

Le plan d'implantation

Mis à jour de décembre 2024

Mandat

1. Description

Le plan d'implantation peut, à la discrétion de la Ville, obliger à tenir compte d'une constituante ou de plusieurs constituantes, comme on l'indique dans la consultation préalable au dépôt de la demande, selon la complexité du projet d'aménagement.

Constituante 1 : plan d'implantation

Le plan d'implantation est un dessin représentant l'aménagement proposé d'un site en deux dimensions et comportant suffisamment d'information et de détails à revoir de concert avec d'autres dessins plus détaillés. Le plan d'implantation s'inspire du plan d'arpentage et doit servir à établir les autres dessins à déposer, dont le plan de nivellement et de drainage, le plan de paysagement et le rapport sur la conservation des arbres en retranchant des détails, selon le cas. Le plan d'implantation est intégré dans le mémoire sur l'esthétique urbaine et dans les autres études obligatoires; il est toutefois distinct de ce mémoire et de ces études.

Constituante 2 : plan d'avant-projet

Le plan d'avant-projet s'inscrit dans le prolongement du plan d'implantation et peut faire état d'un projet d'aménagement à plus grande échelle, en tenant compte de l'étalement des phases, de l'implantation des îlots proposée et de l'intégration avec la collectivité environnante. On peut préparer le plan d'avant-projet en collaboration avec les propriétaires fonciers voisins afin d'expliquer comment la forme physique de l'aménagement proposé s'intègre dans le contexte existant et planifié et concorde avec les politiques du Plan officiel et les outils de mise en œuvre, dont les Lignes de conduite de la Ville d'Ottawa. Dans la collaboration avec les propriétaires des terrains attenants, on peut faire preuve de circonspection, par exemple dans les cas où il y a des arbres ou des infrastructures en commun. Le plan d'avant-projet est intégré dans le mémoire sur l'esthétique urbaine et dans les autres études obligatoires, dont il est toutefois distinct; il comprend moins de détails que le plan d'implantation.

Constituante 3 : plan de complémentarité des installations

On peut établir le plan de complémentarité des installations dans la préconsultation, afin de s'assurer que la superficie et la configuration du terrain à vocation de parc sont recevables. Ce plan permet de démontrer que les infrastructures proposées



dans les parcs, dont les zones tampons et les retraits, peuvent être réalisées de manière satisfaisante selon la superficie, la forme et le nivellement du terrain à vocation de parc proposé. Ce plan fait état de la végétation existante et des caractéristiques particulières du parc que l'on peut préserver. Il démontre les moyens grâce auxquels la proposition respecte les exigences du *Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs* et les politiques de la sous-section 4.4 du Plan officiel.

2. Cas dans lesquels ce document est obligatoire

Constituante 1 : plan d'implantation

Le plan d'implantation est toujours obligatoire pour déposer une demande de réglementation du plan d'implantation.

Constituante 2 : plan d'avant-projet

Il se peut qu'on doive déposer le plan d'avant-projet avec les demandes qui répondent aux critères suivants :

- Sites aménagés dans un secteur d'application des politiques comme le plan secondaire, la politique sectorielle ou le plan de conception communautaire, dans les cas où l'implantation du domaine public, de la volumétrie des bâtiments, des hauteurs, des densités ou de la masse de la proposition a pour effet de modifier le contexte planifié défini dans les politiques du plan applicable.
- Sites dans lesquels on propose différents aménagements.
- Sites réunissant plusieurs propriétaires fonciers.
- Sites vastes.
- Sites constitués d'au moins un des éléments suivants :
 - deux immeubles ou plus;
 - un terrain à vocation de parc;
 - une nouvelle rue publique ou privée ou plusieurs rues publiques ou privées nouvelles.
- Sites dans lesquels on propose d'apporter des changements à la connectivité, dont les réseaux de transport actif, la circulation automobile ou l'accès aux transports en commun.
- Sites dans lesquels le potentiel d'aménagement des propriétés attenantes peut être modifié par le site proposé ou pourrait être intégré dans ce site.
- Sites à aménager par phases.



Constituante 3 : plan de complémentarité des installations

- Ce plan doit obligatoirement être déposé avec les demandes de permis d'aménagement pour la réglementation du plan d'implantation, les plans de lotissement et les plans de copropriété dans les cas où le planificateur des parcs a constaté qu'il fallait céder un terrain.
- Le plan de complémentarité des installations peut être obligatoire pour justifier les demandes de modification du *Règlement de zonage* et de modification du Plan officiel si le personnel de la Ville le juge nécessaire à l'étape de la préconsultation.

3. Contenu

Constituante 1 : plan d'implantation

Le plan d'implantation doit présenter clairement (dans le système métrique s'il y a lieu) l'information suivante, le cas échéant :

- Titre, lieu et date du projet.
- Nom et adresse :
 - du promoteur ou du propriétaire et du requérant
 - des architectes, des concepteurs, des ingénieurs et des arpenteurs géomètres.
- Légende (dont l'échelle graphique et l'échelle de rapport en mètres et tous les symboles graphiques reproduits dans le plan).
- Flèche du Nord (orientée vers le haut de la page).
- Superficie du site; repères et longueurs de toutes les lignes de la propriété.
- Localisation, taille et type de l'ensemble des immeubles et des ouvrages existants et proposés sur le terrain visé.
- Délimitation claire de la périphérie de l'aménagement du site, localisation des bâtiments, des infrastructures du site et des éléments du paysagement sur le terrain adjoignant, dans un rayon de 5 mètres de la périphérie de l'aménagement du site, et dans les emprises publiques.
- Localisation de toutes les infrastructures naturelles et artificielles dans le rayon de 5 mètres de la périphérie de l'aménagement du site (par exemple les voies ferrées, les cours d'eau, les fossés de drainage, les berges des rivières ou des autres cours d'eau, les milieux humides, les arbres, les zones boisées, les puits et les fosses septiques).
- Zones portant des mentions selon leur fonction, leur type ou leur vocation (zones paysagées, zones de stationnement et points d'accès, entre autres).



- Numéros d'identification des biens-fonds (NIBF) ou description cadastrale des propriétés.
- Mention de la source de l'information sur le périmètre de la propriété.
- Localisation, taille et type de l'ensemble des bâtiments et des ouvrages existants et proposés sur le terrain en cause, en précisant leur distance par rapport à la ligne de lot avant, à la ligne de lot arrière et aux lignes de lot latérales.
- Localisation, largeur et nom des routes sur le terrain visé ou attenantes à ce terrain, en indiquant s'il s'agit d'une emprise routière non ouverte à la circulation, d'une route carrossable publique, d'une route privée ou d'une emprise routière.
- Infrastructures existantes à conserver, à enlever ou à déplacer.
- Superficie brute de l'ensemble des bâtiments, dont le type de logements et la répartition des autres vocations d'après la superficie.
- Zones piétonnières et traitement et matériaux de surface.
- Dimensions de tous les bâtiments proposés, rayons de braquage, hauteurs libres, zones de stationnement dont les places sont définies, bornes de recharge des véhicules, marches, terrasses, clôtures, allées et voies d'accès privées (entrées).
- Dimensions obligatoires pour répondre aux exigences de la conformité du zonage et de la LAPHO.
- Localisation des bornes-fontaines existantes et proposées, des voies réservées aux pompiers existantes et proposées et des panneaux indicateurs.
- Entreposage de la neige.
- Localisation et détails de la conception des zones de remisage des déchets et des enceintes des matières recyclables, et dimensions.
- Localisation et détails de la conception des places de stationnement pour les vélos, et dimensions.
- Localisation et nature des servitudes se rapportant au terrain visé.
- Étalement des phases.

Constituante 2 : plan d'avant-projet

Le plan d'avant-projet doit présenter clairement (dans le système métrique s'il y a lieu) l'information suivante, le cas échéant :

- Limites et dimensions du terrain visé.
- Localisation approximative de l'ensemble des infrastructures naturelles et artificielles (par exemple les bâtiments, les voies ferrées, les routes, les cours d'eau, les fossés de drainage, les berges des rivières ou des autres cours d'eau,



les milieux humides, les arbres, les zones boisées, les puits et les fosses septiques) situées sur le terrain visé et sur le terrain attenant.

- Vocations proposées pour le terrain visé.
- Aménagements actuels du terrain attenant au terrain visé.
- Localisation et appellation des routes traversant le terrain visé ou aménagé non loin de ce terrain, en précisant si les routes sont des emprises routières non ouvertes à la circulation, des routes carrossables publiques, des routes privées ou des emprises routières.
- Localisation et largeur des trottoirs, des sentiers cyclables ou des autres infrastructures de transport.
- Localisation des parcs, des écoles, des transports en commun et des services communautaires.
- Localisation des espaces ouverts existants et proposés, dont les espaces publics appartenant à des intérêts privés (EPAIP), les cours d'école et les autres espaces ouverts accessibles.
- Si le terrain visé n'est accessible que par voie d'eau, localisation des infrastructures de stationnement et des débarcadères à utiliser.
- Localisation et nature des servitudes touchant le terrain visé.
- Localisation, taille et type de tous les bâtiments et ouvrages existants et proposés sur le terrain visé, en précisant leur distance par rapport à la ligne de lot avant, à la ligne de lot arrière et aux lignes de lot latérales.
- Volumétrie des bâtiments, dont les hauteurs et les marges de reculement.
- Modèles de disposition des lots existants et proposés sur les terrains visés et dans les quadrilatères attenants.
- Superficie au sol des types de bâtiments existants et proposés sur les terrains attenants (dans les cas où ces bâtiments existent déjà).
- Implantation des parcelles à aménager, dont les marges de reculement et les entrées des bâtiments.
- Zones de services proposées, dont les rampes d'accès, les zones de chargement et les zones de remisage des déchets.
- Étalement des phases des travaux d'aménagement.

Constituante 3 : plan de complémentarité des installations

Le plan de complémentarité des installations doit présenter clairement (dans le système métrique s'il y a lieu) l'information suivante, le cas échéant :



- Éléments obligatoires dans le plan d'implantation, sauf le terrain à vocation de parc.
- Plan repère indiquant la localisation du terrain à vocation de parc dans le site à aménager.
- Photo à vol d'oiseau en surcharge, sur demande.
- Dimensions essentielles de toutes les infrastructures du parc, dont les zones tampons et les retraits.
- Nivellement du terrain à vocation de parc dans le contexte de la zone à aménager.
- Végétation existante et caractéristiques particulières à préserver dans le parc.

4. Fonctions et attributions/compétences

Le plan d'implantation doit être préparé par un ingénieur professionnel agréé (ing.), par un architecte agréé ou par un architecte paysagiste (membre de plein droit de son ordre) ou doit être examiné par un membre en règle de l'Institut canadien des urbanistes (MICU) ou par un urbaniste professionnel certifié (UPC).

Le plan de complémentarité des installations doit être préparé, signé et estampillé par un membre en règle de l'Association des architectes-paysagistes de l'Ontario.

5. Documents obligatoires

- Il faut fournir dans le format .PDF d'Adobe les copies électroniques de l'ensemble des études et des plans obligatoires; les fichiers doivent être déverrouillés et aplatis.
- La Ville peut demander les fichiers de DAO/BIM/SIG numériques géoréférencés auxiliaires (conformément aux normes existantes de la Ville sur le dépôt des documents) pour les plans provisoires et définitifs.

6. Ressources

- [Manuel d'aménagement des parcs – deuxième édition 2017 | Ville d'Ottawa](#)

