requérant doit démontrer que les retraits de bâtiment proposés permettent la présence de trottoirs adéquats et d'éléments de paysage de rue sur la façade. Aux endroits où des trottoirs sont construits sur une propriété privée, une servitude et une entente d'entretien et de responsabilité peuvent être requises, à la discrétion de la Ville. La conception de trottoirs ou d'autres infrastructures sur des propriétés privées devra respecter les normes actuelles de la Ville.

- 6) La liaison en milieu d'îlot existante représentée dans l'annexe A (Plan de désignation), entre l'avenue Holland et l'avenue Hamilton Nord, est une liaison piétonnière importante qui sera préservée et mise en valeur lors de l'aménagement éventuel du site.
- 7) La liaison en milieu d'îlot projetée et représentée dans l'annexe A (Plan de désignation) est appelée à devenir une liaison publiquement accessible entre l'avenue Hamilton Nord et la rue Scott. Son emplacement, sa configuration et sa largeur sont approximatifs et cette liaison pourra prendre des formes variées, en traversant par exemple les immeubles ou en étant intégré à l'aménagement extérieur du site, comme l'illustrent les plans de visualisation du PCC de la rue Scott. La création de liaisons en milieu d'îlot sera déterminée lors du processus de demande d'aménagement, conformément aux lignes directrices du PCC de la rue Scott. En cas de création de liaison en milieu d'îlot située sur une propriété privée, une servitude et une entente d'entretien et de responsabilité peuvent être requises, à la discrétion de la Ville.

Aménagements autorisés

Les aménagements autorisés dans la désignation de carrefour dans le Plan officiel le sont dans la désignation de carrefour dans le Plan secondaire, à l'exception des aménagements de services au volant, qui sont interdits dans cette désignation de carrefour.

Transition des bâtiments

L'illustration du plan angulaire de la section 4.2.1 du Plan de conception communautaire de la rue Scott doit servir à guider la hauteur maximum des tours conformément aux politiques ci-après.

Implantation et hauteurs – Immeubles de grande hauteur

Les critères exprimés dans cette section peuvent obliger à regrouper des lots et des accords de distance de séparation entre les propriétaires afin de réaliser les objectifs fixés pour les immeubles de grande hauteur. Les objectifs présentés dans cette section visent à permettre la construction d'immeubles de grande hauteur tout en assurant une

transition de la forme bâtie à l'intérieur du carrefour, une certaine intimité, la pénétration lumineuse et la visibilité du ciel. La forme des socles et des tours des immeubles de grande hauteur, l'espacement des tours, les distances de séparation et les retraits minimaux, la transition vers les secteurs de faible hauteur et le positionnement de fenêtres et de portes face à toutes les rues sont autant d'éléments importants pour atteindre les objectifs fixés dans cette section en matière d'immeubles de grande hauteur. Les immeubles de grande hauteur ne seront autorisés que dans les secteurs décrits comme étant des secteurs de grande hauteur dans l'annexe B (Hauteurs maximums des bâtiments), à condition que les critères suivants soient respectés :

- 8) Les immeubles de grande hauteur ont la forme d'un socle surmonté d'une tour, conformément à la description générale du PCC de la rue Scott. Un immeuble de grande hauteur qui déroge à cette forme de socle et de tour doit être justifié par un examen de la conception ciblée avec les membres du Comité d'examen du design urbain et ne sera autorisé qu'à la condition de déposer un plan de conception du bâtiment et du site qui respecte les politiques pertinentes ci-après.
- 9) Dans le cas des immeubles de grande hauteur situés dans le secteur du plan angulaire de l'annexe B (Hauteurs maximums des bâtiments), la hauteur maximum ne devra pas excéder le plan angulaire de 45 degrés depuis la ligne de quartier, visée dans ce plan secondaire. Dès lors que la mesure du plan angulaire donne lieu à une hauteur de bâtiment supérieure à celle autorisée à l'annexe B, la hauteur maximum stipulée à l'annexe B prévaudra.
- 10) Les tours des immeubles de grande hauteur auront généralement un retrait minimal de 11,5 mètres depuis les lignes de lot arrière et intérieures, sauf si l'immeuble de grande hauteur est adossé à une liaison en milieu d'îlot, auquel cas ce retrait pourra être réduit à 3,5 mètres. Une réduction de ces retraits peut être autorisée si la politique 11) de la section 4.1 (Désignation de carrefour) est respectée.
- 11) Les tours des immeubles de grande hauteur seront espacées les unes des autres. Les tours non résidentielles se faisant face auront une distance de séparation d'au moins 12,0 mètres. Les tours résidentielles auront une distance de séparation d'au moins 23,0 mètres. Une distance de séparation réduite au minimum à 18,0 mètres peut être autorisée dans le cas des tours résidentielles entièrement décalées l'une par rapport à l'autre ou d'une tour résidentielle faisant face à une tour non résidentielle.
- 12) L'immeuble de grande hauteur proposé tient compte du contexte planifié de la zone d'aménagement du Plan secondaire.

- 13) La conception des socles des immeubles de grande hauteur devra respecter les lignes directrices reproduites dans le Plan officiel et dans le PCC s'appliquant aux immeubles. D'une manière générale, les socles des immeubles de grande hauteur auront une hauteur minimum de trois étages et une hauteur maximum de six étages. La tour d'un immeuble de grande hauteur situé sur un lot donnant sur l'avenue Parkdale devra présenter un retrait d'au moins 3,5 mètres par rapport au socle longeant l'avenue Parkdale.
- 14) Afin d'assurer la transition et de limiter les répercussions sur les aménagements de quartiers de faible hauteur dans le centre polyvalent, le socle des immeubles de grande hauteur construits sur les lots donnant du côté est de l'avenue Hamilton Nord devra présenter une hauteur maximum de quatre étages du côté de l'avenue Hamilton Nord. Lors du processus d'examen des projets d'aménagement, la conception des immeubles situés sur des lots directement au nord et à l'est des aménagements de quartier de faible hauteur devra démontrer que les lignes directrices du PCC de la rue Scott applicables aux bâtiments et aux emplacements sont respectées.
- 15) La tour des immeubles de grande hauteur ne devra comporter aucun mur aveugle. La façade du socle de ces immeubles donnant sur la rue devra présenter des fenêtres et des portes sur au moins 50 pour cent de sa surface.
- 16) Pour les sites indiqués dans l'annexe B, quand la limite de hauteur varie selon le zonage existant et qu'il est permis d'aménager un bâtiment de grande hauteur, la hauteur maximum globale du bâtiment selon le zonage existant est prépondérante; toutefois, les modifications à la hauteur comprise entre le sol et le plafond pour certains éléments du bâtiment, afin d'aménager des infrastructures comme un socle, seront autorisées conformément aux politiques ci-dessus.

Implantation et hauteurs – Immeubles de moyenne hauteur

La désignation de carrefour englobe également les immeubles de moyenne hauteur, pouvant atteindre jusqu'à neuf étages. Un alignement continu des immeubles de moyenne hauteur le long des rues, leurs façades présentant des fenêtres et des portes et leurs retraits adéquats sont autant d'éléments importants permettant d'atteindre les objectifs décrits dans cette section. L'emplacement et la hauteur des immeubles de moyenne hauteur relèvent des politiques suivantes :

- 17) Les immeubles de moyenne hauteur ne n'auront pas de mur aveugle donnant sur la rue. Les murs donnant sur la rue auront en rez-de-chaussée des fenêtres et des portes occupant au moins 50 pour cent de leur superficie.

- 18) Les immeubles résidentiels de moyenne hauteur présenteront un retrait de cour arrière de 7,5 m. Dans le cas des lots d'angle, l'espace tenant lieu de cour arrière devra respecter cette politique. Si ce retrait ne peut être garanti, un retrait réduit peut être autorisé si la conception de l'implantation respecte tous les critères suivants :
- a) on prévoit la présence sur place d'une aire d'agrément adéquate et d'une zone tampon paysagée avec les terrains adjacents;
 - b) on prévoit un alignement d'immeubles continu le long de la rue;
 - c) on prévoit des retraits et une transition de la forme bâtie adéquats vers les utilisations adjacentes, qui permettent de réduire les effets de l'ombrage et la domination visuelle sur les utilisations adjacentes.

4.2 Désignation de couloir mineur

La désignation de couloir mineur s'applique aux secteurs indiqués dans l'annexe A (Plan de désignation). Cette désignation encourage les différents aménagements résidentiels et non résidentiels qui adoptent une forme bâtie en harmonie avec les quartiers de faible hauteur voisins. Dans le cadre du processus de demande d'aménagement, le requérant doit démontrer comment son projet satisfait aux lignes directrices applicables figurant à la section du PCC de la rue Scott consacrée aux secteurs de rues principales secondaires, en plus de respecter les politiques suivantes :

- 19) sont autorisés, les bâtiments de faible hauteur et les aménagements de quartier suivants :
- a) un bureau professionnel ou un cabinet de médecin;
 - b) un restaurant;
 - c) une épicerie;
 - d) un magasin de détail;
 - e) un atelier de service ou de réparation.
- 20) Les utilisations non résidentielles de la politique 19) de la section 4.2 (Désignation de couloir mineur) conserveront d'une manière générale le caractère d'un couloir mineur en prévoyant des retraits d'immeubles constants depuis les avenues Parkdale et Holland et la rue Scott.
- 21) Les immeubles construits sur des lots donnant sur la rue Scott auront d'une manière générale un retrait d'au moins 2,0 mètres depuis l'emprise protégée. Dans le cadre du processus de demande d'aménagement, le requérant doit démontrer que les retraits de bâtiment proposés permettent la présence de trottoirs adéquats et d'éléments de paysage de rue sur la façade. Aux endroits où des trottoirs sont

construits sur une propriété privée, une servitude et une entente d'entretien et de responsabilité peuvent être requises, à la discrétion de la Ville. La conception de trottoirs ou d'autres infrastructures sur des propriétés privées devra respecter les normes actuelles de la Ville.

- 22) Les immeubles construits sur des lots donnant du côté est de l'avenue Parkdale ou sur l'avenue Holland auront un retrait conforme à celui illustré dans le PCC. Dans le cadre du processus de demande d'aménagement, le requérant doit démontrer que les retraits de bâtiment proposés permettent la présence de trottoirs adéquats et d'éléments de paysage de rue sur la façade. Aux endroits où des trottoirs sont construits sur une propriété privée, une servitude et une entente d'entretien et de responsabilité peuvent être requises, à la discrétion de la Ville. La conception de trottoirs ou d'autres infrastructures sur des propriétés privées devra respecter les normes actuelles de la Ville.

Emplacement et hauteurs

La hauteur des bâtiments de cette désignation est indiquée à l'annexe B (Hauteurs maximums des bâtiments) et doit respecter les politiques suivantes :

- 23) La hauteur minimum des nouveaux bâtiments est de deux étages.
- 24) La hauteur de bâtiment maximum :
- a) ne doit pas excéder un plan angulaire de 45 degrés mesuré à partir de la ligne de quartier ou six étages, la hauteur la plus faible étant retenue;
 - b) sans égard à la politique 24(a), la hauteur de bâtiment maximum autorisée sur les propriétés dont les adresses municipales sont comprises entre 255 et le 263, avenue Parkdale ne doit pas excéder un plan angulaire de 45 degrés mesuré à partir de la ligne de quartier ou neuf étages, la hauteur la plus faible étant retenue.
- 25) La ligne de quartier indiquée dans les annexes de ce plan secondaire délimite les secteurs de faible hauteur stables des quartiers portant la désignation de couloir mineur. La transition dans la hauteur des bâtiments selon la politique 24) ci-dessus est assurée dans les petits couloirs désignés seulement, sans égard à la propriété des lots projetés ou de la configuration des lots projetés, et les lots de la désignation de quartier de faible hauteur selon l'annexe A (Plan de désignation) ne sont pas intégrés dans la mesure du plan angulaire.

4.3 Désignation du couloir de l'avenue Burnside

La désignation du couloir de l'avenue Burnside s'applique aux secteurs indiqués dans l'annexe A (Plan de désignation). Cette désignation concerne les secteurs où existent

ou sont autorisés essentiellement des immeubles de moyenne et de grande hauteurs (les moins élevés de la gamme), tel que mentionné dans le Plan officiel. Si un nouvel aménagement est proposé, les utilisations actives en rez-de-chaussée donnant sur la rue sont encouragées.

Dans le cadre du processus de demande d'aménagement, le requérant doit démontrer comment son projet satisfait aux lignes directrices applicables du PCC, en plus de respecter les politiques suivantes :

- 26) le couloir de l'avenue Burnside sera essentiellement résidentiel et prévoit des aménagements résidentiels à petite échelle répondant aux besoins quotidiens des résidents, notamment des dépanneurs, des entreprises de services personnels, des épiceries, des magasins de détail et des ateliers de service ou de réparation.
- 27) Chaque utilisation non résidentielle d'un immeuble sera généralement limitée à 300 m².

Emplacement et hauteurs

Les hauteurs de bâtiment de cette désignation sont précisées dans l'annexe B (Hauteurs maximums des bâtiments) et sont sujettes à la politique suivante :

- 28) La hauteur de bâtiment maximum sur les lots situés au sud de l'avenue Burnside est de six étages.
- 29) Sans égard à la politique 28) de la section 4.3 (Désignation du couloir de l'avenue Burnside), la hauteur de bâtiment maximum autorisée sur les propriétés dont les adresses municipales sont le 28, avenue Burnside et les 50-52, avenue Carruthers est de neuf étages. Aucune partie de bâtiment au-dessus de six étages ne doit présenter un plan angulaire excédant 45 degrés. Ce plan angulaire sera mesuré depuis le 6^e étage et établi à 3 mètres au nord de la ligne de quartier adjacente. La propriété du 50, avenue Carruthers est inscrite au Registre du patrimoine, et on doit envisager de conserver cette propriété dans le cadre d'un aménagement plus vaste, quand le site sera réaménagé.

4.4 Désignation de quartier de moyenne hauteur

Les hauteurs de bâtiment de cette désignation sont indiquées dans l'annexe B (Hauteurs maximums des bâtiments) et doivent respecter les politiques suivantes :

- 30) la hauteur de bâtiment maximum autorisée est de six étages, sous réserve des conditions suivantes :

- a) les dispositions relatives aux changements de hauteur progressifs entre les lignes de lot avant et arrière et les dispositions relatives aux retraits minimaux de cour latérale intérieure prévues par le zonage sont respectées;
 - b) la hauteur tient compte des effets de l'ombrage et de la domination visuelle sur les utilisations résidentielles.
- 31) Les immeubles de moyenne hauteur présenteront en général un retrait de cour arrière d'au moins 7,5 m. Si ce retrait ne peut être garanti, un retrait réduit peut être autorisé si la conception de l'implantation réunit tous les critères suivants :
- a) elle prévoit la présence sur place d'une aire d'agrément adéquate et d'une zone tampon paysagée avec les terrains adjacents;
 - b) elle prévoit des retraits et une transition de la forme bâtie adéquats vers les utilisations adjacentes, qui permettent de réduire les effets de l'ombrage et la domination visuelle sur les utilisations adjacentes;
 - c) elle continue de respecter les lignes directrices applicables du PCC de la rue Scott.

4.5 Désignation de quartier de faible hauteur

Comme l'indiquent l'annexe A (Plan de désignation) et l'annexe B (Hauteurs maximums des bâtiments), la ligne de quartier délimite les secteurs de faible hauteur stables des quartiers des désignations de centre polyvalent, de couloir de l'avenue Burnside et de couloir mineur. Ces quartiers permettent de réaliser des aménagements résidentiels de faible hauteur et d'autres aménagements non résidentiels de faible hauteur. La ligne de quartier a pour objectif de délimiter clairement les secteurs appelés à se transformer au fil des années de ceux où très peu de changements sont prévus outre les projets modestes d'aménagement intercalaire et de densification. Si des projets d'aménagement comprennent à la fois des terrains situés dans des secteurs portant la désignation de quartier de faible hauteur dans l'annexe A (Plan de désignation) et la désignation de couloir de l'avenue Burnside ou de couloir mineur, la ligne de quartier ne doit pas être déplacée pour correspondre à la ligne de lot arrière des lots regroupés sans que l'on apporte une modification au Plan secondaire.

Aménagements autorisés

- 32) L'ensemble des aménagements autorisés dans les désignations de carrefours, de couloirs et de quartiers du Plan officiel sont autorisés dans la désignation de quartier de faible hauteur selon l'annexe A (Plan de désignation).

- 33) Avec le temps, les promoteurs seront encouragés à rendre compatibles les utilisations non résidentielles existantes avec les utilisations résidentielles de faible hauteur.

Implantation et hauteurs

Les hauteurs maximums des bâtiments de cette désignation sont précisées dans l'annexe B (Hauteurs maximums des bâtiments) et doivent respecter les politiques suivantes :

- 34) La hauteur de bâtiment maximum autorisée est de quatre étages à Mechanicsville, de trois étages au nord de Hintonburg et de trois étages également dans le village de Wellington.
- 35) La ligne de quartier suit la disposition actuelle des lots. Tout regroupement de lots ou tout lotissement éventuel n'aura aucune incidence sur l'emplacement de la ligne de quartier.

4.6 Désignation d'espaces verts

Comme l'indique l'annexe A (Plan de désignation), la désignation des espaces verts définit les secteurs qui portent la désignation dans le Plan officiel. Le couloir de transport vert et de services publics au nord de la rue Scott est défini pour tenir compte du sentier polyvalent, ainsi que la possibilité d'aménager des liaisons avec le parc linéaire du côté nord du couloir de l'O-Train.

- 36) L'ensemble des aménagements autorisés correspond à ceux qui sont définis dans la désignation d'espace vert du Plan officiel.
- 37) Les secteurs parallèles à la rue Scott peuvent servir d'éléments pour la création d'une rue complète.

4.7 Désignation Institutionnelle – Ambassades (Décision du TOAT – OLT-22-002882)

La désignation Institutionnelle – Ambassades s'applique aux secteurs indiqués dans l'annexe A – Plan d'utilisation du sol. Cette désignation vise à permettre la construction d'un maximum de cinq bâtiments principaux abritant des missions diplomatiques et des bureaux (limités à une activité d'ambassade). Les utilisations de parc et d'espace vert sont autorisées jusqu'au réaménagement des lieux. Dans le cadre du processus de demande d'aménagement, le requérant doit démontrer comment son projet satisfait aux lignes directrices applicables figurant dans le Plan de conception communautaire de la rue Scott, en plus de respecter les politiques pertinentes suivantes :

FORME BÂTIE

- 1) La hauteur de bâtiment maximale est de trois étages.

2) Les bâtiments doivent être orientés de sorte que les entrées principales donnent sur l'avenue Forward, l'avenue Hinchey ou l'avenue Burnside, et que les fenêtres donnent sur les rues et l'espace public.

30 La volumétrie des bâtiments et la configuration de l'emplacement doivent refléter et mettre en valeur le cadre naturel, les réseaux d'espaces verts, les rues et le domaine public environnants, ainsi que la configuration urbaine quant à la forme bâtie et à la densité.

DOMAINE PUBLIC ET MOBILITÉ

4) L'aménagement permettra d'améliorer les déplacements à pied et à vélo le long de l'avenue Burnside jusqu'à l'intersection de la rue Slidell et de la promenade Sir-John-A.-MacDonald; et

5) L'aménagement permettra d'améliorer les déplacements à pied, à vélo et en automobile à l'angle de la rue Slidell et de la promenade Sir-John-A.-MacDonald.

6) L'aménagement permettra de créer un sentier entre l'avenue Forward et l'avenue Hinchey, qui longera globalement la ligne de lot partagée avec le bien-fonds dont l'adresse municipale est le 89, avenue Forward.

7) La Ville pourrait exiger, comme condition d'approbation, l'application de mesures d'amélioration du paysage de rue le long des voies publiques.

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

8) La hauteur des clôtures de sécurité ne devrait pas dépasser 1,0 mètre dans une cour avant et 2,0 mètres dans toutes les autres cours, sauf si des mesures de sécurité exceptionnelles sont exigées par l'ambassade; et

a. L'installation de clôtures devrait être limitée au minimum. Une combinaison de murs bas (moins de 0,5 mètre) et de clôtures est à privilégier.

b. Les clôtures ne doivent être ni pleines ni opaques (sauf dans le cas d'un mur bas et de colonnes de pierre intégrés à la conception).

9) L'aménagement d'une zone tampon végétalisée dans le retrait de cour arrière donnant sur la promenade Sir-John-A.-MacDonald est à privilégier.

10) Les éléments paysagers existants, comme les arbres à maturité, doivent être conservés, sauf si leur suppression est inévitable pour permettre la réhabilitation de l'emplacement ou une construction, ou si ces éléments sont dégradés ou représentent un danger, et tous les efforts possibles doivent être faits pour remplacer les arbres abattus sur le bien-fonds visé.

11) Les affleurements rocheux doivent être, si possible, conservés.

12) L'aménagement servira de point d'entrée dans la collectivité près de l'avenue Slidell et de l'avenue Burnside, au moyen d'un traitement distinctif des angles.

STATIONNEMENT

13) Les places de stationnement de surface, les entrées de cour et les allées ne sont pas autorisées entre le bâtiment et la rue.

14) Le stationnement souterrain sera encouragé, le stationnement au niveau du sol sera dissimulé et, s'il est aménagé à l'intérieur au-dessus du rez-de-chaussée, il devra être intégré au bâtiment principal et ne pas être visible de l'extérieur.

Section 5 : Domaine public

Les lignes directrices sur le domaine public et diverses autres directives du PCC indiquent que la mise en valeur du réseau d'espaces verts à des endroits stratégiques, essentiellement autour du parc Laroche, et l'aménagement de nouveaux parcs de quartier au pré Tunney sont autant d'éléments essentiels permettant de soutenir la densification résidentielle dans le secteur. Le PCC met aussi en évidence la nécessité d'aménager de petits espaces verts, notamment des esplanades, qui assureront le complément des grands espaces verts et qui viendront alléger les secteurs de plus en plus denses. Un certain nombre de projets doit être réalisé pour mieux relier le domaine public. Ces projets permettront de créer des sentiers bordés d'arbres menant à la station de l'O-Train et implantés entre la rue Scott et la rivière des Outaouais. La rue Scott constitue l'élément central du Plan du domaine public, qui propose des lignes directrices pour sa refonte comme rue complète plus verte, qui permet d'aménager harmonieusement des modes durables de déplacement et de rehausser le caractère global du secteur.

- 1) La Ville doit chercher à réaliser la vision d'avenir de la rue Scott, soutenant ainsi le Plan sur le cyclisme d'Ottawa, préparé par la Ville en 2020, afin d'accorder la priorité aux installations piétonnables et cyclables.
- 2) La Ville doit poursuivre sa collaboration avec Travaux publics et Services gouvernementaux Canada en vue d'améliorer les infrastructures piétonnables et cyclables, les voies vertes menant au pré Tunney et les liaisons piétonnières menant à la station Tunney's Pasture de l'O-Train Station.
- 3) La Ville doit poursuivre sa collaboration avec Travaux publics et Services gouvernementaux Canada et avec la Commission de la capitale nationale en vue d'améliorer le réseau de voies vertes nord-sud reliant la rivière des Outaouais et la zone du Plan secondaire.

Section 6 : Pré Tunney

Le Plan directeur du pré Tunney a contribué à l'élaboration du PCC en ce qui concerne les améliorations à apporter au domaine public et l'évolution future du pré Tunney en secteur polyvalent, compatible avec les quartiers environnants et permettant d'aménager la station Tunney's Pasture de l'O-Train. Si des secteurs du pré Tunney deviennent parcs municipaux accessibles publiquement ou appartenant au domaine privé, le Plan directeur du pré Tunney et le PCC pourront servir de documents d'orientation pour les aménagements réalisés dans les limites du Plan directeur du pré Tunney, en plus des politiques suivantes :

- 1) Les éléments du domaine public, notamment l'emplacement et l'étendue des parcs, des sentiers cyclables et piétonnables ainsi que des espaces verts accessibles au public, seront généralement prévus conformément aux dispositions du Plan directeur du pré Tunney et du PCC. On fera l'acquisition des nouveaux parcs publics dans le cadre du processus d'aménagement selon les modalités précisées dans le Plan directeur du pré Tunney.
- 2) L'implantation et la superficie de tout parc de quartier futur seront généralement prévues conformément aux dispositions du Plan directeur du pré Tunney et du PCC.
- 3) Les hauteurs de bâtiment, les utilisations, la disposition des rues et la création de tout nouveau carrefour seront généralement prévues conformément aux dispositions du Plan directeur du pré Tunney et du PCC.
- 4) La Ville soutiendra la création d'une variété de types de logements, notamment des logements abordables, et la présence d'utilisations polyvalentes favorables au transport en commun.
- 5) Les aménagements tiendront compte de l'importance historique de toute rue, de tout bâtiment et de tout espace vert désigné dans le Plan directeur du pré Tunney.
- 6) Au besoin, la Ville actualisera le PCC et le Plan secondaire afin de tenir compte des modifications apportées au Plan directeur du pré Tunney.

Annexes

Annexe A – Plan de désignation

Annexe B – Hauteurs maximums des bâtiments



Scott Street / Rue Scott

SECONDARY PLAN - Volume 2
Schedule A - Designation Plan

PLAN SECONDAIRE - Volume 2
Annexe A - Plan de désignation

 Scott Street SP Boundary / Zone de la rue Scott PS

DESIGNATION / DÉSIGNATION

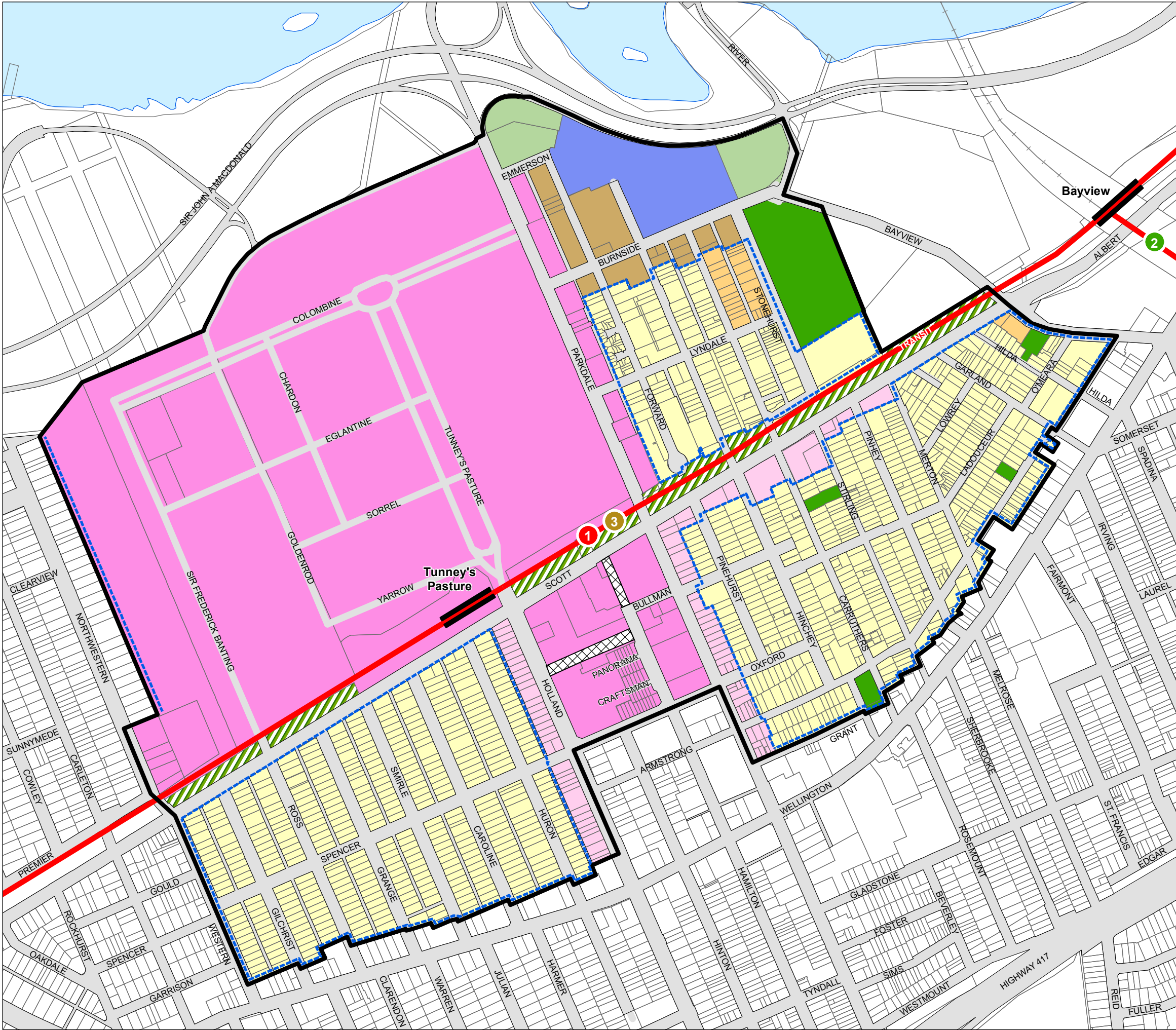
-  Hub / Carrefour
-  Minor Corridor / Corridor mineur
-  Capital Greenspace / Espace vert de la capitale
-  Park / Parc
-  Green Transportation and Utility Corridor / Couloir de mobilité durable et de services publics
-  Institutional - Embassies / Institutionnel - Ambassades
-  Low-Rise Neighbourhood / Quartier de faible hauteur
-  Mid-Rise Neighbourhood / Quartier de moyenne hauteur
-  Burnside Corridor / Couloir de l'avenue Burnside
-  Mid-Block Connection / Liaison en milieu d'îlot
-  Neighbourhood Line / Ligne de quartier
-  O-Train and/et Stations
-  O-Train Lines / Lignes de l'O-Train

Consolidation and Amendments /
Consolidation et amendements
OLT# 002882 - 06/23
OPA #5 - 09/23



0 50 100 200 300 400 Meters

Planning, Infrastructure and Economic Development Department,
Geospatial Analytics, Technology and Solutions
Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique,
Analyse géospatiale, technologie et solutions





Scott Street / Rue Scott

SECONDARY PLAN - Volume 2
Schedule B - Maximum Building Heights

PLAN SECONDAIRE - Volume 2
Annexe B - Hauteurs maximales des immeubles

 Scott Street SP Boundary/ Zone de la rue Scott PS

 O-Train and/et Stations

 O-Train Lines / Lignes de l'O-Train

 Neighbourhood Line / Ligne de quartier

 Heights Limits Subject to Tunney's Pasture Master Plan
Les limites de hauteur sont assujetties au plan directeur du pré Tunney

LOW-RISE / DE FAIBLE HAUTEUR

 Up to 3 storeys / Jusqu'à 3 étages

 Up to 4 storeys / Jusqu'à 4 étages

 Up to 4 storeys * Except Where Angular Plane Permits Greater Height -
Subject to Secondary Plan and CDP
Jusqu'à 4 étages * Sauf lorsque l'angle le permet pour des hauteurs plus élevées,
Assujetties au plan secondaire et PCC

MID-RISE / DE MOYENNE HAUTEUR

 Up to 6 storeys * Except Where Secondary Plan Permits Greater Height
Jusqu'à 6 étages * Sauf plan secondaire permet des hauteurs plus élevées,

HIGH-RISE / DE GRANDE HAUTEUR

(Location for High-Rise Buildings *Subject to Secondary Plan and CDP
Emplacement général pour les immeubles de grande hauteur
* Assujetties au plan secondaire et PCC)

 Up to 12 storeys / Jusqu'à 12 étages

 Up to 18 storeys / Jusqu'à 18 étages

 Up to 25 storeys / Jusqu'à 25 étages

 Angular Plane Area - Maximum Height Subject to Secondary Plan and CDP
Secteur du plan angulaire – hauteur maximale assujettie au plan secondaire et au PCC

 Height Limit Varies as per Existing Zoning
Limite de hauteur variant selon le zonage existant

 'Central location for a High-Rise Building *Subject to Official Plan, Secondary Plan and CDP /
Emplacement général pour les immeubles de grande hauteur * Assujetties au plan officiel,
plan secondaire, et PCC'

Consolidation and Amendments /
Consolidation et amendements

OPA #5 - 09/23



0 50 100 200 300 400 Meters

Planning, Infrastructure and Economic Development Department,
Geospatial Analytics, Technology and Solutions
Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique,
Analyse géospatiale, technologie et solutions

