

Section 3 – Désignations et utilisations du sol

La section précédente du présent plan traitait des politiques générales de la Ville qui régiront la croissance et le changement à Ottawa au cours des prochaines décennies. La présente section du Plan officiel oriente de manière plus détaillée l'utilisation du sol dans des secteurs précis de la ville. Ces secteurs sont déterminés par les désignations d'utilisation du sol. Une désignation d'utilisation du sol décrit une superficie de terrain sur lequel un ensemble précis de politiques s'applique. La première politique définit typiquement l'objectif de la désignation. Les politiques subséquentes, dans l'ensemble, fournissent un cadre pour la prise de décisions relatives à l'utilisation du sol dans la désignation.

Une désignation d'utilisation du sol dans le Plan officiel est appliquée par la mise en œuvre d'un ensemble plus détaillé de zones d'utilisation du sol dans un règlement de zonage. Bien que le Règlement de zonage soit plus détaillé, il doit être conforme aux politiques du Plan officiel. Ce dernier a également une incidence directe sur le morcellement de terrains par un plan de lotissement ou par disjonction.

Dans certains cas, les désignations sont prescriptives en ce sens qu'elles précisent ce qui est permis et la manière dont l'aménagement peut se faire, tandis que dans d'autres cas, les désignations sont permissives et décrivent le type de changement que la Ville encouragera avec le temps. Dans les secteurs où l'on souhaite une croissance minimale ou nulle, comme c'est le cas dans les régions écologiques vulnérables, le zonage limitera le nombre et les types d'utilisations autorisées. Dans d'autres secteurs, où l'on prévoit qu'il y aura de la croissance et des changements, le zonage subséquent pourrait permettre diverses utilisations compatibles.

La présente section renferme également des politiques au sujet d'utilisations qui seront considérées comme étant appropriées pour différentes désignations sans qu'il soit nécessaire de procéder à une modification au Règlement de zonage. Le Règlement de zonage contiendra des critères afin que les utilisations demeurent compatibles avec les aménagements existants et tiennent compte des caractéristiques des différentes collectivités et de la protection de l'environnement.

Le Règlement de zonage fournira plus de renseignements sur les utilisations permises dans chaque zone. Lorsqu'on examine les dispositions afférentes aux désignations d'utilisation du sol qui suivent, il est important de tenir compte des politiques générales de la section 2 du présent plan. Par ailleurs, la section 4 renferme des politiques guidant l'examen et l'approbation des demandes d'aménagement. Dans de nombreux cas, le nouvel aménagement, l'expansion d'un aménagement existant ou un changement dans l'utilisation du sol nécessitera des études et des évaluations qui devront être entreprises dans le cadre de l'examen des demandes d'aménagement effectué par la Ville.

3.1 – Utilisations généralement permises

Certaines utilisations du sol sont caractéristiques de la vie quotidienne et du fonctionnement d'une collectivité et les appuient. Pour des raisons pratiques, ces utilisations ont été regroupées dans la catégorie des utilisations généralement permises. Ces utilisations seront autorisées dans toutes les désignations d'utilisation du sol, sous réserve des politiques énoncées plus loin et dans d'autres sections pertinentes du présent plan.

Politiques

Logements secondaires

1. Lorsque le Règlement de zonage autorise une habitation isolée, une habitation jumelée ou un duplex, un logement secondaire à l'intérieur de l'habitation sera également autorisé. Des normes peuvent être établies dans le Règlement de zonage pour assurer sa compatibilité avec l'habitation principale et les utilisations du sol environnantes. Lorsqu'un logement secondaire doit être situé au-dessus d'un

garage isolé, une modification au Règlement de zonage sera nécessaire. [Modification n° 10, 25 août 2004]

Foyers de groupe

2. Lorsque le Règlement de zonage autorise une habitation, il autorisera aussi un foyer de groupe. Le Règlement de zonage pourrait inclure des dispositions propres à l'emplacement afin de réglementer le type, la taille et l'emplacement de cette utilisation.

Maisons de chambres

3. Lorsque le Règlement de zonage autorise une habitation dans les secteurs désignés secteur urbain général, collectivité en développement, secteur central, centre d'utilisations polyvalents, rue principale, ~~secteur d'emploi~~, secteur d'entreprise, secteur rural général et village, le règlement autorisera également une maison de chambres. Le Règlement de zonage pourrait inclure des dispositions propres à l'emplacement afin de réglementer le type, la taille et l'emplacement de cette utilisation. Le Règlement de zonage pourrait permettre des établissements de taille plus importante dans les secteurs à plus forte densité ou dans les zones d'emploi ou d'institutions, le cas échéant.

Refuges

4. Lorsque le Règlement de zonage autorise une habitation dans les secteurs désignés secteur urbain général, collectivité en développement, secteur central, centre d'utilisations polyvalentes, ~~rue principale~~ et village, le règlement autorisera également un refuge. Les refuges doivent être conçus de façon à assurer leur compatibilité avec le secteur. Le Règlement de zonage pourrait inclure des dispositions propres à l'emplacement afin de réglementer le type, la taille et l'emplacement de cette utilisation.

Maisons de retraite

5. Lorsque le Règlement de zonage autorise une habitation dans les secteurs désignés secteur urbain général, collectivité en développement, secteur central, centre d'utilisations polyvalentes, rue principale, ~~secteur d'emploi~~, secteur d'entreprise, secteur rural général et village, le règlement autorisera également une maison de retraite, qui n'est pas un établissement de soins. Les maisons de retraite où sont fournis des soins complets seront implantées dans les secteurs résidentiels à densité élevée. Le Règlement de zonage pourrait inclure des dispositions propres à l'emplacement afin de réglementer cette utilisation.

Établissements de soins

6. Les établissements qui assurent les soins temporaires quotidiens d'enfants, de personnes âgées ou de personnes handicapées seront autorisés dans les secteurs désignés secteur urbain général, collectivité en développement, secteur central, centre d'utilisations polyvalentes, ~~secteur d'emploi~~, secteur d'entreprise, secteur rural général et village. Le Règlement de zonage pourrait inclure des dispositions propres à l'emplacement afin de réglementer le type, la taille et l'emplacement de cette utilisation.

Pavillons-jardins

7. Lorsque le Règlement de zonage autorise une habitation, un pavillon-jardin ne peut être autorisé que par une modification au Règlement de zonage permettant le pavillon-jardin à titre d'utilisation provisoire. Un pavillon-jardin désigne une construction résidentielle isolée composée d'un seul logement disposant d'une salle de bains et d'une cuisine qui constitue une utilisation complémentaire à une construction résidentielle existante et est conçu pour être mobile.

Entreprises à domicile

8. Lorsque le Règlement de zonage autorise une habitation, une entreprise à domicile sera également autorisée. Le Règlement de zonage comprendra des dispositions destinées à assurer la compatibilité

avec le secteur résidentiel afin qu'une entreprise à domicile n'ait pas de répercussions négatives sur les propriétés avoisinantes en raison de son aspect, de sa fonction ou de la circulation qu'elle engendre.

Services et infrastructure publics

9. Les installations de services publics, d'Ontario Power Generation Inc. et de Hydro One Networks Inc. ainsi que l'infrastructure publique assujetties aux exigences autorisées en vertu des dispositions de la *Loi sur les évaluations environnementales* pourront être permises sur les biens-fonds quelle que soit leur désignation dans le présent plan.

10. Les autres services et installations publics et municipaux sont autorisés sur les biens-fonds quelle que soit leur désignation aux Annexes A et B, sauf dans les secteurs écologiques naturels, les terres humides d'importance au sud et à l'est du Bouclier canadien, les secteurs de ressources sablières, gravières et calcaires, les plaines inondables et les pentes instables de l'Annexe K, si :
 - a. l'utilisation est nécessaire dans le secteur et que des mesures adéquates sont prises pour que l'utilisation et sa conception soient compatibles avec les environs;
 - b. du stationnement et des installations de chargement hors voirie adéquats sont prévus;
 - c. la construction de bâtiments permanents est découragée dans un secteur écosensible qui n'est assujetti à aucune des désignations précitées;
 - d. le concept du service public ou de l'installation est conforme aux politiques énoncées ailleurs dans le présent plan;
 - e. dans le cas où l'utilisation est proposée dans un secteur de ressources agricoles ou un secteur désigné caractéristique naturelle urbaine ou caractéristique naturelle rurale, l'emplacement est essentiel à la prestation d'un service ou d'une installation publics ou à l'expansion nécessaire d'une installation publique existante.

Installations de télécommunications sans fil

11. Les tours de télécommunications sont autorisées sur des biens-fonds quelle que soit leur désignation aux Annexes A et B, sauf dans les secteurs écologiques naturels, les terres humides d'importance au sud et à l'est du Bouclier canadien, les caractéristiques naturelles urbaines, les plaines inondables et les pentes instables de l'Annexe K. Toutefois, lorsqu'une installation de télécommunications sans fil est aménagée dans un secteur de ressources sablières, gravières et calcaires, l'utilisation du terrain sera considérée comme étant provisoire en attendant l'extraction future des ressources minérales. Lorsqu'on propose de nouvelles installations, qu'elles soient exploitées par un organisme public ou privé, la Ville réduira au minimum le nombre des installations de télécommunications privées dans le secteur rural :
 - a. en encourageant les requérants à partager des tours de transmission situées à proximité afin de fournir la même zone de rayonnement;
 - b. en encourageant les sociétés de communication à collaborer à la conception de leur zone de rayonnement afin qu'elles puissent partager des installations de transmission;
 - c. en encourageant les sociétés en question à prévoir que les nouvelles constructions sont de taille suffisamment importante pour qu'elles puissent être partagées à l'avenir;
 - d. ~~[Modification n° 14, 8 septembre 2004]~~
12. Lorsqu'elle examinera les demandes d'aménagement de nouvelles installations de télécommunications, la Ville veillera à ce que les composantes et les installations abritant l'équipement au niveau du sol aient un aspect attrayant et soient cachées de la vue du public. **Les politiques subséquentes sont renumérotées en conséquence.** [Modification n° 14, 8 septembre 2004]

Puits d'extraction et carrières en bordure de route

13. Les puits d'extraction et les carrières en bordure de route, les fondoirs mobiles et les centrales à béton temporaires utilisés dans le cadre de l'exécution d'un contrat conclu par l'État sont autorisés sur les biens-fonds quelle que soit leur désignation, sauf dans les secteurs écologiques naturels, les

caractéristiques naturelles urbaines, les terres humides d'importance au sud et à l'est du Bouclier canadien, les secteurs contigus aux rivières des Outaouais et Rideau et les secteurs déjà aménagés. L'octroi d'un permis d'exploitation d'un puits d'extraction et d'une carrière est réglementé par la *Loi sur les ressources en agrégats* et, à ce titre, le processus de consultation publique et la remise en état de l'emplacement doivent être conformes aux dispositions de ladite loi.

Parcs et aires de loisirs

14. Les parcs et les aires de loisirs sont des utilisations du sol qui soutiennent la vie quotidienne et le fonctionnement d'une collectivité. Ils sont autorisés sur les biens-fonds quelle que soit leur désignation, à l'exception de ceux désignés terres humides d'importance au sud et à l'est du Bouclier canadien, secteurs écologiques naturels, caractéristiques naturelles urbaines et secteurs de ressources agricoles aux Annexes A et B.
15. Lorsqu'un parc ou une aire de loisirs est situé sur un bien-fonds désigné secteur de ressources sablières, gravières et calcaires, il sera considéré comme une utilisation provisoire en attendant l'extraction future des ressources minérales.

Utilisations agricoles

16. Les utilisations agricoles sont permises dans plusieurs désignations rurales, sous réserve de l'observation des politiques afférentes à ces désignations et du respect des formules de distance minimale de séparation. Dans tous les cas, les utilisations agricoles doivent être conformes aux dispositions de la politique 2 de la sous-section 3.7.3 *Secteur de ressources agricoles* relatives à l'aménagement et à l'exploitation de fermes. [Modification ministérielle n° 8, 10 novembre 2003]

Systèmes et installations d'énergie renouvelable et de remplacement

17. Aux fins de l'application du présent plan :
 - a. On entend par *Système d'énergie renouvelable* la production d'électricité à partir d'une source d'énergie qui est renouvelée par des processus naturels, notamment le vent, l'eau, une source ou un produit de biomasse ou l'énergie solaire et géothermique.
 - b. On entend par *Système d'énergie de remplacement* les sources d'énergie ou les processus de conversion de l'énergie qui réduisent considérablement la quantité d'émissions nocives dans l'environnement (l'air, l'eau et le sol) lorsqu'on les compare aux systèmes d'énergie conventionnels.
18. Les systèmes d'énergie renouvelable et de remplacement seront permis à titre d'utilisation accessoire destinée en premier lieu à fournir de l'énergie à une utilisation sur le bien-fonds visé, sous réserve des dispositions du tableau qui suit et des dispositions du Règlement de zonage en matière de dimensions permises et de retraits requis.

Échelle	Où?	Plan d'implantation requis
<10 kW urbain et village rural	Toutes les désignations	Non
<100 kW rural	Toutes les désignations	Non
>10 kW urbain et village rural	Toutes les désignations	Oui
>100 kW rural	Toutes les désignations	Oui

19. Une installation d'énergie renouvelable définie comme étant un service public, qui n'est pas assujettie à la *Loi sur les évaluations environnementales*, dont le principal but consiste à produire de l'énergie pour distribution à l'extérieur de son emplacement, est assujettie aux dispositions du tableau qui suit et sera permise dans toutes les désignations, sauf dans un secteur écologique naturel, une caractéristique naturelle urbaine, une terre humide d'importance, un secteur de ressources sablières, gravières et calcaires ou dans une plaine inondable ou une pente instable de l'Annexe K.

Échelle	Plan d'implantation requis	Modification de zonage
<10 kW urbain et village rural	Non	Non

<100 kW rural	Non	Non
10 kW -1MW urbain et village rural	Oui	Non
100 kW -1MW rural	Oui	Non
>1MW	Oui	Oui

Ces installations seront assujetties aux dispositions du Règlement de zonage et à ce qui suit :

- a. Les promoteurs de ces projets veilleront à ce qu'un aménagement paysagé, des retraits adéquats et des mesures d'atténuation éventuelles soient fournis afin de tenir compte des répercussions potentielles sur les biens-fonds et les utilisations du sol dans les environs.
 - b. Lors de la présentation d'une demande de modification au Règlement de zonage pour un projet d'installation dont la capacité est supérieure à 1MW, le promoteur doit démontrer :
 - i. que l'installation a été conçue en tenant compte des caractéristiques du paysage naturel, de manière à minimiser les impacts sur la couverture végétale et les caractéristiques naturelles de l'emplacement et à prévoir la distance de séparation et les tampons adéquats en vue d'atténuer les répercussions potentielles sur les biens-fonds contigus;
 - ii. le respect des politiques du présent plan en matière de protection contre l'érosion et de protection de l'eau de surface;
 - iii. si le bien-fonds est situé dans un secteur désigné ressource agricole, qu'il n'existe pas d'emplacement de recharge raisonnable de moindre qualité, qui répond aux besoins de l'installation d'énergie renouvelable en ce qui a trait à sa proximité d'un endroit de raccordement au système de transmission d'énergie et à sa faisabilité en termes de conditions du paysage et d'atténuation possible des répercussions sur la collectivité et l'environnement; en outre, il doit indiquer de quelle manière la conception et la construction de l'installation atténueront les répercussions éventuelles sur les activités agricoles restantes ou contiguës et fournir un plan de remise en état de l'emplacement lorsque l'installation de production d'énergie ne sera plus exploitée.
 - iv. si l'installation est proposée dans un secteur désigné caractéristique naturelle rurale, une étude d'impact sur l'environnement (politique 3.2.4) sera requise qui démontre que l'installation proposée n'aura pas de répercussions négatives (telles que définies à la sous-section 2.4.2) sur la caractéristique naturelle ou sa fonction écologique.
 - c. Les installations proposées doivent respecter tout règlement municipal, provincial ou fédéral applicable.
20. Une installation d'énergie renouvelable définie comme étant un service public, qui est assujettie à la *Loi sur les évaluations environnementales*, dont le principal but consiste à produire de l'énergie pour distribution à l'extérieur de son emplacement, peut être permise dans toutes les désignations, sauf dans un secteur écologique naturel et une terre humide d'importance ou dans une plaine inondable ou une pente instable de l'Annexe K. Une modification au Règlement de zonage propre à l'emplacement est requise et, dans le cadre de l'approbation du plan d'implantation et d'une étude en vertu de la *Loi sur les évaluations environnementales* il doit être démontré que la proposition :
- a. minimise l'impact sur l'environnement, notamment sur le paysage naturel et l'habitat de la faune et
 - b. tient compte des répercussions sur la collectivité, notamment en matière de bruit par des exigences de retrait.

3.2 – Environnement naturel

Les désignations environnementales aux Annexes A et B sont les terres humides d'importance au sud et à l'est du Bouclier canadien, les secteurs écologiques naturels, les caractéristiques naturelles rurales et les caractéristiques naturelles urbaines. Ces secteurs représentent une partie importante la plupart des éléments du patrimoine naturel de la Ville. Ces secteurs sont reliés entre eux par des ruisseaux et des couloirs boisés, situés ou non dans les mêmes désignations, qui permettent la migration de la faune et le maintien des fonctions naturelles sur un important territoire.

La désignation de terre humide d'importance indique que l'emplacement a été évalué selon les critères provinciaux par le ministère des Richesses naturelles et a été déterminé comme étant d'importance provinciale. Les autres désignations environnementales incluent d'autres terres humides, ainsi que des boisés et des habitats de la faune qui contribuent au patrimoine naturel de la ville et protègent la biodiversité. Toutes les caractéristiques d'importance ne sont toutefois pas désignées dans le présent plan. Ces caractéristiques sont protégées par d'autres politiques du plan, y compris par l'exigence de présenter une étude d'impact sur l'environnement pour tout aménagement proposé à l'intérieur du patrimoine naturel ou contigu à celui-ci, tel qu'il est défini à la sous-section 2.4.2. Le patrimoine naturel est aussi protégé par les politiques de la section 4 en matière de prévention de l'érosion, de protection de l'eau de surface et des ressources en eau souterraine et de protection de l'habitat d'espèces menacées et en voie de disparition.

Les terres désignées ont été déterminées au moyen d'une variété d'études fédérales, provinciales et municipales et combinent les caractéristiques suivantes :

- un haut degré de diversité pour ce qui est des caractéristiques, des fonctions, de la représentativité ou du nombre de plantes indigènes et de communautés animales;
- un haut degré de diversité pour ce qui est des forêts, terres humides et autres caractéristiques naturelles;
- d'importantes aires de forêts et de boisés de haute qualité;
- une végétation indigène qui est rare ou peu fréquente dans la province ou la ville;
- des espèces menacées et en voie de disparition et des espèces vulnérables qui sont source de préoccupations et ou d'autres rares dans la région; [Modification ministérielle n° 9, 10 novembre 2003]
- des habitats du poisson et d'autres habitats importants de la faune, y compris des aires de concentration saisonnière de la faune;
- des terres humides, des sources et d'autres caractéristiques ou fonctions hydrologiques, telles que des bassins d'infiltration et des aires d'alimentation.

3.2.1 – Terres humides d'importance au sud et à l'est du Bouclier canadien

Les terres humides sont des composantes essentielles des écosystèmes qui contribuent à la haute qualité de l'environnement à Ottawa. Les terres humides contrôlent et emmagasinent l'eau de surface et aident à contrôler les inondations, retiennent les sédiments et améliorent ainsi la qualité de l'eau. Par ailleurs, elles offrent un habitat à une grande variété d'espèces végétales et animales et peuvent servir d'aires d'alimentation des ressources en eaux souterraines. Le ministère des Richesses naturelles a élaboré un processus qui sert à évaluer les caractéristiques biologiques, sociales, hydrologiques et spéciales des terres humides pour déterminer leur importance relative en Ontario et a qualifié certaines zones de terres humides d'importance au sud et à l'est du Bouclier canadien. D'autres terres humides ne sont pas importantes à l'échelle provinciale, mais elles ont néanmoins des fonctions précieuses et sont par conséquent protégées par des politiques contenues dans les plans de bassin et de sous-bassin hydrographique, par des exigences du processus d'examen des demandes d'aménagement et d'autres politiques qui visent à protéger le patrimoine naturel. Ces dernières terres humides sont souvent connexes à des boisés d'importance et sont incluses dans les désignations de secteur écologique naturel et de caractéristique naturelle rurale.

Politiques

1. Les terres humides d'importance au sud et à l'est du Bouclier canadien sont désignées aux Annexes A et B afin de protéger ces zones vulnérables et leurs fonctions naturelles. Si d'autres terres humides d'importance ont été désignées par le ministère des Richesses naturelles après l'adoption du présent plan, elles sont également assujetties aux politiques du plan sans qu'il soit nécessaire de procéder à une modification au plan.

2. À l'exception des dispositions contenues dans les politiques 5 et 6 (ci-dessous), aucun aménagement ni aucune modification d'un emplacement n'est autorisé dans les terres humides d'importance ~~au sud et à l'est du Bouclier canadien.~~
3. Aux fins de l'application de la présente sous-section, par aménagement, on entend la création d'un nouveau lot, la modification de l'utilisation du sol ou la construction de bâtiments et d'ouvrages nécessitant une approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. La notion d'aménagement n'inclut pas les activités qui créent ou maintiennent des éléments d'infrastructure répondant aux exigences du processus d'évaluation environnementale ou des travaux assujettis à la *Loi sur le drainage*.
4. Aux fins de l'application de la présente sous-section, par modification d'un emplacement, on entend des activités comme le remblayage, le nivelage et l'excavation qui modifient la forme terrestre et les caractéristiques de la végétation naturelle.
5. Dans un emplacement désigné terre humide d'importance sont permises des utilisations qui n'ont aucun effet négatif sur les caractéristiques naturelles de la terre humide, comme des activités récréatives de plein air, des activités scientifiques, éducatives ou de conservation associées aux caractéristiques environnementales, des activités agricoles existantes au moment de l'adoption du présent plan et des activités de foresterie telles que définies par la *Loi sur les forêts*.
6. Sur les lots existants à la date d'entrée en vigueur du présent plan, une habitation isolée et des bâtiments accessoires sont autorisés, si le lot donne sur une voie publique existante et si une habitation y est autorisée en vertu du Règlement de zonage. Lorsqu'une nouvelle construction est permise sur un lot qui se trouve partiellement dans les limites d'une terre humide désignée, la nouvelle construction ainsi que les éléments de viabilisation du lot devront se trouver à l'extérieur des limites de la caractéristique dans toute la mesure du possible et il faudra minimiser toute perturbation de la caractéristique naturelle.
7. **L'aménagement et la modification d'un emplacement ne seront pas permis lorsqu'il s'agit :**
 - a. de la création d'un lot unique par disjonction à moins de 30 mètres de la limite d'une terre humide d'importance ~~au sud ou à l'est du Bouclier canadien;~~
 - b. de tout autre aménagement autorisé en vertu des politiques du présent plan à moins de 120 mètres de la limite d'une terre humide d'importance ~~au sud ou à l'est du Bouclier canadien. Un aménagement et une modification de l'emplacement ne seront permis que si la fonction écologique des biens fonds contigus a été évaluée et que s'il est démontré dans l'étude de l'impact sur l'environnement qu'il n'y aura pas de répercussions néfastes (telles que définies à la sous-section 2.4.2) sur la terre humide ou sa fonction écologique.~~
 - c. à moins qu'une étude d'impact sur l'environnement ne démontre qu'il n'y aura pas de répercussions néfastes (telles que définies à la sous-section 2.4.2) sur la terre humide ou sa fonction écologique.
8. Les exigences liées à l'étude d'impact sur l'environnement peuvent varier, et dépendent d'aspects comme l'importance de l'aménagement proposé, la nature de l'emplacement, l'existence d'études détaillées pour le secteur et les questions abordées à la sous-section 4.7.8.
9. Tout changement ou toute perturbation dans une zone humide d'importance, ou contigu à une telle zone, peut nécessiter l'obtention d'un permis délivré par l'Office de protection de la nature de la vallée du Mississippi en vertu du *Règlement de l'Ontario 153/06* ou la Société d'aménagement de la rivière Nation-Sud en vertu du *Règlement de l'Ontario 174/06*
10. Les limites des terres désignées terres humides d'importance ~~au sud et à l'est du Bouclier canadien~~ sont fondées sur différentes sources cartographiques détaillées du ministère des Richesses naturelles. Cependant, lorsque seront obtenues des données plus à jour, notamment grâce à des études environnementales détaillées, il faudra peut-être modifier ~~la définition des éléments et des fonctions et rajuster~~ les limites des terres en question. Le Règlement de zonage reposera sur les données les plus exactes et les plus récentes et par conséquent tout changement, mineur ou majeur, nécessitera une modification au Règlement de zonage. Les modifications mineures ne devraient cependant pas exiger de modification au Plan officiel. Nonobstant ce qui précède, ~~il faut apporter une~~

modification au le présent plan sera modifié afin de désigner de nouvelles terres humides d'importance, d'élargir la désignation en y incluant d'autres biens-fonds ou de supprimer des biens-fonds de la désignation. Dans l'intervalle, entre les changements apportés par le ministère des Richesses naturelles aux limites des terres humides et la modification apportée au présent plan, les politiques de la présente sous-section s'appliqueront aux terres humides d'importance désignées par le ministère. Toute modification autre qu'un ajustement mineur aux limites des terres humides doit être approuvée par le ministère des Richesses naturelles. [Décision de la CAMO n° 1582, 17 juin 2005]

11. Lorsque les terres humides d'importance au sud et à l'est du Bouclier canadien appartiennent à des intérêts privés, l'accès à ces terres et leur utilisation par le public sont interdits sans le consentement du propriétaire. [Modification n° 13, 8 septembre 2004]

3.2.2 – Secteur écologique naturel

La désignation de secteur écologique naturel est attribuée aux terrains qui ont une grande valeur environnementale selon les résultats d'études fédérales, provinciales et municipales. Cette désignation sert à définir les secteurs vulnérables où tout aménagement pourrait nuire indûment aux fonctions écologiques et où les sites doivent faire l'objet d'une gestion, d'une restauration et d'une amélioration prudentes. Les terres dans cette désignation sont des terres humides d'importance, de grands boisés et des habitats de la faune dans le patrimoine naturel de la Ville. Les aménagements à l'intérieur ou à proximité de ces aires pourraient indûment imposer des stress sur leurs fonctions écologiques et une gestion prudente ainsi que des mesures de restauration et d'amélioration s'imposent.

La désignation de secteur écologique naturel est attribuée, entre autres, aux aires définies par la province comme étant des terres humides d'importance et les ensembles écologiques qui y sont reliés dans le Bouclier canadien, comme les collines de Carp et les South March Highlands. La province a également défini des zones d'importance provinciale présentant un intérêt naturel et scientifique (sciences de la vie), comme le ruisseau Green dans l'Est de la Ceinture de verdure et la forêt Torbolton près de la baie Constance, à titre de zones d'importance dans le territoire plus vaste de la ville d'Ottawa.

La Commission de la capitale nationale a défini les secteurs écologiques naturels dans la Ceinture de verdure, zones qui pour la plupart appartiennent au gouvernement fédéral et sont gérées par lui. Toutes Ces zones ont également été définies au moyen d'une évaluation des aires naturelles effectuée à l'échelle de la ville, la *Natural Environment Systems Strategy*, élaborée par la Région d'Ottawa-Carleton entre 1995 et 1997. On a déterminé que ces aires étaient parmi les plus importantes à Ottawa pour ce qui est du maintien de la biodiversité et des fonctions écologiques. Les secteurs écologiques naturels situés dans la Ceinture de verdure ont été déterminés par la Commission de la capitale nationale et sont pour l'essentiel la propriété du gouvernement fédéral et gérés par ce dernier.

Les secteurs écologiques naturels appartiennent à des organismes publics et à des particuliers et peuvent être gérés selon des modalités différentes. Les terres faisant partie des Burnt Lands à la limite ouest de la ville, par exemple, appartiennent au ministère des Richesses naturelles et à la Société canadienne pour la conservation de la nature et sont gérées par ces deux entités. Une importante partie de la forêt Marlborough appartient à la Ville d'Ottawa, qui est propriétaire de plus 10 000 hectares de forêts dans le secteur rural et en assume la gestion.

La restauration et l'amélioration des caractéristiques et des fonctions naturelles représentent le principal objectif des plans de gestion des terres publiques. D'importantes parties des secteurs écologiques naturels appartiennent à des propriétaires privés et leur protection dépend de l'intendance qu'en font ces derniers.

Politiques

1. Les secteurs écologiques naturels sont désignés dans les Annexes A et B. Ces terrains sont désignés dans le but de protéger et de préserver les caractéristiques et les fonctions naturelles inhérentes à chaque secteur.
2. Aux fins de l'application de la présente sous-section, l'aménagement est défini comme la création d'un nouveau lot, la modification de l'utilisation du sol ou la construction d'un bâtiment ou d'une construction qui nécessitent une approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. La notion d'aménagement ne comprend pas des activités de construction ou de maintien de l'infrastructure assujetties aux exigences du processus d'évaluation environnementale ou des travaux assujettis aux dispositions de la *Loi sur le drainage*.
3. Aux fins de l'application de la présente sous-section, la modification d'un emplacement s'entend d'activités telles que le remblayage, le nivellement ou l'excavation qui changent la forme terrestre et les caractéristiques naturelles de la végétation.
4. À l'exception des dispositions des politiques 5 et 6 (ci-dessous), aucun aménagement ni modification d'un emplacement n'est permis dans un secteur écologique naturel.
5. Les utilisations qui n'ont aucun effet négatif sur les caractéristiques naturelles du secteur, comme des activités récréatives en plein air, des activités scientifiques, éducatives ou de conservation associées aux caractéristiques environnementales, des activités agricoles existantes au moment de l'adoption du présent Plan et des activités de foresterie telles que définies par la *Loi sur les forêts*, sont autorisées dans les secteurs écologiques naturels.
6. Sur les lots existants à la date d'entrée en vigueur du présent plan, une habitation isolée et des bâtiments accessoires sont autorisés, si le lot donne sur une voie publique existante et si une habitation y est autorisée en vertu du Règlement de zonage. Lorsqu'une nouvelle construction est permise sur un lot qui se trouve partiellement dans les limites d'un secteur écologique naturel, la nouvelle construction ainsi que les éléments de viabilisation du lot devront se trouver à l'extérieur des limites de la caractéristique dans toute la mesure du possible et il faudra minimiser toute perturbation de la caractéristique naturelle.
7. L'aménagement et la modification d'un emplacement ne seront pas permis lorsqu'il s'agit :
 - a. de la création d'un lot unique par disjonction à moins de 30 mètres de la limite d'une caractéristique naturelle;
 - b. de tout autre aménagement autorisé en vertu des politiques du présent plan à moins de 120 mètres de la limite d'une caractéristique naturelle;à moins qu'une étude de l'impact sur l'environnement ne démontre qu'il n'y aura pas de répercussions néfastes (telles que définies à la sous-section 2.4.2) sur la caractéristique ou sa fonction écologique.
8. Les exigences liées à l'étude d'impact sur l'environnement peuvent varier et dépendent d'aspects tels que l'importance de l'aménagement proposé, la nature de l'emplacement, l'existence d'études détaillées pour le secteur et les questions abordées à la sous-section 4.7.8.
9. Lorsque les secteurs écologiques naturels appartiennent à des intérêts privés, l'accès à ces secteurs et leur utilisation par le public sont interdits sans le consentement du propriétaire. [Modification n° 13, 8 septembre 2004]
10. Lorsqu'un bien-fonds désigné secteur écologique naturel est une propriété privée, la Ville l'achètera à la demande du propriétaire foncier selon les modalités prévues à la section 5.
11. La Ville peut utiliser le terrain acheté dans un secteur écologique naturel aux fins suivantes :
 - a. la protection et l'amélioration de sa valeur naturelle;
 - b. les loisirs, tels que le ski de fond, à la condition qu'un plan de gestion ait été préparé et qu'il ait été démontré que l'utilisation n'aura pas un impact négatif sur les caractéristiques et les fonctions naturelles;
 - c. l'utilisation publique, seulement si l'accès est possible par une servitude ouverte ou un autre terrain public qui est lui-même accessible;
 - d. la location à une autre partie à des fins autorisées dans la politique 2 (ci-dessus), en tenant compte des intérêts des propriétaires voisins et en respectant les objectifs et politiques de la présente section.

12. Les limites des terres désignées secteur écologique naturel sont fondées sur différentes sources cartographiques détaillées ~~du ministère des Richesses naturelles~~. Cependant, lorsque seront obtenues des données plus à jour, notamment grâce à des études environnementales plus poussées, il faudra peut-être modifier la définition des caractéristiques et des fonctions et les limites des terres en question. Le Règlement de zonage reposera sur les données les plus exactes et les plus récentes qui soient, par conséquent tout changement, mineur ou majeur, nécessitera une modification au Règlement de zonage. Les modifications mineures ne devraient cependant pas nécessiter de modification au Plan officiel. Si l'interprétation des limites a une incidence sur des zones d'intérêt naturel et scientifique d'importance provinciale, indiquées sur les cartes préparées par le ministère des Richesses naturelles, une entente devra être conclue avec ce dernier. [Modification ministérielle n° 11, 10 novembre 2003] [Décision de la CAMO n° 1582, 17 juin 2005]

3.2.3 – Caractéristique naturelle urbaine

Les caractéristiques naturelles urbaines enrichissent la biodiversité et l'habitat de la faune dans le secteur urbain et sont fort appréciées des résidents. Les caractéristiques naturelles urbaines sont des paysages naturels, notamment des boisés, des terres humides, des cours d'eau et des ravins. Elles peuvent se trouver sur des biens-fonds appartenant à la Ville, au gouvernement fédéral, au gouvernement provincial ou à des propriétaires privés. L'étude d'évaluation environnementale des espaces naturels urbains (mars 2005) et son *addenda* (mars 2006), approuvés par le Conseil, désignent les caractéristiques telles que les boisés, les terres humides et les ravins végétalisés à l'échelle du secteur urbain, et établissent leur valeur environnementale respective. Une stratégie sur les caractéristiques naturelles urbaines ~~sera élaborée; elle permettra~~ a été approuvée par le Conseil municipal, ~~afin d'établir les méthodes appropriées et les priorités en matière de protection des aires naturelles, compte tenu des conclusions de cette étude~~ grâce à laquelle la Ville se portera acquéreur de certaines caractéristiques naturelles urbaines qui appartiennent actuellement à des particuliers. [Modification n° 45, 27 septembre 2006]

Politiques

1. Les caractéristiques naturelles urbaines sont désignées à l'Annexe B. Le but de cette désignation est de préserver les caractéristiques naturelles qui sont gérées actuellement à des fins de conservation ou d'activités récréatives passives.
2. Des caractéristiques naturelles urbaines additionnelles peuvent être incluses à l'Annexe B, dans les circonstances suivantes :
 - a. à la suite de leur acquisition par la Ville dans la mise en œuvre en vertu de la stratégie sur les caractéristiques naturelles urbaines ~~qui servira à déterminer les valeurs écologiques relatives des caractéristiques naturelles dans le secteur urbain (voir la sous-section 2.4.5);~~ [Modification n° 45, 27 septembre 2006; portée en appel]
 - b. à la suite de l'adoption d'études de sous-bassin hydrographique ou d'autres études environnementales qui définissent les caractéristiques naturelles qui méritent d'être protégées;
 - c. à la suite des garanties de conservation d'aires naturelles dans le secteur urbain obtenues dans le cadre du processus d'approbation d'un aménagement ou par d'autres moyens.
3. Les utilisations qui n'ont aucun effet négatif sur les caractéristiques naturelles du secteur, telles les activités récréatives de plein air, les activités scientifiques, éducatives ou de conservation associées aux caractéristiques environnementales, les activités agricoles existantes au moment de l'adoption du présent Plan et les activités de foresterie telles que définies par la *Loi sur les forêts*, sont autorisées, sous réserve des politiques qui suivent.
4. Les limites des terres désignées comme présentant des caractéristiques naturelles urbaines sont fondées sur différentes sources cartographiques détaillées. Lorsque seront obtenues des données plus à jour, notamment grâce à des études environnementales plus poussées, il faudra peut-être modifier la définition des caractéristiques et des fonctions et les limites des terres en question. Le Règlement de zonage reposera sur les données les plus exactes et les plus récentes qui soient, par

conséquent tout changement, mineur ou majeur, nécessitera une modification au Règlement de zonage. Les modifications mineures ne devraient cependant pas exiger de modification au Plan officiel. [Décision de la CAMO n° 1582, 17 juin 2005]

5. ~~Il est nécessaire de fournir une étude d'impact sur l'environnement pour tout aménagement qui se fait à 30 mètres ou moins des limites d'une caractéristique naturelle urbaine définie. Les exigences de l'étude d'impact sur l'environnement sont définies à la sous-section 4.7.8 et peuvent varier en fonction d'aspects comme l'étendue de l'aménagement proposé, la nature du site et l'existence d'études détaillées concernant le secteur.~~
6. Aux fins de l'application de la présente sous-section, l'aménagement est défini comme la création d'un nouveau lot, la modification de l'utilisation du sol ou la construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage qui nécessitent une approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. La notion d'aménagement ne comprend pas des activités de construction ou de maintien de l'infrastructure assujetties aux exigences du processus d'évaluation environnementale ou des travaux assujettis aux dispositions de la *Loi sur le drainage*.
7. Aux fins de l'application de la présente sous-section, la modification d'un emplacement s'entend d'activités telles que le remblayage, le nivellement ou l'excavation qui changent la forme terrestre et les caractéristiques naturelles de la végétation.
8. L'aménagement et la modification d'un emplacement ne seront pas permis lorsqu'il s'agit d'un aménagement à moins de 30 mètres des limites d'une caractéristique naturelle urbaine désignée à moins qu'une étude d'impact sur l'environnement ne démontre qu'il n'y aura pas de répercussions négatives importantes (telles que définies à la sous-section 2.4.2) sur les caractéristiques naturelles dans le secteur ou leurs fonctions écologiques.
9. Les exigences liées à l'étude d'impact sur l'environnement peuvent varier, et dépendent d'aspects comme l'importance de l'aménagement proposé, la nature de l'emplacement, l'existence d'études détaillées pour le secteur et les questions abordées à la sous-section 4.7.8.
10. Lorsqu'une caractéristique naturelle urbaine appartient à des intérêts privés, l'accès à ces terres et leur utilisation par le public sont interdits sans le consentement du propriétaire. [Modification n° 13, 8 septembre 2004]

3.2.4 – Caractéristique naturelle rurale

Les caractéristiques naturelles rurales sont des espaces naturels du secteur rural qui abritent des boisés, des terres humides et des habitats fauniques d'importance qui ont été définis dans la stratégie concernant les systèmes environnementaux naturels comme étant importants dans le contexte de la ville d'Ottawa dans les années 1990 et qui font partie du patrimoine naturel défini à la section 2. Tout aménagement sur ces terrains ou à proximité de ceux-ci doit être évalué du point de vue de ses effets sur les caractéristiques et les fonctions naturelles qui s'y trouvent, particulièrement les effets associés à la portée de la perturbation et à l'emplacement des bâtiments.

Politiques

1. Les caractéristiques naturelles rurales sont désignées à l'annexe A du présent plan dans le but de protéger les espaces naturels d'importance locale et la couverture forestière de la ville.
2. Les limites des caractéristiques naturelles rurales sont générales et ne coïncident pas nécessairement avec les limites des boisés et des autres caractéristiques d'importance du patrimoine naturel situés dans la désignation.
3. Sur les lots existants à la date d'entrée en vigueur du présent plan, une habitation isolée et des bâtiments accessoires sont autorisés, si le lot donne sur une voie publique existante et si une habitation y est autorisée en vertu du Règlement de zonage. Lorsqu'une nouvelle construction est permise sur un lot qui se trouve partiellement dans les limites d'une caractéristique du patrimoine naturel, la nouvelle construction ainsi que les éléments de viabilisation du lot devront se trouver à l'extérieur des limites de la caractéristique dans toute la mesure du possible et il faudra minimiser toute perturbation de la caractéristique naturelle.

4. Aux fins de l'application de la présente sous-section, l'aménagement est défini comme la création d'un nouveau lot, la modification de l'utilisation du sol ou la construction d'un bâtiment ou d'une ouvrage qui nécessitent une approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. La notion d'aménagement ne comprend pas des activités de construction ou de maintien de l'infrastructure assujetties aux exigences du processus d'évaluation environnementale ou des travaux assujettis aux dispositions de la *Loi sur le drainage*.
5. Aux fins de l'application de la présente sous-section, la modification d'un emplacement s'entend d'activités telles que le remblayage, le nivellement ou l'excavation qui changent la forme terrestre et les caractéristiques naturelles de la végétation.
6. Les dispositions de la sous-section 3.7.2 concernant le secteur rural général s'appliquent également aux caractéristiques naturelles rurales. Toutefois, l'aménagement et la modification d'un emplacement n'est pas permis s'il a pour but :
 - a. la création d'un lot dans la caractéristique naturelle;
 - b. tout autre aménagement autorisé en vertu des politiques du présent plan à moins de 120 mètres de la limite d'une caractéristique naturelle;
 - c. à moins qu'une étude d'impact sur l'environnement ne démontre qu'il n'y aura pas de répercussions néfastes (telles que définies à la sous-section 2.4.2) sur la caractéristique ou sa fonction écologique.
7. Les exigences liées à l'étude d'impact sur l'environnement peuvent varier, et dépendent d'aspects comme l'importance de l'aménagement proposé, la nature de l'emplacement, l'existence d'études détaillées pour le secteur et les questions abordées à la sous-section 4.7.8.
8. Les dispositions de la sous-section 3.7.2 concernant le secteur rural général s'appliquent également aux caractéristiques naturelles rurales. En outre, un aménagement :
 - a. qui implique la création de plus d'un lot;
 - b. qui requiert une dérogation mineure ou une modification au Règlement de zonage en vue de modifier ou d'élargir une utilisation ou
 - c. qui requiert l'approbation d'un plan d'implantation
 doit être appuyé par une étude d'impact sur l'environnement, tel que décrit à la sous-section 4.7.8, qui démontre que l'aménagement n'aura pas de répercussions négatives sur les caractéristiques écologiques d'importance ou les fonctions de la caractéristique naturelle.
9. Lorsque la construction de nouvelles structures est autorisée sur un lot situé partiellement dans les limites d'un espace désigné, les nouvelles structures et les installations qui en assurent le raccordement aux services publics doivent, dans la mesure du possible, se trouver en dehors des limites de la caractéristique naturelle, et la perturbation de celle-ci doit être réduite au minimum.
10. La Ville mettra en œuvre les mesures prévues aux politiques 10, 11 et 12 de la sous-section 2.4.5 afin de contribuer à la protection des caractéristiques naturelles rurales.
11. Lorsque les biens-fonds désignés caractéristiques naturelles rurales appartiennent à des intérêts privés, l'accès à ces terres et leur utilisation par le public sont interdits sans le consentement du propriétaire.

[Modification n° 13, 8 septembre 2004] [Modification n° 14, 8 septembre 2004] [Décision n° 1754 de la CAMO, 10 mai 2006] [Décision n° 0724 de la CAMO, 21 mars 2007]

3.2.5 – Secteur de politique spéciale Flewellyn

Les terrains dans les environs des chemins Flewellyn et Conley ont présenté des problèmes de drainage uniques dans le passé. Le Conseil municipal a décidé en 2009 de s'y attaquer par des améliorations du système de drainage, notamment au chapitre de son entretien, y compris d'éventuels ouvrages en vertu de la *Loi sur le drainage*. Le ministère des Richesses naturelles a par ailleurs désigné des terres humides d'importance provinciale au sein du complexe humide de Goulbourn. Ces terres humides ne sont pas désignées dans le présent plan. Leur statut sera réévalué environ cinq ans après que seront terminées

les améliorations apportées au système de drainage, afin de bien cerner quels effets ces derniers auront eu sur les caractéristiques et les fonctions de ces terres humides.

Politiques

1. Le secteur de politique spéciale Flewellyn est désigné à l'Annexe A afin de permettre que soient corrigés les problèmes de drainage et protégées les terres humides d'importance provinciale dans le secteur. Les politiques suivantes s'appliqueront :
 - a. De concert avec le ministère des Richesses naturelles, la Ville évaluera le statut des terres humides dans le secteur de politique spéciale Flewellyn par une nouvelle étude entreprise dans le cadre du système d'évaluation des terres humides de l'Ontario. L'étude sera lancée avant que ne soient écoulés cinq ans depuis le parachèvement des travaux de drainage, prévu en 2009. Le présent plan sera modifié dans l'année qui suivra la fin de l'évaluation afin de tenir compte des terres humides d'importance provinciale désignées par le ministère. Par ailleurs, le plan sera modifié aussi par l'enlèvement de la désignation de secteur de politique spéciale.
 - b. Les dispositions des désignations de l'Annexe A s'appliqueront aux biens-fonds dans le secteur de politique spéciale jusqu'à ce qu'une demande d'aménagement soit présentée en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, par exemple visant à modifier le zonage d'un bien-fonds ou la création d'un nouveau lot par lotissement ou disjonction, ou à défaut d'une telle demande.
 - c. Lorsqu'une demande d'aménagement en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* est présentée, les politiques suivantes s'appliqueront :
 - i. les biens-fonds situés à l'intérieur des terres humides d'importance cartographiées par le ministère des Richesses naturelles et ceux à moins de 120 mètres de ces terres humides seront assujettis aux politiques de la sous-section 3.2.1 relatives aux terres humides d'importance et aux autres politiques applicables du présent plan;
 - ii. les autres biens-fonds seront assujettis aux politiques afférentes aux désignations d'utilisation du sol et aux autres politiques du présent plan.Les limites des terres humides d'importance cartographiées par le ministère des Richesses naturelles peuvent être modifiées après des enquêtes plus détaillées sur l'emplacement, sous réserve de l'approbation du ministère.

3.3 – Espace vert

3.3.1 – Espace vert d'importance

Les espaces verts d'importance sont les grands parcs comme le parc Walter-Baker, les couloirs verts le long des rivières des Outaouais et Rideau et du canal Rideau, les couloirs des promenades et les couloirs réservés au système de transport en commun rapide et aux principales routes. La plupart des espaces verts d'importance sont déjà des propriétés de l'État. La rivière et le canal Rideau sont des sites historiques nationaux et l'aménagement de marinas sur des terrains avoisinants nécessite l'approbation de Parcs Canada. Les espaces verts d'importance constituent une composante clé du réseau d'espaces verts (voir la sous-section 2.4), qui contribue à la qualité de vie dans les collectivités avoisinantes, ainsi qu'à l'intégrité globale de l'environnement naturel.

Politiques

1. Les espaces verts d'importance sont désignés aux Annexes A et B dans le but de protéger les espaces verts de grande superficie à Ottawa auxquels le public a généralement accès, notamment à des fins récréatives. [Modification n° 45, 27 septembre 2006]
2. Les limites des espaces verts d'importance sont fondées sur diverses cartes et autres sources. Lorsque sont obtenues des données plus à jour, notamment grâce à des études fédérales, provinciales ou municipales, ou encore dans le cadre d'ententes d'aménagement, ces

renseignements peuvent justifier des modifications mineures de leurs limites. Le Règlement de zonage reposera sur les données les plus exactes et les plus récentes qui soient, par conséquent tout changement nécessitera une modification au Règlement de zonage. Les modifications mineures ne devraient cependant pas exiger de modifications au Plan officiel. [Décision de la CAMO n° 1582, 17 juin 2005]

3. Les activités et utilisations suivantes sont permises, pourvu qu'elles ne causent aucun tort au milieu naturel, au patrimoine culturel et aux caractéristiques des espaces verts visés :
 - a. la pratique de sports, les activités récréatives, les loisirs et les installations récréatives et culturelles, y compris les activités et les installations à vocation aquatique sur les rives des cours d'eau et des plans d'eau;
 - b. les utilisations qui comprennent l'étude scientifique ou éducative, la conservation, l'interprétation et la restauration des éléments du patrimoine naturel et culturel du secteur vert ou des cours d'eau;
 - c. les routes et les autres éléments de l'infrastructure identifiés dans le présent plan, lesquels contribuent à préserver la qualité et le caractère globaux de l'espace vert, à protéger les caractéristiques naturelles et culturelles et à améliorer l'accès public et les possibilités d'utilisations récréatives;
 - d. les activités commerciales et les utilisations institutionnelles de petite envergure qui contribuent ou sont accessoires aux utilisations mentionnées en a) et en b) ~~sont également autorisées~~, sous réserve d'une modification au Règlement de zonage. [Modification n° 45, 27 septembre 2006]
4. Afin de préserver des ressources irremplaçables, lorsqu'un espace vert d'importance jouxte un couloir fluvial défini à la sous-section 4.6.3, toute activité ou utilisation prévue à la politique 3 (ci-dessus) ne sera approuvée que si elle doit être située au bord de l'eau. [Modification n° 14, 8 septembre 2004]
5. Les habitations existantes seront réputées être des utilisations conformes. Toutefois, l'aménagement intercalaire résidentiel sur les lots vacants et la création de nouveaux lots résidentiels ne seront pas autorisés.
6. La Ville collaborera avec des partenaires tels que la Ville de Gatineau et la Commission de la capitale nationale ainsi qu'avec les quartiers et les collectivités riveraines dans la réalisation d'études et de plans visant les espaces verts d'importance et le couloir de la rivière des Outaouais.
7. Lorsque des espaces verts d'importance appartiennent à des intérêts privés, l'accès à ces espaces et leur utilisation par le public sont interdits sans le consentement du propriétaire. [Modification n° 13, 8 septembre 2004]

3.4 – Ferme expérimentale centrale

La Ferme expérimentale centrale est un site historique national et un paysage culturel d'importance historique nationale. Elle représente une grande valeur pour le patrimoine local et contribue à créer l'image distincte d'Ottawa. La ferme appartient au gouvernement fédéral qui exploite ses installations à titre de centre actif de recherche agricole. Elle contient un ensemble de laboratoires, de champs voués à la recherche, de bureaux, de serres et de bâtiments agricoles, ainsi que des jardins publics et des musées. Un grand nombre de ces bâtiments et emplacements ont une valeur patrimoniale locale.

Politiques

1. Les limites de la Ferme expérimentale centrale en tant que site historique national et ressource du patrimoine culturel sont indiquées à l'Annexe B. Les terrains contenus dans les limites de la ferme sont assujettis à différentes désignations d'utilisation du sol.
2. Les terrains désignés espace vert d'importance, caractéristique naturelle urbaine et secteur urbain général sont assujettis aux politiques de ces désignations qui sont énoncées ailleurs dans le présent plan.
3. L'interprétation des limites des désignations d'utilisation du sol à l'intérieur de la Ferme expérimentale centrale et la conception et l'interprétation des routes à l'intérieur de la ferme et contiguës à celle-ci

respecteront l'intégrité du patrimoine culturel et minimiseront la fragmentation du paysage historique de même que le caractère d'espace vert de la ferme.

4. Les promoteurs d'aménagements ou de travaux publics dans la Ferme expérimentale centrale ou contigus à celle-ci doivent procéder à une évaluation des répercussions sur le patrimoine tel que décrit à la sous-section 4.6.1 du présent plan. Il sera fait référence à l'énoncé d'intégrité commémorative préparé par Parcs Canada afin de garantir que les caractéristiques qui représentent et soutiennent la valeur patrimoniale de la ferme ne sont pas compromises.

3.4.1 – Recherche agricole

Politique

1. Sur les terrains désignés en vue de la recherche agricole, les principales utilisations autorisées sont la recherche dans le domaine de l'agriculture et les domaines connexes, les jardins publics, les musées agricoles et les autres utilisations apparentées. De plus, les utilisations telles que les activités récréatives et culturelles et les activités commerciales accessoires peuvent être autorisées, dans la mesure où elles préservent les constructions et le paysage historiques et le caractère d'espace vert de la ferme.

3.5 – Ceinture de verdure

La Ceinture de verdure de la capitale nationale est un paysage rural couvrant 20 000 hectares qui constitue une caractéristique distinctive d'Ottawa et a pour effet de séparer le secteur urbain situé à l'intérieur de la Ceinture de verdure des collectivités urbaines établies juste en dehors de ses limites.

La Ceinture de verdure est une mosaïque d'installations et d'utilisations du sol. Elle comprend des secteurs écologiques naturels qui relient des caractéristiques environnementales du secteur urbain aux paysages naturels plus vastes du secteur rural. L'exploitation agricole continue d'être une activité économique viable sur les biens-fonds désignés ressources agricoles. D'autres activités économiques incluent celles d'établissements de recherche-développement du gouvernement et du secteur privé, ainsi que l'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa. La Ceinture de verdure contient aussi des installations de grande envergure telles que le Complexe sportif de Nepean, l'Hôpital Queensway-Carleton, le Centre de détention d'Ottawa-Carleton et plusieurs écoles et églises.

Les politiques concernant la Ceinture de verdure contenues dans le présent plan correspondent généralement aux dispositions du plan directeur de la Ceinture de verdure de 1996, élaboré par la Commission de la capitale nationale.

Le caractère rural de la Ceinture de verdure a été compromis par le passé par la présentation de propositions prévoyant la construction de grandes installations communautaires et commerciales et d'infrastructures de transport. Lorsque ces utilisations sont autorisées, elles devraient être conçues de manière à ce qu'elles modifient le moins possible le caractère rural de la Ceinture de verdure.

Politiques

1. Les limites de la Ceinture de verdure sont définies à l'Annexe B. Dans les limites de la Ceinture de verdure, les biens-fonds sont assujettis à un nombre de désignations d'utilisation du sol. Certaines de ces désignations se retrouvent également en dehors de la Ceinture de verdure, tandis que d'autres sont propres à ce secteur.
2. Les biens-fonds qui sont désignés secteur écologique naturel, terre humide d'importance ~~au sud et à l'est du Bouclier canadien~~ et secteur de ressources agricoles, sont assujettis aux politiques relatives à ces désignations que l'on trouve ailleurs dans le présent plan, sauf que la création de lots ne sera

pas autorisée dans un secteur de ressources agricoles.

3. ~~Nonobstant la politique 2 ci-dessus, l'aménagement intercalaire, y compris la création de lots, est autorisé à Ramsayville, Blackburn Station et Burkes Settlement, conformément à la politique 19 dans la sous-section 3.7.3 du présent Plan.~~
4. Les routes et les autres éléments d'infrastructure seront conçus de sorte à préserver le caractère rural de la Ceinture de verdure et à réduire au minimum la fragmentation des zones agricoles et des secteurs écologiques naturels. La réalisation de cet objectif sera facilitée en combinant l'infrastructure dans un nombre limité de couloirs et en utilisant les emprises existantes dans la mesure du possible. L'infrastructure de transport, y compris le système d'éclairage, sera conçue en conformité avec les normes en vigueur en milieu rural.

3.5.1 – Ceinture de verdure rurale

Politiques

1. Les terrains désignés Ceinture de verdure rurale à l'Annexe B doivent servir à l'exploitation agricole, à l'exploitation forestière, à des activités récréatives ou à des utilisations commerciales de petite envergure qui sont directement liées à des activités rurales dans la Ceinture de verdure comme les gîtes touristiques, les ventes à la ferme, les marchés de producteurs et d'artistes et artisans. La création d'un lot n'y est pas autorisée.
2. ~~[Ancienne politique 3 de la sous-section 3.5, modifiée]~~ Nonobstant la politique 21 (ci-dessus) l'aménagement intercalaire, y compris la création d'un lot, est permis dans Ramsayville, Blackburn Station et Burkes Settlement conformément à la politique 15 de la sous-section 3.7.3. ~~[Ancienne politique 3 de la sous-section 3.5, modifiée]~~ Les limites de ces petits peuplements historiques sont déterminées dans le Règlement de zonage. L'aménagement des lots intercalaires ne sera pas autorisé s'il a pour effet d'agrandir le peuplement sur sa longueur ou sa profondeur.
3. Les terrains désignés Ceinture de verdure rurale et ceux qui sont contigus à un secteur d'emploi et à une zone institutionnelle de la Ceinture de verdure peuvent également servir à des fins accessoires aux principales utilisations permises dans un secteur d'emploi et une zone institutionnelle de la Ceinture de verdure, pourvu que les utilisations accessoires créent un nombre limité d'emplois.

3.5.2 – Secteur d'emploi et zone institutionnelle de la Ceinture de verdure

Politique

1. Les biens-fonds désignés secteur d'emploi et zone institutionnelle de la Ceinture de verdure à l'Annexe B peuvent accueillir des institutions, des installations culturelles et récréatives et des établissements de recherche s'ils satisfont aux conditions suivantes :
 - a. la programmation, l'utilisation du sol et le caractère paysagé de ces établissements respectent le caractère rural de la Ceinture de verdure et tirent profit de la présence d'un grand espace vert, de leur isolement ou du cadre rural;
 - b. les activités qui ne requièrent pas un grand espace vert, l'isolement ou un cadre rural, comme les emplois de bureau, ne seront autorisées qu'à titre d'utilisations accessoires à l'utilisation principale;
 - c. les terrains entourant ces installations servent à l'exploitation agricole ou forestière, à des activités de conservation et de récréation, à la gestion des ressources ou à d'autres fins compatibles avec le caractère rural de la Ceinture de verdure.

3.6 – Désignations urbaines

La sous-section 3.6 renferme des politiques afférentes aux désignations urbaines indiquées à l'Annexe B.

3.6.1 – Secteur urbain général

[Modification n° 28, 13 juillet 2005]

La désignation secteur urbain général permet l'aménagement d'un éventail et d'un choix complets de types d'habitations qui répondent aux besoins des gens peu importe leur âge, leur revenu et leur situation, tout en assurant la proximité de lieux de travail, de commerces de détail, de services, d'utilisations culturelles, récréatives, institutionnelles et de divertissement. Cette désignation facilitera la création de collectivités complètes et durables. Une vaste gamme d'utilisations font partie de cette désignation, allant des constructions basses à usage unique aux constructions polyvalentes à plusieurs étages, et des dépanneurs aux centres commerciaux.

Bien que la Ville appuie l'aménagement d'un large éventail d'utilisations dans les quartiers d'Ottawa, il ne faudrait pas en déduire que toutes les utilisations seront autorisées partout dans les secteurs qui sont désignés secteur urbain général. Le Règlement de zonage continuera de réglementer l'emplacement, l'envergure et le type des utilisations du sol, conformément aux dispositions du présent plan. Dans les quartiers, le zonage permettra les utilisations qui répondent aux besoins locaux et quotidiens des résidents, notamment les magasins, les écoles, les installations récréatives et les services. Les utilisations qui répondent aux besoins de secteurs plus importants de la ville seront autorisées sur des routes en périphérie des quartiers, où il est plus facile de répondre aux besoins qui leur sont propres, notamment en matière d'accès par automobile, camion et transport en commun et de stationnement, et d'en contrôler les effets. Sous réserve des politiques énoncées ci-après, la Ville préconise un aménagement intercalaire et d'autres formes de densification dans le secteur urbain général d'une manière qui améliore et complète les caractéristiques souhaitables et assure la vitalité à long terme des nombreuses collectivités existantes dont la ville est composée.

Politiques

1. Les secteurs désignés secteur urbain général sont définis à l'Annexe B. Cette désignation permet, outre l'aménagement d'habitations de tous types et densités, des utilisations d'emploi, de vente au détail, de services, industrielles, culturelles, récréatives et institutionnelles, ainsi que des espaces verts et des lieux de divertissement.
2. L'évaluation des demandes d'aménagement, les études, les plans et les travaux publics entrepris par la Ville dans le secteur urbain général seront conformes aux sous-sections 2.5.1 et 4.11.
3. Avant d'approuver une proposition de densification résidentielle au moyen d'un aménagement intercalaire ou d'un réaménagement dans le secteur urbain général, la Ville doit :
 - a. déterminer l'importance du nouvel aménagement par rapport au caractère de la communauté, c'est-à-dire établir dans quelle mesure il rehausse les modèles établis et la forme bâtie souhaitables et s'en inspire;
 - b. appliquer les politiques des sous-sections 2.5.1 et 4.11;
 - c. étudier la contribution du nouvel aménagement à l'atteinte et au maintien d'un équilibre entre les types d'habitations et leur mode d'occupation, afin d'offrir une gamme complète d'habitations pour les différents profils démographiques à l'échelle du secteur urbain général;
 - d. évaluer les types d'habitations multiples à entrée au niveau du sol – les duplex, triplex et quadruplex – comme un des moyens de densification dans les communautés résidentielles établies à profil bas.
4. Les grandes installations urbaines sont autorisées dans le secteur urbain général, conformément à la sous-section 3.6.7.
5. Sont également autorisées dans le secteur urbain général les utilisations susceptibles d'engendrer de la circulation ou du bruit ou d'avoir d'autres répercussions pouvant créer des conflits avec la communauté résidentielle avoisinante. Ces types d'utilisations sont souvent de grande envergure et

servent ou visent des secteurs plus étendus. La Ville veillera à ce que l'incidence prévue soit atténuée adéquatement ou fasse l'objet d'autres mesures. De telles utilisations seront encouragées aux endroits suivants :

- a. les emplacements le long du réseau de transport en commun rapide, d'une artère ou d'une route collectrice principale ayant une capacité suffisante pour permettre la circulation prévue et où un service de transport en commun fréquent peut être assuré toute la journée;
 - b. les emplacements appropriés situés sur le périmètre ou à l'écart des quartiers résidentiels établis. Dans ce contexte, on peut prendre en compte l'orientation, la masse et la conception des bâtiments prévus et l'existence de circonstances atténuantes telles que les distances, les changements topographiques ou la présence de caractéristiques telles que la profondeur importante de forêts matures.
6. À l'échelle du secteur urbain général, la Ville encouragera la présence d'une variété de petits services et de magasins de quartier qui desservent les utilisations résidentielles voisines et sont d'une taille et d'une envergure cohérentes avec les besoins des secteurs résidentiels avoisinants. La Ville veillera à ce que ces utilisations :
- a. soient compatibles avec les utilisations du sol avoisinantes et les complètent, et soient aménagées conformément aux dispositions prévues aux sous-sections 2.5.1 et 4.11;
 - b. soient bien situées par rapport aux concentrations de l'aménagement résidentiel et fournissent un accès direct aux piétons et aux cyclistes venant des aires résidentielles voisines;
 - c. rendent possible le regroupement avec d'autres utilisations axées sur la communauté, tels que les parcs, les liaisons piétonnières, les centres communautaires ou les installations de loisirs afin de faciliter l'interaction entre les résidents et de contribuer à susciter un sentiment d'appartenance à la communauté;
 - d. soient situées de façon à profiter des itinéraires suivis par les piétons et les cyclistes;
 - e. aient une taille et une envergure qui n'auront pas pour effet d'attirer une circulation considérable provenant de l'extérieur du secteur visé.
7. L'utilisation de vastes étendues de terrains pour l'entreposage extérieur, la vente ou le service (mis à part les utilisations saisonnières pouvant être considérées comme une composante courante d'une utilisation autorisée, par exemple un centre de jardinage associé à un commerce de détail) est généralement découragée dans le secteur urbain général. Les demandes d'aménagement en vue de telles utilisations seront prises en considération si la proposition respecte les critères suivants :
- a. l'utilisation proposée est compatible avec les utilisations du sol avoisinantes et conforme aux dispositions des sous-sections 2.5.1 et 4.11;
 - b. il existe un accès direct à une artère dotée d'une capacité suffisante pour répondre aux besoins engendrés par l'utilisation proposée et pouvant assurer une circulation sécuritaire et efficiente;
 - c. les bâtiments principaux sont situés de façon à donner sur la rue;
 - d. l'impact visuel de l'entreposage et du stationnement à l'extérieur sur les utilisations voisines et à partir de la rue est réduit au minimum par la prise de mesures appropriées;
 - e. les entreprises de vente ou de location de véhicules motorisés ne peuvent placer leurs véhicules aux fins de vente ou d'exposition dans l'emprise municipale.
8. Les utilisations industrielles qui présentent des caractéristiques susceptibles d'avoir des effets négatifs sur les utilisations résidentielles voisines à cause de facteurs comme le bruit, les émanations, le mouvement d'équipement lourd ou l'entreposage à l'extérieur d'importantes quantités de matériaux ne seront pas permises dans le secteur désigné secteur urbain général, mais seront plutôt préconisées dans un secteur zoné de manière appropriée faisant partie d'un secteur d'emploi. [Modification n° 28, 13 juillet 2005]
9. Nonobstant la politique 1 (ci-dessus), un centre commercial prévoyant un vaste éventail d'utilisations de vente au détail et ayant une surface hors œuvre brute maximale de 11 000 mètres carrés pourra être aménagé sur le bien-fonds officiellement décrit comme étant les îlots 86, 95 et 101 sur le plan 4M-1089 et dont l'adresse municipale est le 6303, chemin Hazeldean. [Modification n° 33, 24 août 2005]

10. Le magasin de détail autonome dont la construction est autorisée sur les biens-fonds ayant pour adresse municipale les 1890, 1900 et 1920, chemin Walkley, les 2980 et 3000, chemin Conroy, les 2500, 2502 et 2510, boulevard St-Laurent et le 2425, promenade Don Reid, pourra avoir une superficie maximale de 17 500 m². [Décision de la CAMO n° 2649, 21 Septembre 2006]
11. Le Conseil municipal a approuvé le plan de conception communautaire pour la collectivité de Barrhaven Sud afin d'en orienter le développement futur. Des aménagements pourront être réalisés en conformité avec le plan de conception communautaire et les politiques énoncées ailleurs dans le présent plan, sous réserve de ce qui suit :
 - a. ~~La Ville n'approuvera aucune demande d'aménagement visant des terrains à l'intérieur de l'aire d'étude du Plan de conception communautaire de Barrhaven Sud tant que le Plan du sous-bassin hydrographique du bief 1 de la rivière Jock, le Plan directeur sur le raccordement de Barrhaven Sud aux services municipaux et un accord de plan conceptuel de gestion de l'habitat du poisson n'auront pas été approuvés par le Conseil, l'Office de protection de la nature et les autres organismes compétents, conformément aux lois pertinentes. Une exception pourrait être faite pour les terrains situés dans le secteur sud-est du plan d'utilisation des sols, où les services d'eau et d'égouts sanitaires et pluviaux sont prévus dans le plan approuvé des services municipaux de la communauté existante de Stonebridge.~~
 - b. Afin d'atteindre les objectifs de la sous-section 3.7.4, Ressources minérales, la Ville n'approuvera aucune demande de lotissement, de zonage (sauf éventuellement pour une zone d'aménagement différé) ou de réglementation du plan d'implantation visant des terrains à l'intérieur de l'aire d'étude du plan de conception communautaire de Barrhaven Sud qui se trouvent à moins de 300 mètres du secteur de ressources sablières et gravières dans le secteur rural à l'ouest de la communauté tant que les conditions établies pour ces terrains dans le plan de conception communautaire n'auront pas été satisfaites. Il est présumé dans le plan de conception communautaire que les ressources en agrégats de la carrière existante seront épuisées avant l'aménagement des terrains avoisinants. Le plan de conception communautaire indique que ces terrains pourront être aménagés lorsque l'extraction des agrégats minéraux aura pris fin ou qu'une étude sera produite convainquant la Ville qu'un aménagement projeté est compatible avec l'extraction d'agrégats. Pour attester l'épuisement des ressources en agrégats, une modification au Plan officiel sera nécessaire, modifiant la désignation d'utilisation du sol de l'actuel secteur de ressources sablières et gravières. [Modification n° 50, 27 juin 2007]

3.6.2 – Centre d'utilisations polyvalentes

[Modification n° 28, 13 juillet 2005]

La désignation centre d'utilisations polyvalentes dans le présent plan s'applique à des secteurs qui ont été définis comme des emplacements stratégiques le long du réseau de transport en commun rapide et qui jouxtent les grandes routes. Il s'agit de lieux de concentration d'activités, à la fois dans les collectivités respectives où ils se trouvent et dans le contexte municipal considéré dans son ensemble. Les centres d'utilisations polyvalentes constituent un élément crucial de la stratégie de gestion de la croissance de la Ville, puisqu'il s'agit de secteurs qui ont un potentiel élevé d'aménagements compacts et polyvalents. Leur nombre est limité et ils offrent des possibilités considérables de croissance. Dans certains cas, l'aménagement axé sur une station de transport en commun rapide nécessitera des reconfigurations ambitieuses des terrains où se trouvent ces stations afin de faciliter la mise en œuvre des options de densification – on pense notamment à l'utilisation des droits relatifs à la propriété du dessus de l'infrastructure étagée des stations Hurdman ou Cyrville. Certains centres d'utilisations polyvalentes, le pré Tunney et les Buttes de la Confédération, par exemple, s'articulent autour de fortes concentrations d'emplois qui se maintiendront vraisemblablement. Toutefois, l'aire désignée centre d'utilisations polyvalentes s'étend au-delà des limites de ces concentrations.

Les centres d'utilisations polyvalentes finiront par se transformer en des « endroits de qualité » en tant qu'éléments d'un quartier complet. L'aménagement devrait y être axé à la fois sur les particularités

locales et les caractéristiques régionales. Lorsque survient une concentration d'activités à utilisation unique, le rapport avec la communauté environnante devrait être amélioré, notamment par l'ajout d'utilisations servant la communauté et l'amélioration des liens physiques.

Dans l'aménagement des centres d'utilisations polyvalentes, on mettra à profit les possibilités offertes par le système de transport en commun pour les déplacements à l'intérieur et à l'extérieur du secteur, de même que la facilité d'accès à pied ou à bicyclette. Puisqu'on accordera une attention particulière à la conception, à l'orientation et à la variété des utilisations prévues, ces aménagements contribueront à la diversité de l'utilisation du sol dans l'aire immédiate entourant ces centres et favoriseront la création de pôles d'activité dynamiques, particulièrement dans le secteur urbain situé en dehors de la Ceinture de verdure. Le présent plan fixe des objectifs d'emploi minimaux dans les centres d'utilisations polyvalentes. Il prévoit que la densification continuera de se concentrer dans les noyaux et les corridors (centres d'utilisations polyvalentes et rues principales) afin de soutenir le système de transport en commun, de créer un point central essentiel pour la communauté, de limiter les déplacements et de réduire le plus possible les perturbations dans les quartiers stables existants.

Politiques

1. Les centres d'utilisations polyvalentes sont définis à l'Annexe B. Ils se trouvent à des endroits stratégiques par rapport au réseau de transport et sont accessibles par transport en commun, à pied, à bicyclette et en automobile. Ils sont centrés sur des stations de transport en commun rapide et comprennent une ou plusieurs artères où un service de transport en commun est offert fréquemment, toute la journée. Ces secteurs présentent des possibilités considérables de nouvel aménagement ou de réaménagement et constituent un élément clé de la stratégie contenue dans le présent plan pour gérer et orienter la croissance dans la ville.
2. Les centres d'utilisations polyvalentes devraient être caractérisés par une grande variété d'utilisations, conformément à la politique 6a) (ci-dessous). La Ville encouragera les utilisations du sol qui favorisent l'utilisation du transport en commun, comme les bureaux, les établissements d'enseignement secondaire et postsecondaire, les hôtels, les hôpitaux, les grands bâtiments institutionnels, les centres récréatifs et de loisirs communautaires, les garderies, les commerces de détail, les lieux de divertissement, les services (p. ex., les restaurants), les utilisations résidentielles de densité élevée et moyenne ainsi que les aménagements polyvalents contenant une combinaison des utilisations précédentes. Les grandes installations urbaines sont autorisées, tel qu'il est indiqué à la sous-section 3.6.7.
3. Au chapitre de l'emploi, au moins 5 000 emplois seront visés (10 000 dans le cas des centres d'utilisations polyvalentes marqués du symbole « TC » à l'Annexe B).
4. Un plan de conception communautaire devra être préparé pour chaque centre d'utilisations polyvalentes à partir des critères énoncés dans la présente sous-section. De façon générale, l'aménagement est autorisé avant l'approbation d'un plan de conception communautaire assujéti à ces politiques. Cependant, dans le cas du centre d'utilisations polyvalentes situé au sud du chemin Innes et à l'ouest du chemin Mer Bleue, la Ville n'autorisera l'aménagement qu'après l'élaboration d'un plan de conception communautaire et son adoption en tant que plan secondaire par voie de modification au présent plan.
 - a. L'aménagement de la décharge à neige du chemin Innes selon les politiques énoncées à la sous-section 3.9 sera autorisé avant l'approbation du plan de conception communautaire pour ce centre d'utilisations polyvalentes. [Modification n° 62, 23 avril 2008]
5. Les plans de conception communautaire exigeront que des utilisations résidentielles fassent partie de tous les centres d'utilisations polyvalentes.
6. Les demandes d'aménagement et les plans de conception communautaire relatifs aux centres d'utilisations polyvalentes seront examinés dans le contexte du présent plan et, de façon toute particulière,

Désignations et utilisations du sol

- a. seront évalués à la lumière des objectifs et des principes de conception définis à la sous-section 2.5.1 et des critères énoncés à la sous-section 4.11, notamment en ce qui concerne la création d'un milieu compact, polyvalent, axé sur le transport en commun et convivial pour les piétons ainsi que d'un endroit présentant un intérêt visuel;
- b. multiplieront, dans la mesure du possible, les choix de types d'habitations dans la zone visée.
7. Les centres d'utilisations polyvalentes optimiseront l'utilisation du sol en permettant un aménagement compact polyvalent. Le Règlement de zonage et les plans de conception communautaire :
 - a. autoriseront un mélange d'utilisations dans un bâtiment ou un groupe de bâtiments contigus;
 - b. permettront la réalisation des objectifs d'emploi du présent plan;
 - c. feront en sorte que l'aménagement de la plus forte densité, p. ex., des bureaux, se fasse à moins de 400 mètres d'une station de transport en commun rapide;
 - d. exigeront que tout aménagement respecte les cibles minimales de densité de la politique 7 de la sous-section 2.2.2;
 - e. exigeront des utilisations résidentielles sous la forme d'appartements et d'autres habitations multifamiliales de densité moyenne ou élevée;
 - f. établiront des exigences ~~minimales et~~ maximales en matière de stationnement **sur les lieux** pour l'aménagement qui se fera dans un rayon de 600 mètres d'une station de transport en commun rapide **en plus d'exigences minimales (auxquelles il peut être dérogé)**, tout en reconnaissant que ces exigences minimales et maximales pourront varier selon le contexte de l'emplacement géographique de chacun des centres d'utilisations polyvalentes et l'avancement des travaux d'aménagement du système de transport en commun rapide; [Décision de la CAMO n°2649, 21 septembre 2006]
 - g. préciseront les modalités possibles de partage des places de stationnement entre les utilisations qui connaissent différentes périodes de pointe;
 - h. permettront le réaménagement potentiel des parcs de stationnement en surface;
 - i. interdiront, à moins de 600 mètres d'une station de transport en commun rapide, les utilisations exigeant que la majeure partie de l'emplacement soit consacrée à l'entreposage, à la vente ou au service à l'extérieur;
 - j. assureront, à l'intérieur des centres d'utilisations polyvalentes, une transition adéquate entre ceux-ci et les terrains avoisinants désignés secteur urbain général.
8. Les centres d'utilisations polyvalentes multiplieront les occasions de se déplacer à pied, à bicyclette ou en utilisant le transport en commun. En particulier,
 - a. ils tiendront compte des dispositions de la sous-section 4.3 concernant la possibilité de réduire les exigences relatives au stationnement;
 - b. ils seront évalués à la lumière des politiques pertinentes figurant aux sous-sections 2.3.1 et 4.3, notamment celles qui ont pour but de faire en sorte que l'aménagement soit axé sur le réseau de transport en commun, en assurant l'intégration fonctionnelle de ce réseau et des utilisations environnantes, en accroissant l'accessibilité aux stations de transport en commun rapide, et en forgeant des partenariats avec le secteur privé en vue de l'aménagement des terrains entourant les stations de transport en commun rapide;
 - c. ils contribueront à créer un réseau de circulation piétonnière facilement reconnaissable qui relie l'aménagement au réseau de transport en commun rapide, est d'accès facile et n'entre pas en conflit avec les itinéraires des véhicules;
 - d. ils participeront à la création d'un réseau routier offrant un cadre commode et agréable pour la marche et la bicyclette, et reliant les secteurs d'habitation, les lieux de travail et la station de transport en commun rapide;
 - e. dans les cas où il existe un parc de stationnement, ils encourageront la densification de la ou des utilisations qu'il dessert; [Décisions de la CAMO no 2649, 21 septembre 2006]
 - f. ils feront en sorte que les aménagements de forte densité ne pouvant être réalisés dans un rayon de 400 mètres de la station de transport en commun rapide soient situés le long d'une artère dotée d'un service de transport en commun toute la journée à l'intérieur d'un centre d'utilisations polyvalentes.

9. Dans la mesure du possible, les centres d'utilisations polyvalentes permettront une grande variété d'activités :
 - a. en créant dans l'espace public des aires utilisables qui appuient et favorisent les activités sociales et récréatives informelles, ainsi que les rassemblements publics;
 - b. en intégrant des installations communautaires comme les écoles, les bibliothèques, les garderies et les centres récréatifs, ce qui incitera les gens à y rester longtemps;
 - c. en incluant des espaces pour les magasins de détail, les activités de divertissement et les manifestations culturelles.
10. Pour montrer sa volonté de favoriser l'aménagement dans des centres d'utilisations polyvalentes, la Ville considérera ceux-ci comme des emplacements prioritaires pour :
 - a. construire ou reloger des installations et des bâtiments municipaux servant le public ou louer des espaces servant à diverses fins;
 - b. regrouper des terrains en vue de disposer d'une offre adéquate à un emplacement stratégique aux fins de réaménagement ou d'améliorations communautaires;
 - c. mettre en œuvre des stratégies d'amélioration de l'infrastructure et des installations publiques, y compris des mesures semblables à celles mentionnées à la politique 12 de la sous-section 2.5.5;
 - d. établir des stratégies générales pour la circulation et le stationnement;
 - e. élaborer des stratégies de réaménagement des friches industrielles;
 - f. appliquer diverses techniques, notamment l'accroissement de la densité et de la hauteur des bâtiments;
 - g. utiliser des droits relatifs à la propriété du dessus des stations de transport rapide et d'autres infrastructures publiques;
 - h. recourir à des incitatifs d'ordre financier et réglementaire;
 - i. examiner les possibilités de partenariats entre les secteurs public et privé.
11. On encouragera le réaménagement graduel des centres d'utilisations polyvalentes qui n'affichent pas les caractéristiques prévues pour de tels secteurs afin de les rendre plus compacts, plus denses et davantage axés sur le transport en commun. Pour favoriser un réaménagement qui soit plus apte à répondre aux objectifs des centres d'utilisations polyvalentes, on pourra envisager, au cas par cas, l'assouplissement du Règlement de zonage, la réduction des exigences relatives au stationnement et divers autres incitatifs.

3.6.3 – Rue principale

[Modification n^o 28, 13 juillet 2005]

Dans le Plan officiel, sont désignées rue principale les rues de la ville qui offrent certaines des possibilités de densification les plus intéressantes par la création de formes d'aménagement plus denses, d'une combinaison dynamique des utilisations et d'un environnement convivial pour les piétons.

Les rues principales sont à différents stades de développement. Chacune a un caractère propre en grande partie forgé par la période au cours de laquelle elle a été aménagée. Elles ont, règle générale, deux rôles : celui de fournir une gamme quotidienne de biens et de services aux quartiers environnants et, parce qu'elles traversent plusieurs collectivités, aussi celui de répondre aux besoins d'autres vivant au-delà des confins de quelque quartier que ce soit. Les politiques reconnaissent cette diversité et privilégient un changement et un renouveau tenant compte du cachet particulier de la rue et des aires contiguës. La Ville souhaite qu'avec le temps, les rues principales affichent des profils d'aménagement plus denses, polyvalents et axés sur les piétons. Dans les rues principales plus anciennes, ces profils seront renforcés.

Le présent plan encourage la densification le long des rues principales. Cette densification passera sans doute par le réaménagement des terrains vacants, des centres commerciaux linéaires vieillissants, des lots qui servaient anciennement à la vente d'automobiles, de parcs de stationnement et de stations-service, ainsi que par des rajouts aux bâtiments existants.

Les rues principales se divisent en deux catégories :

- Celles qui ont été généralement aménagées avant 1945, désignées rue principale traditionnelle, qui s'inscrivent typiquement dans un tissu urbain dense caractérisé par des bâtiments souvent de petite taille, aux façades étroites donnant sur la rue et proches du trottoir, ce qui crée un milieu davantage axé sur les piétons et propice au transport en commun. Elles ont d'habitude une chaussée unique à quatre voies, permettent ou pourraient permettre aux automobilistes de s'y garer en bordure du trottoir et offrent un nombre limité de places de stationnement. Les utilisations du sol y sont souvent polyvalentes, les utilisations commerciales se situant au niveau de la rue et les utilisations résidentielles aux étages supérieurs.
- Celles qui ont été généralement aménagées après 1945, désignées artère principale, qui s'inscrivent typiquement dans un tissu urbain caractérisé par des lots plus vastes, des bâtiments plus grands, des retraits variés, des densités plus faibles et un milieu davantage axé sur l'automobile, avec, bien souvent, une chaussée séparée à quatre voies ou plus. En général, elles n'offrent pas de stationnement sur rue. Les parcs de stationnement sont souvent situés entre les immeubles et la rue, et l'utilisation du sol qui y prédomine est monovalente commerciale.

Quoique ces désignations correspondent en général aux conditions typiques, elles servent également à orienter l'aménagement futur dans les cas où la Ville souhaite qu'une rue principale acquière une forme plus dense et plus axée sur les piétons. Il faut reconnaître que certains tronçons des rues principales traditionnelles ne correspondent pas tout à fait à la description des rues datant de l'époque d'avant-guerre donnée ci-dessus. Dans les banlieues proches construites dans les années 1950 et 1960, on retrouve un amalgame des caractéristiques des rues principales traditionnelles et des artères principales. Pour ces secteurs, le présent plan favorise un réaménagement qui rapprocherait les immeubles de la rue et ferait davantage place aux piétons.

Dans les nouvelles aires d'aménagement appelées « nouveaux sites » ou dans les centres-villes, il existe sans doute des possibilités de privilégier un milieu d'utilisations polyvalentes axé sur les piétons comme modèle idéal d'aménagement d'une nouvelle rue principale.

En ce qui a trait aux artères principales, l'aménagement se fera de manière à faciliter le passage à un mode d'utilisation du sol plus urbain. Cela signifie qu'avec le temps, on introduira des utilisations plus denses axées sur l'emploi et résidentielles là où c'est possible. Diverses utilisations pourraient être faites d'un même immeuble et d'un même terrain, les parcs de stationnement entre les immeubles et la rue pourraient être réaménagés pour faire place à des constructions et l'environnement piétonnier serait amélioré.

Le trait commun qu'ont toutes les rues principales est qu'elles servent de corridors d'utilisations polyvalentes pouvant offrir un vaste éventail de biens et de services aux communautés environnantes et au-delà de ces dernières. Un pourcentage élevé des utilisations (habitations, emplois, commerces de détail et services municipaux) s'y côtoient, assurant ainsi la vitalité du secteur. Le présent plan prévoit que la densification continuera de se concentrer dans les noyaux et les corridors (centres d'utilisations polyvalentes et rues principales) afin de soutenir le système de transport en commun, de créer un point de convergence essentiel pour la communauté, de limiter les déplacements et de réduire le plus possible les perturbations dans les quartiers stables existants.

Politiques

1. Les rues principales traditionnelles et les artères principales sont désignées à l'Annexe B. Les premières sont conçues en tant que rues denses, polyvalentes et axées sur les piétons et permettent de circuler à pied, à bicyclette, en automobile et en utilisant le transport en commun. Les secondes

sont aussi conçues pour offrir une combinaison d'utilisations et ont le potentiel d'évoluer avec le temps pour devenir des lieux plus denses, axés sur les piétons et favorables au transport en commun. Afin de faciliter cette évolution, le Règlement de zonage pourra exiger que les immeubles construits le long d'une artère soient situés en bordure ou à une distance minimale du trottoir. Tant les rues principales traditionnelles que les artères principales constitueront des couloirs de transport multimodal et tireront parti de cette fonction. Des rues principales additionnelles pourront être définies dans les collectivités en développement; les politiques et les désignations pertinentes seront établies dans le plan de conception communautaire approprié.

2. Les limites des désignations rue principale traditionnelle et artère principale sont souples et dépendent du type d'emplacement et de la configuration des lots, mais la désignation s'applique, règle générale, aux propriétés qui donnent sur la route ainsi désignée. Ces désignations peuvent aussi s'appliquer aux propriétés situées sur les rues latérales attenantes qui se trouvent dans le même corridor. Pour ce qui est des lots où il est possible de procéder à la fois à un aménagement contigu à la rue et à un aménagement à l'arrière de la propriété, la désignation rue principale s'appliquera à la totalité du lot et l'aménagement effectué à l'arrière ne sera pas jugé non conforme du fait qu'il n'est pas contigu à la rue. Lorsque la profondeur des lots donnant sur la route est suffisante pour permettre un aménagement à la fois contigu à la rue et à l'arrière de la propriété et où, initialement, il est peu probable que cet aménagement occupe toute la façade qui jouxte immédiatement la rue, l'emplacement devrait être aménagé d'une façon coordonnée qui facilite :
 - i. un accès multimodal (à pied, à bicyclette, en automobile et par transport en commun) entre l'emplacement et les rues publiques;
 - ii. des liens attrayants, sécuritaires et conviviaux pour les piétons et les cyclistes entre le site et les communautés voisines;
 - iii. un environnement piétonnier amélioré qui relie les utilisations individuelles sur l'emplacement, les arrêts d'autobus et les trottoirs publics en continu aux rues avoisinantes et qui se distingue généralement des itinéraires locaux empruntés par les véhicules;
 - iv. l'adoption de mesures en quantité et en qualité suffisantes pour atténuer l'impact visuel des parcs de stationnement en surface;
 - v. des aménagements paysagés pertinents, particulièrement des arbres le long du périmètre de l'emplacement et en bordure de la rue;
 - vi. une signalisation coordonnée;
 - vii. avec le temps, un aménagement axé sur la rue principale.
3. Une vaste gamme d'utilisations sont permises sur les rues principales traditionnelles et les artères principales, notamment des commerces de service et de vente au détail, des bureaux ainsi que des utilisations résidentielles et institutionnelles. Ces utilisations peuvent se combiner dans un même bâtiment ou se retrouver côte à côte dans des bâtiments distincts. Lorsqu'une rue principale jouxte un secteur d'emploi, le Règlement de zonage pourra interdire les utilisations génératrices de bruit sur la rue principale, le cas échéant.
4. Les grandes installations urbaines sont autorisées sur les artères principales, tel qu'il est énoncé à la sous-section 3.6.7.
5. Les rues principales traditionnelles et les artères principales, ou certains tronçons de celles-ci, représentent des aires importantes pour l'élaboration de plans de conception communautaire, conformément aux politiques énoncées à la sous-section 2.5.6. Les plans de conception communautaire et les propositions d'aménagement sur les rues principales seront évalués dans le contexte des politiques de la présente sous-section, des objectifs et principes de conception figurant à la sous-section 2.5.1 et des politiques relatives à la compatibilité énoncées à la sous-section 4.11.
6. L'implantation de nouveaux postes d'essence, stations-service, concessionnaires automobiles et services au volant ne sera pas autorisée sur les rues principales traditionnelles afin de protéger et de rehausser l'environnement piétonnier. Cependant, dans des circonstances exceptionnelles, un service au volant pourra être situé le long d'une rue principale traditionnelle si le but du présent plan en ce qui a trait aux rues principales traditionnelles est respecté. Dans de tels cas, il faudra prendre

les mesures voulues (plantation d'arbres, aménagement paysagé intégré, commodités pour piétons, paramètres en matière des dimensions, de l'emplacement et du nombre de voies d'accès) afin de réduire le plus possible les interruptions de l'enfilade des façades le long de la rue principale traditionnelle et l'incidence de l'établissement sur l'environnement piétonnier. Les établissements de ces types déjà installés dans les rues principales traditionnelles et autorisés en vertu du zonage existant à la date d'adoption du présent plan pourront demeurer en tant qu'utilisations autorisées par le Règlement de zonage, mais seront encouragés à se transformer avec le temps afin que la rue puisse remplir la fonction et acquérir le caractère qu'on veut lui donner. L'implantation de nouveaux postes d'essence, stations-service, concessionnaires automobiles et services au volant sera autorisée sur les artères principales et évaluée en fonction des objectifs et des principes de conception de la sous-section 2.5.1, de toutes les lignes directrices en matière de conception dont l'application a été approuvée par le Conseil municipal et des politiques sur la compatibilité énoncées à la sous-section 4.11. [Décision de la CAMO n° 2649, 21 septembre 2006]

7. Sur les rues principales traditionnelles, le stationnement en surface ne sera pas autorisé entre les immeubles et la rue. Il ne devra pas interrompre l'enfilade des bâtiments le long de la rue principale traditionnelle et aura une incidence minimale sur les piétons. Cependant, il peut y avoir des circonstances exceptionnelles où un parc de stationnement contigu à la rue est inévitable. Dans de tels cas, il faudra prendre les mesures voulues (plantation d'arbres, aménagement paysagé intégré, commodités pour piétons, paramètres en matière des dimensions et de l'emplacement du stationnement ainsi que le nombre de voies y donnant accès) afin de réduire le plus possible les interruptions de l'enfilade des façades le long de la rue principale traditionnelle et de rehausser l'environnement piétonnier. Sur les artères principales, l'emplacement de parcs de stationnement en surface sera évalué en fonction des sous-sections 2.5.1 et 4.11.
8. Le réaménagement et l'aménagement intercalaire sont encouragés sur les rues principales traditionnelles et les artères principales afin d'optimiser l'utilisation du sol ~~grâce à une hauteur de construction et à une densité accrues~~ par la densification, dans une forme bâtie qui clôt et définit l'arête de la rue et fournit un accès piétonnier direct au trottoir. Toute proposition de réaménagement ou d'aménagement intercalaire sera évaluée à la lumière des objectifs du présent plan, lequel favorise des constructions ~~de quatre allant jusqu'à~~ six étages sur les rues principales traditionnelles et pouvant aller jusqu'à ~~huit-neuf~~ huit-neuf étages sur les artères principales. Des hauteurs de bâtiment plus élevées ~~seront pourraient être~~ envisagées conformément aux politiques 8 à 14 de la sous-section 4.11. ~~dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes :~~
 - a. ~~les hauteurs de construction sont précisées dans le Règlement de zonage en fonction d'un plan de conception communautaire ou d'une autre étude approuvée par le Conseil municipal;~~
 - b. ~~la hauteur de construction proposée est conforme aux hauteurs courantes ou permet une transition entre les immeubles existants;~~
 - c. ~~l'aménagement favorise la création d'un centre d'intérêt communautaire lorsque la proposition vise une parcelle d'angle, un point d'accès ou un emplacement qui pourrait accueillir un arrêt ou une station de transport en commun;~~
 - d. ~~l'aménagement intègre des installations, des services ou d'autres éléments mentionnés à la sous-section 5.2.1 concernant l'approbation d'un accroissement de la hauteur et de la densité qui, de l'avis de la Ville, ferait progresser sensiblement sa vision des rues principales;~~
 - e. ~~une hauteur additionnelle est acceptable conformément aux dispositions des sous-sections 2.5.1 et 4.11.~~
9. Sur les rues principales traditionnelles, la hauteur de bâtiment minimale équivaldra à un bâtiment de deux étages, sauf pour les postes d'essence, stations-service, concessionnaires automobiles et les services au volant existants précisés à la politique 6 ci-dessus.
10. Lorsqu'un immeuble est démoli sur une rue principale, et qu'aucune utilisation de remplacement immédiate n'est proposée, l'autorisation de la démolition sera conditionnelle à l'approbation d'une demande visant la réglementation du plan d'implantation prévoyant un aménagement paysagé et d'autres améliorations connexes de l'emplacement qui rehausseront, dans l'intervalle, le caractère attrayant de la rue principale.

11. Il peut s'avérer nécessaire, pour concrétiser la vision des rues principales, d'apporter des changements à l'infrastructure publique ainsi qu'à l'environnement des biens-fonds privés attenants. La fonction et la conception d'une route peuvent influencer sur la nature des utilisations du sol qui la bordent et des changements à la rue peuvent s'imposer en vue de favoriser un aménagement contigu plus dense et axé sur les piétons. Lorsque la Ville prévoira des travaux publics à l'intérieur de l'emprise d'une rue principale, elle envisagera des changements comme la permission de stationner sur rue, des améliorations à l'environnement cycliste et piétonnier ainsi qu'au paysage de rue, la réduction du nombre de voies et des mesures pour accroître l'utilisation du système de transport en commun dans le secteur.
12. Pour montrer sa volonté de favoriser l'aménagement des rues principales, la Ville considérera celles-ci comme des emplacements prioritaires pour :
 - a. construire ou reloger des installations et des bâtiments municipaux ou louer des espaces servant à diverses fins;
 - b. regrouper des terrains en vue de disposer d'une offre adéquate à un emplacement stratégique aux fins de réaménagement ou d'améliorations communautaires;
 - c. mettre en œuvre des stratégies d'amélioration de l'infrastructure et des installations publiques, y compris des mesures semblables à celles mentionnées à la politique 12 de la sous-section 2.5.5;
 - d. établir des stratégies générales pour la circulation et le stationnement;
 - e. élaborer des stratégies de réaménagement des friches industrielles;
 - f. appliquer diverses techniques, notamment l'accroissement de la densité et de la hauteur des bâtiments;
 - g. recourir à des incitatifs d'ordre financier et réglementaire;
 - h. examiner les possibilités de partenariats entre les secteurs public et privé.
13. La construction de bâtiments ou d'ouvrages ou la modification et la transformation de constructions ou de bâtiments existants ainsi que la construction de rajouts à ceux-ci qui modifieraient l'aspect extérieur des façades de la rue Stittsville Main sera évaluée à la lumière des plans directeurs pour la rue Stittsville Main et des lignes directrices en matière de conception urbaine.
14. En ce qui a trait au bien-fonds dont l'adresse municipale est le 3730, chemin Innes, la désignation d'artère principale ne s'étendra pas à plus de 475 mètres du chemin Innes. [Ordonnance/décision de la CAMO n° 1360, 14 mai 2007]

3.6.4 – Collectivité en développement

La désignation de collectivité en développement dans le présent plan sert à définir les secteurs de la ville qui sont non aménagés ou pour l'essentiel non aménagés. Dans les collectivités en développement seront permis l'éventail complet de types d'habitations, d'établissements commerciaux, institutionnels et récréatifs dans le contexte d'un mode d'aménagement qui accorde la préférence à la marche, au cyclisme et à l'utilisation du système de transport en commun plutôt qu'à l'automobile. Avant que tout aménagement puisse être approuvé dans une collectivité en développement, il sera nécessaire de préparer un plan de conception communautaire.

Politiques

1. Les collectivités en développement, telles que désignées à l'Annexe B, recensent des secteurs qui sont entièrement vacants ou vacants dans une large mesure, qui offrent non seulement des possibilités considérables en matière d'aménagement résidentiel nouveau à des densités accrues, mais aussi d'importantes possibilités de créer des collectivités complètes et durables dans le cadre d'un mode d'aménagement qui accorde la préférence à la marche, au cyclisme et au transport en commun plutôt qu'à l'utilisation de l'automobile.
2. Tout aménagement d'un bien-fonds désigné collectivité en développement se fera d'après un plan de conception communautaire établi pour tout le secteur. Les plans conceptuels d'aménagement approuvés au préalable et/ou les études techniques à l'égard d'un secteur désigné collectivité en développement peuvent servir, s'il y a lieu, pour améliorer le plan de conception communautaire dans

la mesure où ils sont conformes aux dispositions du présent plan et représentent une stratégie complète pour tous les terrains de la désignation.

3. Le secteur à l'étude en vue d'un plan de conception communautaire d'une collectivité en développement peut inclure des biens-fonds contigus en dehors de celle-ci si cela favorise le respect des politiques portant sur l'aménagement compact et polyvalent contenues du présent plan.
4. Pour prendre une décision à l'égard de l'approbation du plan de conception communautaire, le Conseil pourra déterminer qu'une modification au présent plan s'impose en vue de sa mise en œuvre (p. ex., pour ajouter une nouvelle désignation d'utilisation du sol), mais il ne sera pas nécessaire d'apporter la modification avant de procéder à l'aménagement à la suite de l'approbation du plan de conception communautaire. En plus de respecter les dispositions de la sous-section 2.5.7 du présent plan, le plan de conception communautaire :
 - a. définira la combinaison et l'emplacement des types d'habitations autorisés dans les collectivités en développement qui, au minimum, devraient respecter les critères suivants :
 - i. pas plus de 55 % d'habitations isolées individuelles ~~et d'habitations jumelées~~, pas moins de 10 % d'appartements et le reste des habitations multifamiliales autres que des appartements; [Modification ministérielle n° 13, 10 novembre 2003]
 - ii. dans les collectivités à l'extérieur de la Ceinture de verdure, l'aménagement d'habitations individuelles isolées doit atteindre une densité minimale de 26 habitations par hectare net et l'aménagement résidentiel global doit atteindre une densité minimale de 32 logements par hectare net; la densité résidentielle nette est basée sur la superficie des terrains à utilisation exclusivement résidentielle, y compris les voies de circulation et les aires de stationnement à l'intérieur des aménagements, mais excluant les rues publiques, les emprises et toutes les utilisations non résidentielles;
 - b. exigera que les densités résidentielles dans les collectivités en développement à l'intérieur de la Ceinture de verdure soient semblables à celles des secteurs résidentiels contigus au secteur central, tenant compte de la plus grande proportion d'habitations multiples à situer dans ces secteurs;
 - c. déterminera comment les utilisations du sol proposées aideront à atteindre, pour les grands secteurs, les objectifs d'emplois et de ménages fixés au Tableau 2.2;
 - d. exigera un plan du sous-bassin hydrographique ~~ou un plan de gestion de l'environnement~~ conformément à la sous-section 2.4.3 si un tel plan n'existe pas pour le secteur; ces plans détermineront le patrimoine naturel présent dans la collectivité en développement et les mesures devant être prises pour le protéger par la propriété publique ou d'autres approches seront incluses dans le plan de conception communautaire;
 - e. établira un réseau quadrillé au tracé modifié comme mode préféré d'alignement des routes desservant le secteur, afin de maximiser le nombre des points d'accès et de sortie et la perméabilité du réseau, d'assurer l'accès à pied et par le réseau de transport en commun à tous les secteurs et de faciliter l'orientation particulière et la navigation individuelle. Le réseau quadrillé au tracé modifié permet une certaine souplesse pour traiter de questions telles que la préservation des caractéristiques souhaitables du relief ou des paysages ou le mélange des formes et densités d'habitations;
 - f. définira et décrira comment le mode d'aménagement créera une identité distincte et une variété de formes bâties et de traitement des façades par des moyens tels que :
 - i. le traitement distinct de chaque habitation à entrée au niveau de la rue des habitations contiguës par l'utilisation de différentes caractéristiques comme la couleur et les matériaux de revêtement;
 - ii. la création d'une bordure de rue nette à l'aide de retraits de bâtiment uniformes;
 - iii. la dispersion des différents types d'habitations dans l'aménagement, au lieu de les concentrer dans des enclaves composées du même type d'habitations dans un secteur, y compris les variations des types d'unités le long d'une même rue (p. ex., une habitation individuelle isolée à côté d'une maison en rangée ou d'un immeuble d'appartements de faible hauteur);

- iv. les variations dans la disposition des bâtiments sur le lot, comme l'orientation des unités vers une cour centrale;
- vi. la détermination des modifications appropriées au présent plan visant à faciliter la mise en œuvre du plan de conception communautaire lorsque cela est nécessaire, entre autres pour délimiter les caractéristiques naturelles, créer de grands espaces verts ou désigner de nouvelles rues principales.

3.6.5 – Secteurs d'emploi et d'entreprise

[Modification n° 28, 13 juillet 2005]

Les utilisations du sol liées à l'emploi sont autorisées dans presque toutes les désignations urbaines du Plan officiel. Le secteur central abrite la plus grande concentration d'emplois et continuera à jouer ce rôle. La plupart des activités d'affaires s'intègrent bien aux autres utilisations du sol et la Ville souhaite qu'elles soient concentrées dans les noyaux et les corridors (centres d'utilisations polyvalentes et rues principales). Ces trois désignations – secteur central, centre d'utilisations polyvalentes et rue principale – peuvent toutes absorber un heureux mariage d'entreprises, de commerces de détail, d'habitations et d'établissements culturels et institutionnels.

Cependant, l'un des grands objectifs du Plan officiel est qu'à long terme, une superficie suffisante soit réservée essentiellement à l'activité commerciale et économique. Les utilisations qui appuient cette fonction englobent principalement les bureaux, les industries, les entrepôts, les services de distribution, les établissements de recherche-développement et les services publics. Le maintien d'un approvisionnement adéquat de biens-fonds destinés à l'emploi est crucial pour la prospérité économique future d'Ottawa et de ses résidents. Ces biens-fonds sont destinés à un large éventail d'activités économiques, d'occasions d'emploi et d'échelles salariales, allant de la haute technologie aux emplois traditionnels des secteurs de la construction, du camionnage et de l'entreposage/distribution. Assurer un approvisionnement adéquat de biens-fonds pour cet éventail d'activités est indispensable à la santé économique de la communauté et à sa capacité d'attirer et de retenir de nouveaux investissements. Les secteurs d'emploi se présentent généralement sous la forme de vastes parcelles répondant aux besoins des usagers en matière d'entreposage, de stationnement et de surface construite et ils sont d'ordinaire bien situés par rapport aux routes principales. Souvent, ces secteurs subissent des pressions pour intégrer d'autres utilisations du sol que l'on peut également juger avantageux d'implanter dans des aires dotées de telles caractéristiques. Si un trop large éventail d'utilisations sont autorisées, la Ville craint qu'à court terme, les terrains destinés à l'emploi soient aménagés à d'autres fins, particulièrement pendant les périodes où la demande d'utilisations industrielles ou de bureau est faible. Le plan protège certains terrains essentiellement destinés à l'emploi de façon à ce qu'ils demeurent abordables à cette fin et qu'ils puissent être aménagés au gré du temps sans qu'il y ait de conflits avec des utilisations concurrentielles.

Les secteurs d'emploi sont conçus pour permettre des fonctions variées :

- des utilisations industrielles nuisibles qui imposent des contraintes aux autres utilisations situées à proximité et qui exigent d'en être séparées par une zone tampon;
- des utilisations qui, sans être nuisibles, sont incompatibles avec d'autres utilisations à cause du bruit, de l'éclairage, d'un fonctionnement ininterrompu, etc.;
- des utilisations prestigieuses (habituellement des bureaux ou une combinaison bureaux/industrie propre) dotées d'une adresse recherchée et désireuses de s'installer parmi d'autres utilisations semblables.

La désignation de terrains comme secteurs d'emploi sera déterminée, en partie, par leur capacité d'accueillir au moins 2 000 emplois. Sur le plan de l'emplacement, ces terrains auront divers attributs, selon le type de secteur d'emploi; il pourra s'agir d'emplacements de choix le long des autoroutes de la série 400 et d'artères à voies multiples et bénéficiant d'un accès facile par avion, par train ou par camion. Ce seront aussi des secteurs pouvant offrir de grandes parcelles de terrain à des prix abordables. Étant

donné que l'un des objectifs du plan est d'équilibrer habitations et emplois dans toutes les communautés urbaines à l'extérieur du secteur central, les terrains désignés secteurs d'emploi sont disséminés dans l'ensemble du tissu urbain, chaque communauté urbaine à l'extérieur de la Ceinture de verdure en comptant au moins un.

Les secteurs d'entreprise sont des zones d'emploi pouvant intégrer des habitations sans nuire aux objectifs énoncés ci-dessus. Ils doivent tout de même permettre une concentration d'emplois, mais tout en augmentant les densités d'emploi, ils doivent également soutenir des utilisations résidentielles de densité moyenne et élevée. Les secteurs d'entreprise possèdent les caractéristiques suivantes :

- ils peuvent potentiellement fournir au moins 2 000 emplois;
- les terrains sont ou seront consacrés à l'emploi dans une proportion d'au moins 50 %;
- les utilisations axées sur l'emploi existantes ou prévues pour le secteur n'ont ni n'auront d'effet négatif sur les utilisations résidentielles en raison du bruit, des odeurs, des menaces pour la santé ou d'autres facteurs conflictuels;
- en règle générale, les exigences des utilisations axées sur l'emploi y sont, en matière d'emplacement, moins rigides que celles reliées aux secteurs d'emploi, les secteurs d'entreprise devant toutefois être bien desservis par le transport en commun et pouvant nécessiter l'accès aux itinéraires pour camions;
- ils accueillent un type d'emploi caractéristique des parcs d'affaires, comme celui de bureau, mais à une densité d'emploi plus élevée que celle qu'on trouve habituellement dans un parc d'affaires;
- ils sont facilement accessibles à partir de la communauté qui les entoure, de sorte que des utilisations résidentielles peuvent y être aisément intégrées, tant à l'intérieur du secteur d'entreprise proprement dit que dans le secteur résidentiel avoisinant, et ils se trouvent à proximité des commodités et des services.

Les utilisations qui exigent de grands terrains pour l'entreposage extérieur de marchandises ou pour la vente et l'entretien de véhicules seront autorisées dans les secteurs d'emploi et les secteurs d'entreprise. Seront aussi acceptées des activités connexes associées à une utilisation principale, comme une salle d'exposition connexe à un entrepôt. Des utilisations complémentaires, comme des services commerciaux, conviendront également aux deux désignations (secteur d'emploi et secteur d'entreprise), car elles permettront de répondre aux besoins quotidiens des employés et des résidents tout en réduisant la nécessité de sortir du secteur.

Politiques

1. Les secteurs d'emploi et les secteurs d'entreprise sont désignés à l'Annexe B. Ils représentent une concentration d'au moins 2 000 emplois selon un éventail de densités et répondent au besoin de biens-fonds destinés à l'emploi projeté sur l'horizon de planification de la ville. Le chiffre de 2 000 emplois représente le nombre minimal d'emplois qui justifie la désignation à l'Annexe B; il est souhaité que le nombre d'emplois dans les secteurs d'emploi et d'entreprise soit nettement supérieur à ce chiffre dans presque tous les cas. Les secteurs d'emploi et d'entreprise ~~ils~~ doivent avoir accès aux itinéraires désignés pour camions. Ils sont distribués à l'échelle ~~du secteur urbain de la ville~~ là où il est possible de réaliser un équilibre entre l'habitation et l'emploi, particulièrement dans les collectivités à l'extérieur ~~des limites~~ de la Ceinture de verdure.
2. Dans les secteurs d'emploi et d'entreprise, le Règlement de zonage :
 - a. autorisera une variété d'utilisations industrielles et génératrices d'emploi, telles que l'entreposage et la distribution, la fabrication, les communications, la construction, les bureaux, les institutions et les établissements de recherche-développement;
 - b. autorisera les utilisations faisant une place importante à l'entreposage, la vente ou l'entretien à l'extérieur de marchandises ou de véhicules et nécessitant de grands terrains à cette fin;
 - c. autorisera une variété d'utilisations complémentaires, telles que celles destinées aux loisirs, à la santé et au conditionnement physique, les garderies et les entreprises de service (p. ex.,

- dépanneurs, cabinets de médecins et de dentistes, cordonneries, cafés, restaurants, banques, établissements de nettoyage à sec, stations-service ou postes d'essence) occupant de petites superficies sur des emplacements individuels ou regroupés dans un petit centre commercial pour répondre aux besoins des employés des secteurs d'emploi et des secteurs d'entreprise, de la population du voisinage immédiat et des passants;
- d. autorisera les salles d'exposition et de présentation d'échantillons, c'est-à-dire l'utilisation d'une partie d'un bâtiment où se trouve un entrepôt ou un commerce autorisé pour la présentation d'échantillons, de modèles ou d'autres marchandises et la prise de commandes à livrer ultérieurement aux clients pour de la marchandise placée en vrac dans cet entrepôt, le pourcentage de la superficie brute de location d'un immeuble consacré à une salle d'exposition et de présentation d'échantillons étant limité dans le Règlement de zonage, de sorte que l'espace réservé à cette utilisation est secondaire et subordonné à l'utilisation principale de l'immeuble, soit l'entreposage;
 - e. fera la distinction entre les utilisations qui présentent des caractéristiques susceptibles d'avoir un effet négatif sur les secteurs avoisinants (p. ex., les utilisations industrielles dans le cadre desquelles des odeurs, de la poussière, de la fumée et du bruit sont produits, du matériel lourd est déplacé ou de grandes aires d'entreposage sont créées à l'extérieur) et celles qui auront des effets négligeables (p. ex., les bureaux ou les établissements de recherche-développement);
 - f. n'autorisera pas les utilisations industrielles ou les aménagements pouvant restreindre la visibilité à l'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa ou aux aéroports de Rockcliffe ou de Carp en raison de la fumée, de la poussière ou de la vapeur dégagée par les procédés industriels ou de fabrication, comme l'indiquent la politique provinciale sur l'aménagement du territoire près des aéroports publiée en 1978 par le ministère des Affaires municipales et du Logement et ses modifications ultérieures;
 - g. autorisera, nonobstant les politiques 2a), b), c) et d) ci-dessus ou toute autre disposition du présent plan interdisant les utilisations liées au commerce de détail sur les biens-fonds désignés secteur d'emploi, la présence de commerces de détail sur les terrains situés au sud de l'autoroute 417, à l'ouest de la promenade Terry-Fox, à l'est de la rivière Carp et au nord de la promenade Palladium, à l'exception des propriétés dont la façade donne sur la promenade Palladium et à condition que le réseau routier soit en mesure d'absorber la circulation engendrée;
 - h. autorisera, nonobstant les politiques 2a) et c) ci-dessus, une utilisation institutionnelle sur la moitié sud du lot 26, concession A, dans l'ancienne ville de Nepean (étant la partie 5 du plan 5R-8254);
 - i. autorisera, nonobstant la politique 2c) ci-dessus, que le bien-fonds situé au 500, chemin Coventry soit entièrement consacré au commerce de détail et qu'un maximum de deux magasins autonomes ayant une surface de plancher hors œuvre brute d'au maximum 7 779 mètres carrés y soient construits. Si aucun bâtiment de ce genre n'est construit sur le terrain comme l'autorise la présente politique, la Ville permettra que des bureaux y soient aménagés dans des bâtiments de cinq étages. Dans ce dernier cas, les utilisations de vente au détail ne pourront excéder les limites imposées aux termes des politiques de la sous-section 3.6.5;
 - j. autorisera, nonobstant la politique 2c) ci-dessus, la construction au 525, chemin Coventry d'un magasin de détail autonome ayant une surface de plancher hors œuvre brute n'excédant pas 4 645 mètres carrés;
 - k. outre les dispositions relatives aux politiques énoncées dans la présente sous-section, la sous-section 2.1.1 du plan secondaire visant les secteurs 1, 2 et 3 situés dans l'ancienne ville de Nepean et figurant au volume 2A du présent plan s'appliquera aux terrains faisant partie du lot 19, concession A, façade Rideau, Nepean (NIP 04733-0055 et 04733-0056), et se trouvant à l'est du chemin Merivale et à l'ouest de la promenade Prince of Wales dans le parc d'affaires de Merivale-Sud. [Décision de la CAMO n° 2649, 21 septembre 2006]
3. Les secteurs d'entreprise sont des secteurs d'emploi qui sont caractérisés par la présence d'une forte proportion de bureaux de densité plus élevée, qui offrent potentiellement un cadre positif pour ~~pouvant intégrer des~~ l'intégration d'habitations sans que cela nuise à leur capacité d'accueillir des

emplois. En général, ces secteurs ne sont pas caractérisés par des contraintes comme la contamination des sols, les itinéraires pour camions ou d'autres rues servant au transport de grandes quantités de matériel lourd, la présence d'égouts collecteurs ou d'autres éléments d'infrastructure qui pourraient susciter des questions de sécurité, ou encore les utilisations industrielles qui, en raison du bruit et des émanations qu'elles causent, du mouvement de matériel lourd ou de l'entreposage à l'extérieur de grandes quantités de matériaux sont incompatibles avec des utilisations résidentielles avoisinantes.

4. Les utilisations résidentielles sont autorisées dans les secteurs d'entreprise en vertu d'une modification au Règlement de zonage. Lorsque des habitations sont permises, elles doivent emprunter une forme compacte qui se sert de manière efficiente du terrain et de l'infrastructure. Les demandes relatives aux utilisations résidentielles dans un tel secteur seront étudiées en fonction des critères suivants :
 - a. les politiques pertinentes de la section 4 sont respectées;
 - b. un mélange de types d'habitations est prévu, mais il est composé uniquement d'habitations en rangée, d'habitations en rangée superposées ou d'immeubles d'appartements; les habitations en rangée devraient avoir une densité de 45 unités par hectare net, les habitations en rangée superposées de 110 unités par hectare net et les immeubles d'appartements de 190 unités par hectare net;
 - c. le secteur d'entreprise, en particulier les utilisations résidentielles qu'il englobe, est relié aux aires contiguës par des routes et des sentiers;
 - d. les utilisations résidentielles sont fonctionnellement intégrées aux utilisations axées sur l'emploi grâce à des mesures comme le partage de lieux ou d'immeubles consacrés à des utilisations axées sur l'emploi, l'occupation de lieux contigus à des utilisations axées sur l'emploi, la présence de réseaux de circulation communs (routes, sentiers), l'emplacement stratégique de parcs pour le plus grand bien des deux types d'utilisations, l'emplacement central des utilisations axées sur l'emploi, la possibilité de partage du stationnement, les circuits d'autobus pratiques, une même accessibilité aux dépanneurs, aux commodités et aux services, et toute autre mesure jugée appropriée;
 - e. toutes les demandes de commodités et de services additionnels engendrées par les utilisations résidentielles – parcs, sentiers, espace au centre de la collectivité – ont été évaluées et les moyens d'y répondre ont été cernés;
 - f. au moins 50 % des terrains aménageables dans le secteur d'entreprise seront consacrés à des utilisations liées à l'emploi. Les demandes individuelles de modification au Règlement de zonage visant à permettre des utilisations résidentielles doivent démontrer comment sera protégé le potentiel d'emploi des biens-fonds restants dans le secteur d'entreprise. Sinon, chaque bien-fonds dont le zonage a été modifié à des fins résidentielles doit être aménagé de manière à ce qu'il soit consacré à hauteur d'au moins 50 % à des utilisations axées sur l'emploi. Le Règlement de zonage d'application précisera, étude à l'appui, de quelle façon et à quel endroit le potentiel de création d'emploi défini sera concrétisé; [Décision de la CAMO n° 2649, 21 septembre 2006]
 - g. s'il en a été convenu au cours d'une consultation préalable avec le promoteur, la Ville peut exiger un plan conceptuel d'aménagement indiquant comment les utilisations pour l'ensemble de l'emplacement pourraient évoluer avec le temps;
 - h. exceptionnellement, pour les terrains situés dans les secteurs d'emploi qui ont été désignés compatibles avec un aménagement résidentiel aux termes de la modification n° 25 (2002) de l'ancien plan directeur régional et de la modification n° 66 (2002) de l'ancien plan officiel de Kanata et nonobstant les politiques 4b), c), d) et e) ci-dessus, les exigences de densité minimale stipulées dans ces plans demeureront en vigueur uniquement pendant la période d'application du Plan officiel;
 - i. nonobstant la politique 4 b) ci-dessus, dans le cas des terrains connus sous le nom de SoHo West, qui sont situés au 5271, chemin Fernbank dans le parc d'affaires de Kanata-Sud et dont la description officielle est la suivante : partie du lot 31, concession 10, canton géographique de

Goulbourn, ancienne ville de Kanata, maintenant ville d'Ottawa, les types d'habitations permis pourront comprendre des habitations jumelées, dans la mesure où la densité résidentielle minimale prévue par le Règlement de zonage sera respectée.

5. ~~Avant d'effectuer l'examen quinquennal du présent Plan, la Ville se dotera d'une stratégie à l'égard des terrains situés dans les secteurs d'emploi afin d'évaluer des aspects comme l'emploi à long terme et les réserves foncières, le fonctionnement et l'évolution du marché ainsi que le rôle de la Ville à cet égard, les tendances relatives aux lieux d'emploi par activité d'emploi, l'usage continu des aires reconnues comme essentiellement destinées à des fins d'emploi et des autres secteurs où se trouvent les emplois, ainsi que d'autres considérations importantes pour la protection des possibilités d'implantation d'entreprises dans la ville.~~
6. La Ville découragera l'enlèvement de biens-fonds destinés à l'emploi en faveur d'autres utilisations tel qu'énoncé dans la sous-section 2.2.2 du présent plan.

3.6.6 – Secteur central

Le secteur central est le cœur économique et culturel de la Ville et le cœur symbolique de la nation, en raison de la combinaison unique d'activités qu'il offre en matière d'emploi, d'administration publique, de vente au détail, de logement, de loisirs et de culture. Il s'agit également de la principale destination touristique importante dans la région de la capitale nationale qui accueille 5,5 millions de visiteurs chaque année. Les politiques afférentes renforcent le rôle vital et l'identité distincte du secteur central, son caractère patrimonial et l'importance primordiale que revêtent les édifices du Parlement et les autres symboles nationaux. Le Plan officiel vise aussi à augmenter la diversité et l'attrait du secteur central en encourageant une vaste gamme d'utilisations du sol et des activités de jour et de nuit durant toute l'année. Il vise à atteindre cet objectif en protégeant les quartiers résidentiels au centre-ville et à proximité et en y augmentant le nombre d'unités de logement, y compris en créant une collectivité urbaine dynamique sur les plaines LeBreton.

Pour concrétiser cette vision, il sera nécessaire d'accorder la priorité à la marche, au cyclisme et au réseau de transport en commun vers le secteur central et à partir du secteur central, particulièrement aux heures de pointe. Pour ce faire, il faudra créer un environnement sûr et convivial pour les piétons et les cyclistes dans toutes les rues du centre-ville. Les politiques relatives au secteur central doivent tenir compte des besoins de tous les utilisateurs des espaces verts accessibles, des mini-parcs, des aires d'agrément ensoleillées pour piétons et des autres ressources culturelles et de loisir, y compris par une couverture forestière urbaine plus abondante, qui enrichissent l'expérience au centre-ville. Il serait important également d'améliorer l'accès aux installations aquatiques sur la rivière des Outaouais et le canal Rideau, tout en protégeant les qualités environnementales uniques de ces voies d'eau. Afin de réduire la circulation automobile au centre-ville et de faire du transport en commun le choix de prédilection pour les résidents circulant dans ce secteur, la Ville **convertira au rail léger la majeure partie du Transitway est-ouest à l'intérieur de la Ceinture de verdure, en aménageant un tunnel sous le centre-ville, et prolongera le rail léger (O-Train) nord-sud existant et y apportera des améliorations.** [Décision de la CAMO n° 1582, 17 juin 2005]

Les nouveaux bâtiments et espaces respecteront l'échelle humaine et leur aménagement sera guidé par des critères de conception qui créeront un environnement beaucoup plus convivial pour les piétons. Le patrimoine unique du secteur central sera protégé par la conservation du patrimoine et mis en valeur grâce à de nouveaux aménagements qui s'harmonisent aux bâtiments patrimoniaux avoisinants. Cette renaissance de la conception urbaine permettra de créer des aménagements dignes d'une capitale nationale et attrayants pour les personnes et les entreprises.

Le secteur central est composé de plusieurs secteurs distincts ayant leur propre identité et leur caractère unique. Par exemple, le caractère patrimonial exceptionnel du marché By sera protégé par sa

désignation de district de conservation du patrimoine et des lignes directrices visant à assurer un aménagement intercalaire et des modifications soucieux du caractère de l'endroit.

L'image et l'identité du secteur central d'emploi seront mises en valeur par l'entremise de nouveaux aménagements polyvalents et d'une remise à neuf afin de créer un sentiment d'échelle humaine et de contribuer à la vitalité du secteur en permettant la vente du détail au niveau du sol et de nouvelles utilisations hôtelières et résidentielles.

Les rues Rideau, Bank et Sparks prospéreront à titre de rues de magasinage dynamiques grâce à un environnement amélioré pour les piétons et à des utilisations de bureaux, résidentielles et autres au-dessus du niveau de la rue, qui constituent des composantes importantes du quartier central des affaires.

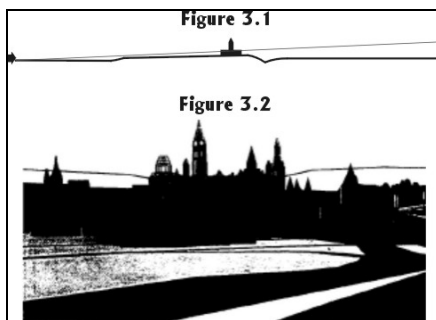
Le plaisir de vivre dans les zones résidentielles au sein du secteur central (Haute-Ville, Basse-Ville et Côte-de-Sable Ouest) sera mis en valeur et leurs ressources patrimoniales seront protégées et améliorées. Elles demeureront un bassin important d'habitations dans les quartiers centraux et assureront le maintien d'activités 18 24 heures sur 24 dans le secteur central.

Dans la présente section, le terme « centre-ville » désigne le secteur central et les quartiers résidentiels qui l'entourent. Ces quartiers donnent une vitalité au secteur central et constituent un marché pratique pour ses services. Le Plan officiel reconnaît la nécessité de veiller à ce que la densification résidentielle et l'aménagement intercalaire qui se produiront au fil des ans respectent et maintiennent le caractère et l'identité de ces quartiers. De plus, la mise en œuvre de la stratégie de conception urbaine du centre-ville d'Ottawa 20/20 contribuera à répondre au défi de créer des bâtiments et des espaces bien conçus dans le secteur central et dans des parties des quartiers voisins du Centre-ville et de la Côte-de-Sable. De nombreux projets d'aménagement étant prévus dans ces quartiers, il importe de formuler une vision en matière de conception et de définir un cadre pour la concrétiser. Les plans secondaires du quartier Centre-ville et de la Côte-de-Sable actuellement en vigueur, qui sont inclus dans le volume 2A, fournissent plus de renseignements sur l'orientation stratégique. [Modification n° 24, 25 mai 2005]

Politiques

1. Les limites du secteur central sont définies à l'Annexe B et ne pourront être modifiées sans un examen détaillé et une modification au présent plan.
2. La Ville soutiendra le rôle du secteur central en tant que centre économique et culturel de la ville et centre symbolique de la nation :
 - a. en mettant en œuvre le plan secondaire du secteur central, qui renferme une vision et des politiques détaillées sur l'évolution souhaitée du secteur central, comme centre des activités dans les domaines suivants : gouvernement, tourisme, affaires, vente au détail, logements, grandes installations communautaires, loisirs et activités culturelles;
 - b. en travaillant avec les zones d'amélioration commerciale, la Building Owners and Managers Association et les autres intervenants afin d'attirer les aménagements commerciaux, y compris la vente au détail monovalente, spécialisée et d'envergure internationale, et d'offrir des possibilités de conception permettant la vente au détail de grande envergure;
 - c. en mettant en œuvre la stratégie de conception urbaine du centre-ville d'Ottawa afin de favoriser la qualité de vie dans ce secteur, conformément à la politique 5 ci-dessous; [Modification n° 24, 25 mai 2005]
 - d. en veillant à ce que les demandes d'aménagement et les travaux publics tiennent compte des politiques du plan secondaire du secteur central afin d'améliorer le caractère physique, l'identité et les ressources patrimoniales uniques des rues à caractère distinct, des secteurs à aspect unique (y compris le symbolique boulevard de la Confédération) et des districts de conservation du patrimoine;

- e. en protégeant l'intégrité visuelle et le caractère fondamentalement symbolique des édifices du Parlement et des autres symboles nationaux, tels que perçus du boulevard de la Confédération et des principales voies d'accès au secteur central, illustrés à l'Appendice 8A Vues principales d'édifices du Parlement et autres symboles nationaux depuis le secteur central par des perspectives clés et des séries de perspectives des édifices du Parlement et autres symboles nationaux. Afin d'atteindre cet objectif, la Ville veillera à ce que :
- i. les bâtiments construits dans les zones où la hauteur est contrôlée, illustrées à l'Appendice 8A, ne s'élèvent pas au-dessus de la crête de toit de l'édifice du Centre afin de ne pas cacher la silhouette des édifices du Parlement (figure 3.1) et de ne pas dominer visuellement les édifices du Parlement et autres symboles nationaux (figure 3.2);



- ii. les bâtiments construits dans les secteurs désignés à l'Appendice 8A comme étant des zones de premier plan où la hauteur est contrôlée ne cachent pas visuellement les édifices du Parlement et autres symboles nationaux, selon les perspectives clés et les séries de perspectives indiquées à l'Appendice 8A,
 - iii. aucun bâtiment, aucune partie d'un bâtiment ou aucune structure de la toiture d'un bâtiment n'excède les limites de plan de hauteur angulaire de bâtiment définies par les périmètres des élévations au-dessus du niveau de la mer pour chaque bâtiment de l'Appendice 8B, Hauteurs maximales des bâtiments du secteur central/plans de hauteur angulaires, sans une analyse approfondie de l'impact de toute projection ou saillie et sans une modification à l'Appendice 8B du Plan officiel,
 - iv. pour les bâtiments dont les plans de hauteur angulaires ne sont pas prévus à l'Appendice 8B, les hauteurs maximales permises n'aillent pas à l'encontre de l'objet et du but de la présente politique et soient compatibles avec les hauteurs générales des bâtiments du secteur où aucun plan de hauteur ne s'applique, et que les hauteurs permises respectent l'objet et le but pour les secteurs visés par le plan secondaire du secteur central contenu dans le Volume 2 et l'Appendice 8C, Plaines LeBreton : vue de premier plan des plaines et l'Appendice 8D, Hauteurs maximales des bâtiments du secteur central;
- f. en limitant le soutien de la Ville aux demandes de dérogation mineure en vue d'augmenter la hauteur d'un bâtiment, pourvu que :
- i. la propriété soit située dans un îlot où ne s'applique aucun plan de hauteur angulaire, tel qu'énoncé à l'Appendice 8D, Hauteurs maximales des bâtiments du secteur central et l'Appendice 8B, Hauteurs maximales des bâtiments du secteur central/plans angulaires,
 - ii. l'augmentation de hauteur ne cache pas la silhouette des édifices du Parlement et ne domine pas les édifices du Parlement et autres symboles nationaux;
 - iii. l'emplacement n'ait pas été l'objet d'un transfert de rapport plancher-sol;
- g. en collaborant avec les organismes fédéraux pour encourager le gouvernement fédéral à maintenir sa concentration de fonctions administratives dans le secteur central;

- h. en collaborant avec les secteurs public et privé pour les encourager à construire dans le secteur central de grandes installations afin de rehausser les secteurs de vente au détail, les commodités touristiques, les centres de congrès et les installations piétonnières et le système de transport en commun existants;
 - i. en définissant les mises à niveau à apporter à la capacité d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées afin d'appuyer l'aménagement dans le secteur central, en tant que priorité de la réfection des systèmes d'infrastructure.
3. La Ville fera la promotion du secteur central comme un endroit dynamique et actif :
- a. en encourageant toute une gamme d'activités de jour et de nuit durant toute l'année, notamment en prolongeant les heures de service du réseau de transport en commun et en appuyant l'organisation et la création d'installations culturelles, de festivals, d'activités théâtrales, de manifestations musicales, d'art public, de cérémonies de commémoration et d'autres événements spéciaux;
 - b. compte tenu du rôle du secteur central à titre d'importante destination touristique, en appuyant les initiatives de l'Administration du tourisme et des congrès d'Ottawa, de la Commission de la capitale nationale et d'autres intervenants destinées à maintenir et à développer des attraits, des installations, des activités et des programmes liés au tourisme et aux congrès;
 - c. en collaborant avec la Commission de la capitale nationale et avec d'autres intervenants :
 - i. en vue d'aménager des rues, des espaces verts publics et des aires d'agrément, y compris un accès amélioré à la rivière et au canal Rideau, qui répond aux besoins des employés, des résidents, des acheteurs et des visiteurs dans le secteur central,
 - ii. en vue d'étudier la faisabilité de préparer un plan d'éclairage;
 - d. en adoptant les principes de la polyvalence des utilisations, des horaires, des saisons et des fonctions des ressources axées sur les loisirs dans le secteur central, particulièrement en ce qui concerne celles qui se trouvent dans les écoles, les églises et les bureaux et celles qui sont situées à proximité en concluant des ententes sur l'utilisation partagée, le cas échéant;
 - e. en effectuant une étude des besoins de ressources en loisirs et des occasions de loisirs qui se présentent, y compris une stratégie qui améliorera la répartition et la variété de ces ressources dans le secteur central, et en mettant en œuvre les recommandations de l'étude;
 - f. en augmentant et en améliorant la forêt urbaine dans le secteur central, notamment en plantant des végétaux et des arbres dans les espaces verts et les aires d'agrément.
4. Les résidents qui habitent au centre-ville jouent un rôle essentiel dans la création d'une collectivité plus complète en soutenant les installations et services. Compte tenu des orientations stratégiques énoncées à la section 2, la Ville encouragera les aménagements résidentiels intercalaires dans le secteur central et dans les quartiers résidentiels voisins : [Modification n° 24, 25 mai 2005]
- a. en offrant des incitations financières, telles que la dispense des redevances d'aménagement, des droits de permis de construire ou d'autres droits et prélèvements;
 - b. en créant des partenariats innovateurs pour le maintien des écoles, des centres communautaires et des garderies.
5. La Ville améliorera l'apparence du secteur central et des quartiers résidentiels voisins et la qualité de vie qu'on y trouve :
- a. en appliquant les mesures suivantes prévues par la stratégie de conception urbaine du centre-ville d'Ottawa, selon les priorités établies chaque année :
 - i. les 41 stratégies ciblées énumérées à l'Appendice 9 (à l'exception des stratégies 1 à 6, qui font partie de la vision définie par la Commission de la capitale nationale pour le cœur de la région de la capitale et qui, par conséquent, sont de sa compétence) et décrites dans les plans secondaires du secteur central, du quartier Centre-ville et de la Côte-de-Sable, lesquels sont regroupés dans le Volume 2A,
 - ii. la création, avec les secteurs public ou privé, de partenariats permettant de réaliser les objectifs de la stratégie,
 - iii. l'inclusion des améliorations au paysage de rue, de la plantation d'arbres, de l'aménagement d'espaces verts publics et de l'art public dans le budget des immobilisations de tous les

- projets de réfection et de renouvellement des routes et de l'infrastructure et d'amélioration du réseau de transport en commun,
- iv. l'ajout de normes de rendement visant à assurer la qualité de la conception et du domaine public aux contrats de vente de propriétés de la Ville,
 - v. un programme d'acquisition d'espaces verts (y compris d'espaces appartenant à des intérêts privés, mais accessibles au grand public); [Modification n° 24, 25 mai 2005]
- b. en veillant à ce que tout aménagement public et privé effectué dans le secteur central respecte les critères généraux de compatibilité énoncés à la sous-section 2.5.1 et les critères de conception énoncés dans la politique 6 qui suit et à ce que l'aménagement résidentiel :
- i. contribue à un sentiment d'échelle humaine,
 - ii. si possible, permet une transition des bâtiments à profil bas aux bâtiments à profil élevé et vice versa,
 - iii. minimise les effets d'ombre et de tunnel,
 - iv. protège l'intimité dans les habitations proposées, tout en respectant celle des unités avoisinantes, en choisissant l'emplacement et l'orientation des unités et en recourant aux retraits, à l'aménagement paysagé et/ou à des écrans,
 - v. maximise l'exposition des habitations au soleil direct,
 - vi. prévoit des espaces extérieurs privés, comme des balcons, ainsi que des aires d'agrément extérieures et intérieures semi-privées, comme des salles de rencontre et/ou d'exercice, des petits espaces paysagés extérieurs et/ou des espaces verts sur la toiture pour des activités passives à l'extérieur,
 - vii. crée une entrée identifiable et une transition évidente avec l'emprise publique par des aménagements paysagés, des changements de direction ou de l'éclairage,
 - viii. fournit un aménagement paysagé adéquat;
- c. en améliorant l'image du secteur central et en aidant à l'orientation des visiteurs par l'amélioration des entrées de rue aménagées au secteur central et les noyaux au sein de celui-ci. Les noyaux sont des points d'activité intense qui constituent des points centraux pour la vie publique, tel un marché. L'emplacement de ces points est précisé à l'Appendice 9, Grandes avenues, noyaux et rues à caractère distinctif du secteur central,
- d. en enfouissant tous les services publics dans les nouveaux aménagements et dans les secteurs ou rues ayant une valeur patrimoniale, tel que précisé dans le plan secondaire du secteur central;
- e. en désignant les bâtiments et paysages de rue à valeur patrimoniale et en collaborant avec les propriétaires à la restauration et à la préservation des bâtiments à valeur patrimoniale.
6. La Ville accordera la priorité à la marche, au cyclisme et à l'utilisation du réseau de transport en commun dans le secteur central en :
- a. prévoyant des espaces verts à l'extérieur et à l'intérieur et des aires d'agrément pour les piétons (y compris des espaces verts provisoires sur des terrains vacants), comme des mini-parcs, des places, des toits verts et/ou des jardins d'hiver intérieurs;
 - b. prévoyant des aménagements paysagés à l'aide de végétaux et à l'aide de matériaux inertes, y compris la plantation d'arbres, qui contribuent au caractère de la zone et s'y insèrent harmonieusement;
 - c. prévoyant des bancs à l'abri des intempéries et au soleil et des toilettes publiques, le cas échéant;
 - d. protégeant et mettant en valeur les cours publiques existantes, les mails piétonniers et les réseaux de circulation dans le secteur central;
 - e. préservant l'intégrité architecturale des bâtiments, rues et secteurs existants;
 - f. veillant à ce que les bâtiments soient conçus et situés de sorte à minimiser les effets d'ombre et à offrir une protection contre l'effet de tunnel, s'il y a lieu, dans les espaces publics et les couloirs piétonniers;
 - g. assurant la présence d'utilisations au niveau du sol dont les entrées principales donnent sur le trottoir et fournissent une protection continue contre les intempéries;

- h. envisageant des mesures de sécurité appropriées, notamment par une conception axée sur la sécurité, l'éclairage et la visibilité de l'emplacement pour tous les projets d'aménagement et d'amélioration de lieux publics.
7. Les rues suivantes sont reconnues comme rues particulières du secteur central en raison de leurs caractéristiques piétonnières uniques :
- a. le boulevard de la Confédération, qui s'étend tout le long du secteur central, relie les repères politiques, historiques, culturels et architecturaux d'importance dans la région de la capitale nationale, sert de promenade aux piétons et aux automobilistes reliant les institutions nationales le long de la rivière des Outaouais et offre une importante série de perspectives des édifices du Parlement;
 - b. la promenade Sussex à titre de mille historique et partie intégrante du boulevard de la Confédération, flanquée d'importants bâtiments patrimoniaux;
 - c. la rue York à titre d'entrée du marché By et de promenade dans celui-ci, dont le caractère patrimonial est considérable;
 - d. la rue Metcalfe, promenade piétonnière reliant le quartier Centre-ville à l'hypercentre, l'espace vert de la World Exchange Plaza, la rue Sparks et la colline du Parlement;
 - e. la rue Elgin à titre de promenade piétonnière importante reliant le quartier Centre-ville à l'hypercentre, au canal et à la colline du Parlement;
 - f. la rue Kent à titre de promenade piétonnière importante reliant le quartier Centre-ville à l'hypercentre, à la rue Sparks et à la colline du Parlement;
 - g. la rue Booth, au nord des rues Scott/Wellington/Albert, à titre de promenade importante pour les piétons et d'itinéraire pour les véhicules qui donne accès au secteur central et à partir de celui-ci, assure un lien vers la collectivité existante, un accès à la station de transport en commun rapide, et qui servira d'accès principal aux plaines LeBreton;
 - h. l'avenue King Edward, aussi désignée rue principale traditionnelle dans son étendue au-delà du secteur central, à titre d'entrée d'importance à Ottawa depuis le Québec, qui offrira un grand potentiel de densification résidentielle et non résidentielle et pourra jouer un nouveau rôle unificateur en tant que lien entre la Basse-Ville Est et la Basse-Ville Ouest, dès que l'itinéraire pour camions sera redirigé vers un nouveau pont interprovincial.
8. La Ville accordera la priorité à la marche, au cyclisme et à l'utilisation du réseau de transport en commun dans le secteur central :
- a. avant l'examen quinquennal du présent Plan, la Ville élaborera et mettra en œuvre une stratégie de transport plurigouvernementale pour le secteur central et prévoira notamment des mesures de gestion de la circulation dans les aires résidentielles et un plan de circulation piétonnière afin de désigner des couloirs piétonniers et de créer des liens piétonniers au niveau du sol entre les différentes parties du secteur central et les installations de loisirs, de magasinage, d'emploi et de transport en commun;
 - b. le Plan directeur des transports prévoira notamment la création d'un système de transport qui réduira l'utilisation de l'automobile et encouragera la marche, le cyclisme et l'utilisation du réseau de transport en commun comme principaux modes d'accès et de déplacement au sein du secteur central, particulièrement entre les quartiers à l'est et à l'ouest du canal;
 - c. la Ville collaborera avec d'autres paliers gouvernementaux à une étude afin d'enlever éventuellement la circulation de transit des camions qui traversent le secteur central, sauf ceux assurant la livraison locale de marchandises et de services, au fur et à mesure que sont créés des itinéraires de rechange pour camions;
 - d. les déplacements des piétons se feront essentiellement au niveau de la rue dans les rues publiques. Les passages piétonniers au-dessus ou au-dessous du niveau des rues seront limités à des endroits stratégiques qui accordent la préférence aux mouvements au niveau de la rue et qui :
 - i. relie des changements de niveau dus à des caractéristiques topographiques ou des obstacles physiques,

- ii. permettent un accès direct et reconnaissable à des stations de transport en commun rapide et à d'importantes installations de stationnement public de courte durée,
 - iii. fournissent un accès à des couloirs piétonniers, lorsque c'est pratique, à mi-chemin des îlots.
9. La Ville veillera à ce que les installations de stationnement et de chargement tiennent compte du rôle unique du secteur central et contribuent à créer un environnement agréable et sûr pour les piétons :
- a. en facilitant, éventuellement avec des partenaires, la fourniture de parcs de stationnement et de chargement de courte durée et à tarif modéré, à l'appui des secteurs de vente au détail et commerciaux et de l'industrie du tourisme et en limitant la fourniture de parcs de stationnement de longue durée qui seraient attrayants pour ceux qui font quotidiennement la navette,
 - b. en décourageant les parcs de stationnement en surface temporaire sur les terrains vacants et en exigeant qu'une demande de modification au Règlement de zonage soit requise pour l'aménagement de nouveaux parcs de stationnement en surface provisoires dans le secteur central, afin d'évaluer l'impact de ces parcs sur les déplacements des piétons, particulièrement à côté des couloirs piétonniers ou des rues à thème. Les rues à thème sont en majorité des rues de magasinage linéaires ayant des utilisations additionnelles connexes, un caractère physique unique et un thème commun. Lorsqu'une modification de zonage permettra le stationnement en surface provisoire, la Ville exigera que l'apparence visuelle de ces parcs de stationnement soit améliorée et qu'ils soient cachés au moyen d'une végétation considérable, tout en assurant la sécurité du public;
 - c. en exigeant que tout le stationnement permanent nécessaire ou lié à un nouvel aménagement soit aménagé dans un parc de stationnement en élévation ou sous le niveau du sol;
 - d. en reprenant possession de l'emprise publique occupée par des parcs de stationnement en surface auxquels seront substitués des arbres et un aménagement paysagé; [Modification n° 24, 25 mai 2005]
 - e. en mettant en œuvre la présente politique sur le stationnement, sous réserve des critères de conception suivants, lors de l'examen des propositions d'aménagement :
 - i. lorsqu'un stationnement est prévu au-dessus du niveau du sol au sein d'un parc de stationnement en élévation, la conception extérieure de l'aménagement, tout particulièrement des niveaux inférieurs, contribuera à un environnement attrayant sur la rue en créant un intérêt visuel grâce à l'utilisation de détails architecturaux, de matériaux et de textures et en respectant le caractère des bâtiments avoisinants,
 - ii. la conception intérieure des parcs de stationnement maximisera la sécurité et minimisera les possibilités de crime ou de vandalisme, à l'aide notamment d'un éclairage, d'une visibilité et de mesures de sécurité appropriés,
 - iii. pour les aménagements polyvalents contenant des habitations, les parcs de stationnement devraient être réservés à l'usage exclusif des résidents et séparés, par leur conception ou leur distance, des autres parcs de stationnement ou des autres utilisations, sauf lorsque les parcs de stationnement peuvent être partagés avec d'autres utilisations de sorte à offrir un stationnement adéquat, sûr et pratique aux résidents.

3.6.7 – Grande installation urbaine

[Modification n° 28, 13 juillet 2005]

Certains types d'utilisations, tout en constituant un élément légitime et essentiel de la communauté, ont en commun des caractéristiques nécessitant une attention particulière pour ce qui est de l'utilisation du sol. Ces utilisations sont considérées comme étant appropriées uniquement dans le contexte d'un nombre limité de désignations urbaines. Les types d'utilisations qui font partie de cette catégorie sont :

- les hôpitaux;
- les universités et les collèges communautaires;
- les grandes installations sportives, récréatives et culturelles (d'envergure semblable à celles du parc Lansdowne, du stade des Lynx, de la place Banque Scotia, du Musée canadien des sciences et de la technologie et de la Place-Ben-Franklin; [Décision de la CAMO n° 2649, 21 septembre 2006])

- les grands centres commerciaux (d'une superficie brute de location supérieure à 50 000 m²).

En règle générale, ces grandes installations urbaines se distinguent par un certain nombre de caractéristiques uniques. Elles servent habituellement de grandes parties ou la totalité de la ville et peuvent même attirer des gens de l'extérieur d'Ottawa. De nombreuses personnes doivent pouvoir accéder facilement à ces installations. Certaines de celles-ci exercent sur le réseau de transport et les services d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées des pressions intenses qui peuvent atteindre des pointes à l'occasion d'« événements » particuliers, tandis que d'autres ont un fonctionnement plus ou moins régulier sur une période de 24 heures. Elles nécessitent et occupent généralement de vastes emplacements qui peuvent représenter une source et une réserve importantes d'espaces verts dans la ville. Toutes peuvent avoir à des degrés divers une incidence sur les quartiers résidentiels avoisinants. À l'occasion, il peut être utile de combiner ces utilisations avec des utilisations accessoires complémentaires au même endroit, afin d'exploiter la possibilité de créer des relations de soutien réciproque avec d'autres parties de la communauté.

Vu leur taille et l'effet qu'elles peuvent avoir sur les secteurs voisins, la Ville doit s'assurer que les grandes installations urbaines évoluent sans nuire aux occupants avoisinants. De plus, le fait d'y autoriser une vaste gamme d'utilisations complémentaires ou accessoires peut être bénéfique pour la communauté tout entière. La présence d'un laboratoire de recherche indépendant sur un campus universitaire ou l'ajout d'habitations à un grand centre commercial sont des exemples de relations réciproquement avantageuses. La Ville envisagera d'approuver de telles requêtes au cas par cas.

Politiques

1. Les grandes installations urbaines ne sont pas indiquées dans les annexes du Plan officiel, mais seront autorisées par voie de modification au Règlement de zonage dans les secteurs ayant les désignations suivantes :
 - a. secteur urbain général;
 - b. secteur central;
 - c. centre d'utilisations polyvalentes;
 - d. artère principale.
2. Le présent plan n'appuie pas la construction de grandes installations urbaines dans les secteurs ayant une désignation rurale. Toute demande de modification à la présente sous-section du plan afin d'autoriser la construction de telles installations dans le secteur rural sera évaluée en fonction des critères suivants :
 - a. la preuve qu'il n'existe pas dans le secteur urbain d'emplacement convenant à l'utilisation proposée;
 - b. une étude des répercussions sur le réseau de transport;
 - c. une étude montrant comment les services d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées seront assurés et précisant :
 - i. les limites de l'aire des services publics et les modalités de la prestation des services,
 - ii. des mécanismes de financement des coûts d'immobilisation, des coûts de fonctionnement et des coûts liés au fonds de réserve pour le remplacement de l'infrastructure;
 - d. une définition et une évaluation des répercussions potentielles de la grande installation urbaine sur les utilisations du sol voisines et des mesures qui seront prises en réponse à ces répercussions;
 - e. lorsque l'implantation d'une grande installation urbaine dans un secteur de ressources agricoles est proposée, la preuve :
 - i. qu'il n'existe pas dans le secteur rural d'autres emplacements convenant à l'utilisation proposée,
 - ii. qu'il n'existe pas dans le secteur de ressources agricoles d'autres emplacements qui conviendraient à l'utilisation proposée et dont les terres agricoles sont de moindre priorité.

3. Nonobstant les politiques susmentionnées exigeant l'aménagement des grandes installations urbaines dans le secteur urbain, afin de faciliter la présentation de l'Exposition du Canada central sur le bien-fonds situé au 4980, chemin Albion (partie du lot 25, concession 3, façade rivière Rideau), les utilisations d'« exposition » et de « champ de foire » sont également permises à cet endroit, en plus de celles qui sont autorisées en vertu de la désignation secteur rural général.
4. Nonobstant les politiques susmentionnées exigeant l'aménagement des grandes installations urbaines dans le secteur urbain, afin de reconnaître la salle de machines à sous et l'hippodrome Rideau-Carleton, situés sur des terrains légalement décrits comme faisant partie de la moitié sud du lot 24, concession 4, façade rivière Rideau, Gloucester, parties 5 et 11 du plan 4R-15731; parties des lots 23 et 24, concession 4, façade rivière Rideau, Gloucester, partie 2 du plan 4R-15731; et le remembrement de divers biens-fonds : partie du lot 24, concession 4, façade rivière Rideau, Gloucester, parties 3, 4, 6 et 7 du plan 4R-15731, un terrain d'exposition pour la présentation de courses de chevaux, des lieux réservés au jeu tels qu'ils sont définis dans la *Loi de 1992 sur la réglementation des jeux* et d'autres utilisations connexes sont aussi autorisées outre celles que permet la désignation secteur rural général; [Modification n° 12, 8 septembre 2004].
5. Les nouvelles grandes installations urbaines :
 - a. seront situées près d'une station de transport en commun rapide faisant partie du réseau de transport en commun illustré à l'Annexe D;
 - b. offriront un accès direct à une artère.
6. Les grandes installations urbaines seront créées par voie de modification au Règlement de zonage. Lorsqu'elle examinera une telle modification ou une demande visant à agrandir une installation existante, la Ville :
 - a. exigera que soit effectuée une étude d'impact sur les transports;
 - b. évaluera la proposition à la lumière des sous-sections 2.5.1 et 4.11;
 - c. pourra demander que soit faite une analyse d'images de l'emplacement, particulièrement si l'installation proposée se trouve dans le secteur central ou si elle est de profil moyen ou élevé. Cette analyse d'images :
 - i. établira la relation contextuelle de l'aménagement proposé avec les bâtiments, les rues et les aires naturelles ou bâties contigus dans un document écrit et un document visuel tridimensionnel illustrant comment l'aménagement proposé s'inscrira dans le contexte existant,
 - ii. documentera les perceptions qu'ont les intervenants, y compris la communauté, du milieu physique actuel,
 - iii. démontrera que le nouvel aménagement ne compromettra pas l'intégrité d'éléments comme les bâtiments patrimoniaux ou les ressources environnementales,
 - iv. recommandera les solutions, en ce qui concerne la forme bâtie, qui amélioreront le cadre dans lequel l'installation proposée sera construite.
7. La Ville reconnaît que les universités et les collèges offrent des services importants à la population, doivent continuer de croître et jouent un rôle dans l'économie municipale. Elle travaillera avec ces établissements à la recherche de solutions novatrices assurant un cadre suffisamment souple pour tenir compte de l'évolution de leurs programmes, de leurs services, de leurs travaux de recherche, de leurs propriétés, de leurs partenariats, de leur financement et de leurs débouchés.
8. Lorsqu'elle examinera une modification au Règlement de zonage ou d'autres demandes d'aménagement du territoire visant à créer ou à élargir une grande installation urbaine, la Ville déterminera :
 - a. les exigences minimales et maximales concernant l'emplacement;
 - b. les exigences maximales en matière de densité, de hauteur et de retrait des bâtiments;
 - c. les places de stationnement à prévoir sur les lieux;
 - d. les modes de circulation à l'endroit en question, ce qui comprend les piétons, les cyclistes, le transport en commun et les véhicules;
 - e. la pertinence des services existants d'approvisionnement en eau, de traitement des eaux usées et de gestion des eaux de ruissellement;

- f. la nécessité de prévoir un aménagement paysagé et des zones tampons;
- g. la manière dont les dispositions de la sous-section 4.3 concernant l'aménagement près des stations de transport en commun ont été respectées.
9. La Ville déterminera les conséquences des besoins d'expansion à long terme d'une grande installation urbaine pour ce qui est des questions mentionnées à la politique 8 (ci-dessus) et verra à ce que les effets de cette installation sur la communauté de même que sur les caractéristiques naturelles environnantes soient pris en compte et atténués.
10. Lorsqu'elle examinera une modification au Règlement de zonage pour permettre des utilisations accessoires sur l'emplacement de grandes installations urbaines, la Ville exigera :
 - a. que les utilisations accessoires complètent et soutiennent l'utilisation principale;
 - b. que l'ajout d'utilisations accessoires n'entraîne pas un aménagement dont l'envergure ou le caractère est incompatible avec les utilisations résidentielles contiguës.
11. Par grand centre commercial, on entend un établissement regroupant des magasins et des services commerciaux ayant une superficie brute de location supérieure à 50 000 m² et englobant :
 - a. un groupe d'établissements de vente au détail et de service commercial aménagés et gérés comme une unité opérationnelle;
 - b. un regroupement de commerces de détail appartenant à des propriétaires multiples, aménagés comme une unité et pouvant inclure des bâtiments indépendants et d'autres formes d'aménagement. Il sera nécessaire d'obtenir l'approbation d'un plan directeur pour l'emplacement traitant de questions communes comme l'orientation par rapport à la rue, la circulation, l'accès et la sortie de même que le stationnement.
12. À l'exception du centre commercial Carlingwood, les grands centres commerciaux seront autorisés uniquement dans les endroits qui permettront d'intégrer les stations existantes ou futures du réseau de transport en commun rapide.
13. Conformément aux sous-sections 2.5.1 et 4.11, lorsque de grands centres commerciaux seront créés à la suite du réaménagement d'emplacements où se trouvent des commerces de détail, un nouvel aménagement à proximité de la rue sera favorisé, les façades des commerces donneront de préférence directement sur le trottoir et le stationnement sera configuré de manière à occuper l'intérieur du bien-fonds. [Modification n° 28, 13 juillet 2005]

3.7 – Désignations rurales

3.7.1 – Villages

Il y a 26 villages, éparpillés dans le secteur rural de la ville, qui figurent à l'Annexe A du présent plan. Les villages varient de taille et de caractère et jouent un rôle historique important. Ils sont typiquement apparus aux jonctions des routes principales et des chemins de fer, des endroits propices pour y aménager les magasins de détail, les écoles et les autres services desservant les collectivités rurales environnantes. Traditionnellement, l'aménagement s'est réalisé sur de plus petits terrains équipés de puits et de fosses septiques privés.

Un bon nombre des plus grands villages, qui historiquement ont joué le rôle de centres où les habitants des régions rurales environnantes pouvaient obtenir des services, continueront à le faire. Dans ces villages, la Ville encouragera la prestation des programmes municipaux et communautaires ainsi que la construction d'installations municipales et communautaires, une variété de types d'utilisations résidentielles et de modestes possibilités d'emploi, en y assurant un développement commercial, touristique et industriel sur une petite échelle. La préservation de ces villages et de leurs fonctions traditionnelles est essentielle à la vitalité continue du secteur rural. Les petits villages pourraient continuer de croître à des taux modérés.

Politiques

Emplacement et répartition des villages

1. Les villages sont désignés à l'annexe A du présent plan dans l'intention d'y permettre une variété d'utilisations du sol afin de répondre aux besoins quotidiens de la collectivité rurale et d'assurer qu'ils conservent leur caractère rural et leur échelle distinctifs.
2. Les modifications des limites des villages seront envisagées dans le contexte de l'élément 2.2.2 du présent plan.

Plans d'utilisation du sol pour les villages

3. L'intensité et la répartition des utilisations du sol dans un village :
 - a. seront déterminées dans le cadre d'un plan pour le village qui figure dans le Volume 2 ou un plan de conception communautaire, le cas échéant, ou
 - b. seront déterminées par la capacité d'équiper l'aménagement de services d'eau et d'eaux usées privés ou publics, là où ils existent.
4. Les villages ont des tailles et des fonctions diverses et leurs besoins en matière de plans d'utilisation du sol varient. La Ville entreprendra des plans de conception communautaire pour les villages dans lesquels sont envisagées la construction de services publics ou l'expansion du village. Le Conseil examinera aussi le besoin d'un plan de conception communautaire s'il est proposé d'aménager d'importants secteurs vacants (de plus de 50 hectares) à l'intérieur des limites d'un village. Dans tous ces cas, la politique 11 de la sous-section 2.2 s'appliquera.
5. Si la politique 4 précitée ne s'applique pas au village, la Ville effectuera une révision quinquennale, y compris :
 - a. l'analyse des changements qui sont intervenus au cours des cinq dernières années,
 - b. l'examen du plan secondaire ou de conception communautaire existant pour le village,
 - c. la tenue d'au moins une réunion publique en vue d'évaluer les besoins et les défis,
 - d. un rapport au Conseil sur le village et les initiatives de politique nécessaires, le cas échéant.
6. Les plans de conception communautaire pour les villages seront conformes à la sous-section 2.5.6 du présent plan. Les participants adopteront en premier lieu une vision pour le village et détermineront les qualités et les caractéristiques qui devraient être préservées, tout en reconnaissant que d'autres aspects peuvent changer.

Utilisations permises dans les villages

7. Les utilisations permises seront notamment les bâtiments résidentiels, de vente au détail et de services commerciaux d'une superficie brute de location maximale de 10 000 m², les restaurants, les bureaux, les entreprises de services personnels, les industries légères, les utilisations institutionnelles telles que les écoles, les centres communautaires, les installations récréatives et les lieux de culte et les espaces verts publics. [Modification n° 12, 8 septembre 2004] [Modification n° 28, 13 juillet 2005]
8. Le Règlement de zonage établira des zones conformes à la répartition des utilisations prévue dans les plans de village du Volume 2. Le Règlement de zonage appuiera aussi les aménagements qui renforcent le caractère historique des centres et des rues principales du village en y permettant un mélange d'utilisations du sol, en encourageant un paysage de rue axé sur les piétons et en réglementant l'échelle des aménagements. [Modification n° 28, 13 juillet 2005]
9. *[pas nouveau, déplacé de ci-dessous]* Les utilisations industrielles dont les caractéristiques sont susceptibles d'avoir des répercussions négatives en matière de bruit, de fumée, de mouvement de matériel lourd ou d'entreposage de grandes quantités de matériaux en plein air, ne seront pas permises dans un village, mais seront orientées vers des emplacements appropriés en milieu urbain ou dans le secteur rural général.

Bâtir des collectivités où il fait bon vivre

10. Un vaste éventail de types d'habitations seront permis dans les villages dans le but de répondre aux besoins de leurs populations. La forme et l'échelle d'aménagement ne seront limitées que par les moyens de viabilisation disponibles, conformément aux politiques de l'élément 4.4 traitant de services

d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées. [Modification n° 14, 18 septembre 2004]

11. La Ville favorisera la réalisation d'objectifs d'habitation abordable dans les villages, tel que défini à la sous-section 2.5.2, dans la mesure où les moyens de viabilisation permettent une diversité de types d'habitations.
12. Lors du traitement des demandes d'aménagement, la Ville prendra en considération :
 - a. les questions abordées aux sous-sections 2.5.1 et 4.11 en matière de compatibilité et de conception communautaire, [Modification 28, 13 juillet 2005]
 - b. si l'aménagement proposé est situé dans le centre ou sur une rue principale, l'impact qu'ont l'aménagement ou l'utilisation sur la viabilité de ces emplacements et s'ils rehaussent le mélange typique d'utilisations résidentielles, communautaires et commerciales dans ces emplacements,
 - c. si l'emplacement de l'aménagement proposé est situé le long d'une voie publique qui dispose d'une capacité suffisante pour permettre la circulation prévue,
 - d. si l'emplacement favorise un milieu axé sur les piétons et les cyclistes et dispose de liens au quartier environnant,
 - e. l'utilisation d'une bonne approche de conception pour atténuer les répercussions d'une utilisation plus intensive du sol sur les utilisations environnantes,
 - f. la mesure dans laquelle les cibles d'espaces verts de la sous-section 2.5.4 sont atteintes,
 - g. dans le cas d'une proposition d'aménagement de vente au détail ou commercial :
 - i. le degré auquel des utilisations desservant la collectivité seront fournies dans le cadre de l'aménagement,
 - ii. l'orientation des entrées et des vitrines multiples par rapport à la rue,
 - iii. l'utilisation d'un retrait minimal, voire d'aucun de la rue et l'emplacement du stationnement sur le côté ou à l'arrière du bâtiment,
 - iv. la faisabilité d'obtenir un aménagement qui compte plus d'un étage – si la forme bâtie prédominante est de deux étages ou plus, les aménagements de plain-pied ne seront pas encouragés,
 - h. dans les cas d'utilisations qui nécessitent de grandes parcelles pour l'entreposage à l'extérieur, la vente ou l'entretien de marchandises, à l'exception des utilisations saisonnières qui sont un élément commun d'une utilisation permise, tel un centre de jardinage connexe à une utilisation de vente au détail : [Modification n° 28, 13 juillet 2005],
 - i. les utilisations devraient être situées uniquement sur une artère et non dans le centre ou le long d'une rue principale,
 - ii. la plupart de la façade de l'emplacement doit être occupée par des bâtiments,
 - iii. l'impact visuel de l'entreposage ou du stationnement en plein air sur les utilisations contiguës et la rue doit être minimisé de manière appropriée,
 - i. la demande que créera l'utilisation pour une extension du secteur de services publics ou une expansion de la capacité des services d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées,
 - j. les autres politiques applicables du Plan officiel qui ont trait à l'examen des demandes d'aménagement.

3.7.2 – Secteur rural général

Dans le secteur rural général, on trouve une variété d'utilisations du sol : des fermes, des habitations rurales, des boisés et des forêts, des petites industries, des terrains de golf et, à de nombreux endroits, des petits regroupements d'aménagements résidentiels et commerciaux. Le but de cette désignation est de permettre une variété d'utilisations du sol qui conviennent à un secteur rural et de permettre l'aménagement résidentiel d'un nombre limité de terrains, où un tel aménagement n'empêche pas la poursuite des utilisations agricoles et non résidentielles.

Politiques

But

1. Les secteurs ruraux généraux sont désignés à l'Annexe A du présent plan dans le but de fournir ce qui suit :
 - a. un endroit pour les utilisations agricoles et pour ces utilisations non agricoles qui, en raison des exigences liées aux terrains ou de la nature des activités, ne seraient pas situées de manière plus appropriée dans les secteurs urbains ou les villages;
 - b. un nombre limité d'utilisations résidentielles et d'autres utilisations rurales ou touristiques, qui ne causent aucun conflit avec ce qui précède au point a.

Études d'impact sur l'environnement

2. Aux fins de l'application de la présente sous-section, l'aménagement est défini comme la création d'un nouveau lot, la modification de l'utilisation du sol ou la construction d'un bâtiment ou d'une construction qui nécessitent une approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. La notion d'aménagement ne comprend pas des activités de construction ou de maintien de l'infrastructure assujetties aux exigences du processus d'évaluation environnementale ou des travaux assujettis aux dispositions de la *Loi sur le drainage*.
3. Aux fins de l'application de la présente sous-section, la modification d'un emplacement s'entend d'activités telles que le remblayage, le nivellement ou l'excavation qui changent la forme terrestre et les caractéristiques naturelles de la végétation.
4. Les propositions d'aménagement dans le secteur rural général pourraient avoir des répercussions sur les caractéristiques naturelles qui ne sont pas désignées dans le présent plan. L'aménagement et la modification d'un emplacement ne seront pas permis :
 - a. pour la création d'un ou de plusieurs lots dans un boisé ou un terre humide d'importance ou une autre caractéristique naturelle qui fait partie du patrimoine naturel, conformément aux politiques de la sous-section 2.4.2,
 - b. pour les autres aménagements permis en vertu des politiques du présent plan à moins de 120 mètres d'une caractéristique d'importance, sauf si une étude d'impact sur l'environnement démontre qu'il n'y aura pas de répercussions négatives (telles que définies à la sous-section 2.4.2) sur les caractéristiques naturelles (telles que définies par les politiques 1a-1h de la sous-section 2.4.2) dans le secteur ou là où se manifestent leurs fonctions écologiques.

Utilisations permises

5. Les utilisations suivantes seront autorisées dans le secteur rural général sans qu'il soit nécessaire d'apporter une modification au Règlement de zonage :
 - a. les utilisations agricoles et les activités de foresterie, de conservation et de gestion des ressources naturelles;
 - b. les utilisations résidentielles sur les lots existants et sur les nouveaux lots créés par disjonction conformément au présent plan;
 - c. les installations d'hébergement, d'élevage et d'entraînement d'animaux, y compris les écuries;
 - d. les gîtes touristiques;
 - e. les espaces verts;
 - f. les cimetières.
6. Il sera nécessaire d'apporter une modification au Règlement municipal de zonage lorsque n'importe laquelle des utilisations suivantes est proposée dans un secteur rural général ou encore créées par lotissement rural, conformément à la politique 5 (ci-dessous) :
 - a. les nouvelles utilisations industrielles et commerciales, tels des centres de vente de matériel et de fournitures agricoles, des ateliers de réparation de machines et de camions, des cours de matériaux de construction, des entreprises d'aménagement paysagé et des pépinières;
 - b. les utilisations nuisibles en raison du bruit, des odeurs, de la poussière ou d'autres émissions qui pourraient avoir un effet négatif sur la qualité de l'air, de l'eau de surface ou souterraine. Sont

- inclus dans cette catégorie les cours de récupération ou de recyclage, les installations de compostage ou de transfert des déchets, les centrales à béton, les installations de traitement d'agrégats et les abattoirs;
- c. les nouvelles utilisations commerciales à des fins récréatives et sans but lucratif, tels des terrains de golf, des champs d'entraînement au golf, des mini-golfs, des terrains de camping, des parcs d'attractions thématiques, des terrains de sports et d'autres utilisations semblables qui ne constituent pas de grandes installations urbaines telles que définies à la sous-section 3.6.7;
 - d. les nouvelles sablières et gravières et mines d'extraction de minéraux, assujetties aux politiques de la sous-section 3.7.4;
 - e. les autres nouvelles utilisations non résidentielles qui ne sont pas appropriées dans un village et qui respectent le caractère rural ou satisfont aux besoins du public voyageur, comme un restaurant, une station-service ou un motel ou encore des commerces de détail ayant une superficie brute de location maximale de 1 000 mètres carrés ou d'autres utilisations similaires; [Modification n° 28, 13 juillet 2005]
 - f. les nouvelles utilisations institutionnelles, comme des lieux de culte et des écoles, devraient idéalement être situées dans un village, mais peuvent être envisagées à proximité d'un village lorsque les terrains du village sont insuffisants ou inappropriés. L'expansion d'utilisations institutionnelles existantes sera évaluée selon ses mérites et à la lumière des éléments mentionnés à la politique 4 ci-dessous;
 - g. les lotissements de lots de domaine, décrits à la politique 6 ci-dessous.
7. Lorsqu'on envisage une modification au Règlement de zonage pour permettre une nouvelle utilisation figurant dans la politique 3 de la présente sous-section, il faut prendre en considération les facteurs suivants :
- a. l'utilisation ne serait pas mieux située dans un village ou le secteur urbain;
 - b. si l'utilisation doit être située le long d'une route locale, il faut montrer que le volume et le mode de circulation prévus causés par l'aménagement ne gêneront pas le bon fonctionnement du réseau routier local;
 - c. la vie privée des propriétaires fonciers voisins ou la réduction des incidences négatives possibles causées par l'éclairage, le bruit, l'odeur, la poussière ou la circulation par la séparation des utilisations du sol, l'établissement d'une zone tampon ou d'autres mesures prises dans le cadre de l'aménagement;
 - d. la possibilité de réduire les impacts possibles sur les utilisations agricoles avoisinantes ou sur les collectivités résidentielles rurales ou les villages à proximité, lorsque c'est pertinent;
 - e. l'aménagement envisagé tient compte du caractère et du paysage ruraux environnants;
 - f. toutes les exigences des sections 2 et 4 du présent Plan ayant trait au transport, aux services, à la conception et à la compatibilité de l'aménagement et à la protection environnementale;
 - g. les utilisations nuisibles seront envisagées uniquement si l'on peut masquer l'endroit ou créer une zone tampon; en règle générale, de telles utilisations ne seront pas autorisées dans une région d'alimentation d'une formation aquifère ou contigus à une zone résidentielle, à une route panoramique d'entrée aménagée ou aux berges d'un cours d'eau;
 - h. l'impact que l'aménagement aura sur la protection de la couverture arborée et de la migration de la faune, suite au déblaiement, nivellement et clôturage, à l'installation d'un éclairage de sécurité et aux questions semblables abordées dans le présent plan.

Lotissements

8. La création de plus de trois lots en vue d'utilisations industrielles ou commerciales routières rurales doit suivre le processus d'approbation d'un plan de lotissement ou d'un plan de copropriété, selon les modalités suivantes :
- a. l'aménagement sera assujéti aux exigences visant la réglementation du plan d'implantation et on accordera une attention particulière à la conception physique, notamment à la signalisation, aux zones tampons, à l'aménagement paysagé et aux clôtures entourant l'emplacement;
 - b. toutes les autres exigences de la section 4 devront être respectées.

9. Les lotissements ruraux seront admissibles dans un secteur rural général, s'ils satisfont aux critères suivants. La portée de ceux-ci sera précisée dans le cadre de consultations préalables avec le promoteur :
- a. l'aménagement respectera les exigences énoncées à la section 4 du présent plan, notamment en matière de protection de la couverture végétale, d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées, de prévention de l'érosion du sol, etc.;
 - b. l'aménagement sera évalué dans le contexte des études du sous-bassin hydrographique ou de l'eau souterraine approuvées par la Ville;
 - c.** chaque lot devra avoir une superficie minimale de 0,8 hectare, des lots plus grands pourraient être autorisés, si les études en démontrent la nécessité;
 - d.** le nombre de lots permis dans un plan de lotissement est déterminé par la sous-section 4.4.2.1 du présent plan un lotissement rural ne doit pas compter plus de 40 lots;
 - ~~e. les lotissements ne doivent pas avoir pour effet d'empêcher les villages et les secteurs urbains de croître pendant la période prévue par le Plan officiel ni ne peuvent être situés à moins d'un kilomètre des limites approuvées d'un secteur urbain ou d'un village; [Appel 60]~~
 - e. les lotissements n'entreront pas en conflit avec d'autres utilisations non résidentielles nécessaires dans le secteur rural et l'emplacement prévu des lots ruraux sera examiné en fonction des éléments suivants :
 - i. les activités agricoles et les secteurs de ressources agricoles désignés en ce qui a trait aux lignes directrices en matière de distance minimale de séparation,
 - ii. les activités d'exploitation des minéraux et les secteurs de ressources minérales désignés,
 - iii. les utilisations non résidentielles voisines, comme les lotissements industriels ruraux, dont le potentiel d'expansion pourrait être affecté par la présence d'utilisations résidentielles;
 - iv. l'exclusion des endroits près des échangeurs prévus ou actuels pour les autoroutes 7, 416 et 417 qui seront plus appropriés à long terme pour des utilisations non résidentielles;
 - f. les lotissements seront créés aux endroits où les répercussions sont les moins fortes sur les activités municipales et :
 - i. n'auront pas un accès direct à une artère s'il existe une possibilité d'accès à une route locale,
 - ii. ne seront pas autorisés si leur construction oblige la Ville à asphalté ou à moderniser la route existante,
 - iii. n'exigeront pas la construction d'une nouvelle route publique sur une emprise routière non ouverte;
 - g. les plans de lotissement seront fondés sur des évaluations suffisamment détaillées afin d'assurer la quantité et la qualité à long terme de l'eau souterraine :
 - i. aucun aménagement ne sera autorisé aux endroits où, selon des études faites par la Ville, l'aquifère est très vulnérable à la contamination (c.-à-d. dont le terrain de couverture est très mince),
 - ii. l'aménagement s'appuiera sur une étude hydrogéologique et une analyse du terrain, conformément à la sous-section 4.4,
 - iii. les données de l'étude hydrogéologique et de l'analyse du terrain seront étoffées par une évaluation du rendement des systèmes privés dans la région ayant le même type de formation géologique, y compris l'approvisionnement à partir de la même formation aquifère, que l'emplacement envisagé par le promoteur.
 - ~~iv. Nonobstant les politiques 6 c, d et e, les biens fonds sis au 800 et au 848 du chemin Cedarview ainsi qu'au 4497 de la cour O'Keefe, qui jouxtent la limite du secteur urbain, pourront être aménagés en tant que lotissement rural, divisé en plus de 40 lots d'une superficie d'un acre chacun et comportant un terrain de golf, sous réserve de la réalisation des études appropriées et de l'obtention des approbations municipales requises. [Modification n° 57, 28 novembre 2007]~~

Lotissements de conservation

10. Nonobstant les exigences en matière de superficie minimale de lot de la politique 6(c) (ci-dessus), un plan de lotissement ou de copropriété prévoyant des lots d'une superficie inférieure à 0,8 ha peut être approuvé. Cette exception a pour but d'encourager la préservation d'éléments importants du patrimoine naturel et du paysage rural. Les exigences suivantes s'appliqueront :
- a. les lots font partie d'un plan de lotissement/copropriété qui inclut un élément du patrimoine naturel ou une caractéristique du paysage rural qui doit être préservé et zoné en conséquence;
 - b. la moyenne de la superficie des lots dans l'aménagement n'est pas inférieure à 0,8 ha par habitation par rapport à l'ensemble du bien-fonds aménagé, y compris le lot sur lequel se trouve la caractéristique à conserver;
 - c. l'aménagement est conforme aux politiques en matière de lotissements de lots de domaine, à l'exception de la politique 6c;
 - d. si la caractéristique à conserver fait partie du patrimoine naturel, une étude de l'impact sur l'environnement est requise en vertu de la politique 9 (ci-dessus);
 - e. la Ville peut exiger la présentation d'un plan de gestion qui indique qui est responsable du maintien continu de la caractéristique à conserver et assure que les mesures d'atténuation sont mises en œuvre; la Ville peut obtenir de telles garanties par entente, covenant ou autre mécanisme similaire;
 - f. la Ville fera le suivi de ces lotissements et peut modifier ou annuler la présente politique si elle estime qu'elle n'atteint pas les résultats escomptés.
11. La Ville effectuera un suivi annuel de l'aménagement résidentiel dans le secteur rural afin d'évaluer si les villages demeurent le cœur de l'aménagement rural. À la lumière de son évaluation, le Conseil municipal pourra revoir les politiques sur les lotissements de lots de domaine.

Disjonctions

12. La disjonction d'un lot unique à des fins résidentielles sera autorisée, à condition que les critères suivants soient respectés :
- a. un lot seulement sera créé à partir de n'importe quelle parcelle de terrain existante quel lot existant à la date d'adoption du présent plan et aucune disjonction ultérieure ne sera autorisée ni de la parcelle disjointe ni de la parcelle conservée;
 - b. la parcelle conservée devra avoir une superficie minimale de dix hectares;
 - c. la parcelle disjointe devra avoir une superficie minimale de 0,8 hectare; il se pourrait cependant que la superficie minimale du lot doive être augmentée à certains endroits pour éviter un impact négatif sur la qualité ou la quantité d'eau souterraine et le bon fonctionnement des systèmes d'élimination des eaux usées;
 - d. le lot proposé ne donne pas accès à une autoroute provinciale;
 - e. lorsque le lot donne à la fois sur une artère et sur une route collectrice ou locale, le lot proposé ne devrait pas avoir sa façade sur l'artère;
 - f. la création de tout nouveau lot doit se conformer aux dispositions en matière de distance minimale de séparation, modifiées; la distance minimale de séparation vise à réduire les impacts négatifs potentiels d'un nouvel aménagement résidentiel sur l'exploitation agricole contiguë existante dans un secteur désigné rural général ou de ressources agricoles; [Modification ministérielle n° 18, 10 novembre 2003]
 - g. le lot n'aura aucun effet préjudiciable sur un secteur de ressources calcaires désigné et respectera la distance de séparation avec tout bien-fonds désigné secteur de ressources sablières et gravières, conformément à la politique 10 de la sous-section 7.7.4; [Modification n° 58, 7 décembre 2007]
 - h. l'habitation et les services privés se trouvent à un endroit où l'élimination de végétation arrivée à maturité sera minime.
13. Nonobstant la politique 10b (ci-dessus), lorsque le lot disjoint figure dans un plan de lotissement enregistré, la superficie minimale de lot des parcelles disjointes et conservées sera de 0,8 ha et il incombe au requérant de démontrer que les lots disjointes et conservés peuvent tous être viabilisés de

manière appropriée; dans l'examen de la proposition de disjonction, la Ville tiendra compte des questions abordées dans la politique 9 (ci-dessus).

Aménagement près des limites de village et du secteur urbain

14. Les propositions d'aménagement à moins d'un kilomètre de la limite d'un village ou du secteur urbain seront examinées du point de vue de la superficie du lot, du type d'utilisation et d'autres caractéristiques afin d'éviter qu'elles ne limitent pas indûment l'expansion potentielle de la limite à cet emplacement ou qu'elles ne créent une demande à long terme en vue de l'expansion des services municipaux. [Appel 60]
15. [*Ancienne politique 6d, non modifiée*] Les lotissements ne peuvent empêcher que les villages et le secteur urbain prennent de l'expansion sur l'horizon de planification et ne peuvent être situés à moins d'un kilomètre des limites approuvées du secteur urbain et des villages. [Appel 60]

Restriction d'une pratique agricole normale

16. Conformément à la *Loi sur la protection de l'agriculture et de la production alimentaire*, modifiée, le présent plan ne vise aucunement à limiter une pratique agricole normale exécutée dans le cadre d'une exploitation agricole sur des terrains désignés secteur de ressources agricoles ni ne peut être appliqué à cet effet. [Modification n° 58, 7 décembre 2007]
17. Tout nouvel aménagement agricole ou non, y compris une disjonction, se conformera à la formule de distance minimale de séparation, modifiée, tel que décrit dans les politiques 12 et 13 de la sous-section 3.7.3 ~~sauf dans le cas de l'aménagement d'un lot existant enregistré qui se conforme presque complètement ou complètement à la distance minimale de séparation~~. Les utilisations agricoles doivent être conformes aux dispositions de la politique 2 de la sous-section 3.7.3 *Secteur de ressources agricoles*, relatives à l'établissement et à l'exploitation de fermes. [Modification ministérielle n° 19, 10 novembre 2003]

Aires d'aménagement intercalaire

18. Un aménagement résidentiel et non résidentiel intercalaire limité, y compris la disjonction de lots, sera autorisé dans les petits peuplements historiques, qui sont normalement constitués de grappes d'habitations et, dans certains cas, comprennent des utilisations commerciales et institutionnelles. Ces peuplements se trouvent à un nombre de carrefours et dans d'autres emplacements. Certains de ces peuplements portent un nom. Ils ne comprennent pas de lotissements résidentiels ruraux caractérisés par des lots résidentiels plus vastes (0,8 hectare ou plus). Le Règlement de zonage définira les limites de ces collectivités existantes et la Ville sera, à cette fin, guidée par l'étendue de l'aménagement déjà effectué.
19. Nonobstant les dispositions de la politique 98 (ci-dessus), la superficie minimale des lots sera conforme à celle des lots contigus ou aux exigences du ministère de l'Environnement en ce qui a trait à leur viabilisation avec des services privés.
20. La création de lots ayant pour effet d'étendre l'aménagement au-delà des limites de l'aménagement existant telles que définies dans le Règlement de zonage ne sera pas autorisée.
21. Toute modification du zonage afin de permettre une utilisation non résidentielle dans une collectivité définie dans la politique 15 42 sera examinée selon les critères énoncés dans la politique 4 (ci-dessus).

Exceptions

22. Nonobstant les dispositions du présent plan, un parc de maisons mobiles pourra être aménagé sur les terrains décrits comme étant la partie du lot 2, concession 4, Osgoode (NIP 04319-0593), à la condition que le Conseil s'assure notamment, avant d'adopter un règlement de zonage autorisant l'utilisation en question :
 - a. qu'il existe un réseau collectif d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées satisfaisant;

- b. qu'une étude d'impact sur les transports a été réalisée à sa satisfaction. [Décision de la CAMO n° 253, 9 février 2005]
23. [Ancienne politique 6i, non modifiée] Nonobstant les politiques 6c, d et e, les biens-fonds situés aux 800 et 848, chemin Cedarview et au 4497, cour O'Keefe, contigus aux limites urbaines, peuvent être aménagés en un lotissement (avec une composante de terrain de golf) de plus de 40 lots de domaine ayant une superficie de lot de 1 acre, sous réserve des études appropriées et de l'approbation municipale. [Modification n° 57, 28 novembre 2007]

3.7.3 – Secteur de ressources agricoles

Les terres agricoles représentent une utilisation importante du sol à Ottawa et constituent environ 40 % des biens-fonds ruraux. Des fermes de culture commerciale et des fermes d'élevage se partagent les vastes zones de sol fertile, lesquelles occupent plus de 120 000 hectares. La valeur totale des produits agricoles vendus en 2001 s'élevait à plus de 150 millions de dollars. Les quelque 1 300 fermes situées à Ottawa génèrent également des retombées économiques pour les entreprises connexes, notamment les magasins de fournitures et de matériel agricoles et les usines de transformation des produits agricoles.

Les zones agricoles de première qualité seront protégées contre la perte de terrains en faveur d'autres utilisations, de façon à ce que la ressource que représentent les sols fertiles soit disponible pour les générations futures. Cette protection sera assurée en appliquant des politiques qui limiteront les utilisations permises et la création de lots sur tous les terrains désignés secteur de ressources agricoles. Ces terrains sont illustrés aux Annexes A et B et ont été désignés en utilisant le système d'évaluation LEAR, c'est-à-dire le système d'évaluation des terres et d'examen des zones pour l'agriculture d'Ottawa-Carleton. Le système LEAR détermine le potentiel agricole des terres selon les quatre critères suivants :

- la capacité agricole des sols (vastes secteurs principalement composés de sols de catégorie 1, 2 et 3);
- l'utilisation du sol (utilisation actuelle des biens-fonds individuels);
- la superficie de la parcelle (diversité des superficies permettant une variété d'activités agricoles);
- la présence d'utilisations incompatibles dans le secteur (p. ex., contiguës à un village ou utilisations résidentielles).

On doit garantir aux exploitants agricoles que les utilisations incompatibles du sol dans les zones agricoles n'auront aucune répercussion négative sur leurs investissements et leur production agricole. Par exemple, les résidences autres que les fermes situées dans les zones agricoles pourraient créer des problèmes aux agriculteurs, qu'il s'agisse de chiens en liberté, d'une augmentation de la circulation qui perturbe les déplacements lents de la machinerie agricole ou des mauvaises herbes nuisibles à croissance non contrôlée. Réciproquement, les ménages non agricoles pourraient être incommodés par les odeurs et le bruit des fermes. Bien que la Ville reconnaisse le droit d'exploiter les terres agricoles, certains types d'activités agricoles seront davantage réglementés en raison de leurs répercussions potentielles sur les voisins et l'environnement. [Modification n° 58, 7 décembre 2007]

Des grappes d'habitations non agricoles se trouvent à des carrefours et ailleurs dans les secteurs de ressources agricoles. Dans certains cas, ces petits hameaux portent des noms comme Leonard, Bear Brook, Dalmeny, Baxters Corner et Woodlawn. Souvent, ils remontent au 19^e siècle et parfois sont encore plus anciens, alors qu'ils ont été fondés pour répondre aux besoins des populations rurales en leur offrant non seulement un logement, mais également des services, comme un bureau de poste, une école ou une petite fromagerie. Ailleurs, ces regroupements de lots sont d'origine plus récente et ne comptent que des utilisations résidentielles. À l'avenir, peu d'aménagements seront autorisés à ces endroits.

Politiques

But

1. Les secteurs de ressources agricoles sont désignés dans les Annexes A et B du Plan officiel et ont comme raison d'être :
 - a. d'éviter l'utilisation des principaux biens-fonds agricoles et autres propices à l'agriculture à d'autres fins que la production agricole;
 - b. de faire en sorte que les utilisations incompatibles avec les activités agricoles ne soient pas autorisées dans les zones fertiles.

Utilisations autorisées

2. L'agriculture représentera la principale utilisation du sol dans les secteurs de ressources agricoles. Cette désignation permet également des utilisations additionnelles comme la foresterie et des activités de conservation ou de gestion du milieu naturel. Les utilisations agricoles doivent suivre le *Guide d'utilisation des terres agricoles* provincial et être conformes au règlement municipal en matière de gestion des éléments nutritifs et aux règlements provinciaux en matière d'exploitation agricole. [Modification ministérielle n° 20, 10 novembre 2003]
3. Les utilisations résidentielles permises seront soit une habitation de ferme, soit une habitation isolée sur un lot donnant sur une route publique existante. Un logement destiné aux ouvriers agricoles peut être situé sur le même lot que la maison de ferme et devrait, de préférence, prendre la forme d'une maison mobile qui pourra être enlevée lorsque des ouvriers agricoles ne sont plus requis. Si plus d'un logement pour ouvriers agricoles est requis, le deuxième et les subséquents doivent être des maisons mobiles. Un logement destiné aux ouvriers agricoles peut aussi être installé sur une parcelle distincte, pourvu qu'il s'agisse d'une maison mobile. Pour s'assurer que les maisons mobiles destinées aux ouvriers agricoles sont enlevées lorsqu'elles ne servent plus, la Ville peut obliger l'agriculteur à signer une entente en ce sens. Le nombre d'habitations pourra être restreint en cas de disjonction d'un lot en vue d'une résidence excédentaire d'une exploitation agricole en vertu des politiques 10 et 11. [Modification n° 14, 8 septembre 2004] [Modification n° 58, 7 décembre 2007]

Utilisations secondaires

4. Outre la maison de ferme et le bâtiment accessoire, d'autres utilisations secondaires et utilisations connexes à l'agriculture à l'utilisation principale sur le bien-fonds seront permises dans la mesure où elles sont compatibles avec les activités agricoles dans les environs et n'y font pas obstacle qu'elles n'ont aucune répercussion négative sur ces activités. Ces utilisations secondaires seront d'une échelle limitée et comprendront :
 - a. des utilisations secondaires à l'utilisation principale sur le bien-fonds, notamment une entreprise à domicile, une industrie à domicile et les utilisations qui produisent des produits agricoles à valeur ajoutée à base des produits de l'exploitation agricole sur les lieux;
 - b. des utilisations commerciales et industrielles connexes à l'agriculture d'échelle réduite et directement liées à l'exploitation agricole et qui doivent nécessairement être situées à proximité de cette dernière; ces utilisations nécessiteront une modification au Règlement de zonage et devraient être, dans la mesure du possible, situées sur des sols pauvres.
5. Les politiques générales en matière d'utilisations permises, comme les logements secondaires, sont mentionnées à la sous-section 3.1 du présent plan.

Puits d'extraction et carrières en bordure de route

6. Dans les secteurs de ressources agricoles, les puits d'extraction et les carrières en bordure de route ainsi que les fondoirs mobiles seront permis par la Ville à titre d'utilisations provisoires. L'emplacement devra être remis en état de façon à ce que pour l'essentiel les mêmes secteurs ayant la même qualité moyenne de sol qu'auparavant puissent à nouveau servir à l'exploitation agricole. Les politiques de la sous-section 3.7.4 sur les ressources minérales en agrégats s'appliquent.
7. Les utilisations industrielles et commerciales à petite échelle directement liées à l'agriculture peuvent être permises sur les principales grandes zones agricoles et peuvent contenir de petites zones de sol peu fertile. Ces terres, de dimensions fort variées, sont faiblement fertiles ou ne constituent pas une

Désignations et utilisations du sol

priorité pour les activités agricoles en raison de leurs dimensions, forme, topographie, catégorie de sols, drainage, emplacement, accès ou autres caractéristiques physiques. Ces utilisations doivent forcément être situées à proximité des exploitations agricoles, y compris les utilisations comme les lieux de rassemblement du bétail, les installations de séchage du grain, d'entreposage des produits agricoles et les opérateurs de machines agricoles. De plus, ces utilisations ne devraient pas nuire aux activités agricoles dans les environs. Le détachement éventuel d'un lot utilisé à de telles fins sera seulement autorisé si les politiques de la section 16 ci-dessous, détachement dans des zones de terrains peu fertiles, seront respectées.

Utilisation possible des terres aux échangeurs des autoroutes 416 et 417

8. Malgré la prédominance de l'utilisation du sol aux fins d'activités agricoles dans les secteurs de ressources agricoles, une gamme restreinte d'aménagements commerciaux et industriels pourraient être autorisés, en nombre limité, sur les propriétés situées à proximité des échangeurs des autoroutes 416 et 417 à l'extérieur de la Ceinture de verdure. Ces zones offrent un bon accès par la route et sont bien visibles pour les voyageurs. L'aménagement sera assujéti à une modification du Règlement municipal de zonage et autres exigences énoncées dans la politique 8 ci-dessous.
9. La Ville envisagera une modification du zonage pour permettre une utilisation proposée et l'approbation subséquente d'un plan de site pour une propriété adjacente à un échangeur d'autoroute, à la condition que les éléments suivants soient respectés :
 - a. l'utilisation proposée doit prévoir une utilisation liée aux autoroutes/récréative, commerciale ou industrielle, comme des postes d'essence ou stations-service, des restaurants, des motels, des établissements de vente de véhicules agraires ou de plaisance, des centres de services et des entrepôts. Les utilisations vastes des terrains, comme les golfs, les cimetières et les terrains de camping, ne seront pas autorisées près des échangeurs. De plus, il serait plus approprié de prévoir des utilisations, telles que les commerces de vente au détail, les bureaux et les cliniques médicales, dans un village ou une zone urbaine.
 - b. il faut démontrer la nécessité de l'utilisation proposée et offrir une justification claire relativement à la taille de la zone devant faire l'objet d'une modification de zonage et, au besoin, être morcelé de sa parcelle d'origine. Il faut notamment montrer comment l'utilisation et la taille proposées du lot peuvent satisfaire aux exigences en matière de services privés de traitement de l'eau et des eaux usées énoncés dans la sous-section 4.4.2; [Modification n° 14, 8 septembre 2004]
 - c. les utilisations autorisées ne doivent pas entrer en conflit avec les utilisations agricoles existantes;
 - d. la conception et l'aménagement paysager convenables seront fournis et témoigneront du rôle des autoroutes 416 et 417 comme routes d'entrée dans la Capitale nationale;
 - e. la possibilité de fournir, si c'est faisable, des centres d'information pour les touristes;
 - f. pour les aménagements proposés dans les environs de l'échangeur de l'autoroute 417 et du chemin Upper Dwyer Hill / promenade Herrick, la Ville collaborera avec la ville d'Ampror pour éviter de mettre en péril les éventuels plans à long terme de prestation de services dans la région;
 - g. il n'y a pas d'autre endroit pouvant constituer une solution de rechange raisonnable en dehors des secteurs de ressources agricoles; [Modification ministérielle n° 21, 10 novembre 2003]
 - h. il n'y a pas d'autre endroit pouvant constituer à proximité une solution de rechange raisonnable dans les secteurs de ressources agricoles, là où les sols sont moins favorables à l'agriculture. [Modification ministérielle n° 21, 10 novembre 2003]

Détachement de parcelles agricoles

[Supprimé en application de la modification n° 58, 7 décembre 2007]

Lots agricoles aux fins de retraite

[Supprimé en application de la modification n° 58, 7 décembre 2007]

Ajustement des limites

10. ~~[Déplacé vers la sous-section 5.3] La Ville autorisera le rajustement des lots situés dans les secteurs de ressources agricoles pour des considérations d'ordre juridique ou technique. Pour les besoins de la présente sous-section, de telles considérations englobent le morcellement aux fins de servitudes, de correction d'actes translatifs, de renonciation ou d'ajustements mineurs aux limites des lots, dans la mesure où aucun lot n'est créé. Sous réserve des considérations appropriées en matière d'aménagement, des ajustements mineurs seront permis pour ajuster les limites entre les fermes, entre un lot agricole et un lot non agricole ou entre deux lots non agricoles. [Modification n° 58, 7 décembre 2007]~~

Disjonction de logement excédentaire dû au remembrement d'une exploitation agricole

11. Le remembrement d'une exploitation signifie l'acquisition de parcelles agricoles supplémentaires pour qu'elles fassent partie d'une seule exploitation agricole. Une disjonction pourrait être permise pour la création d'un nouveau lot sur lequel se trouve une habitation et des bâtiments agricoles contigus devenus excédentaires par le remembrement d'une exploitation. Lorsque le bien-fonds sur lequel se trouve la résidence excédentaire est attenant au principal bien-fonds agricole, la méthode recommandée pour séparer la résidence excédentaire du bien-fonds agricole consiste à ajuster la limite entre les deux propriétés pour éviter la création d'un nouveau lot.
12. Lorsqu'une demande est présentée pour disjoindre une résidence excédentaire, qu'elle soit contiguë ou non au bâtiment principal, la Ville exigera que les critères suivants soient remplis :
- a. pour éviter la spéculation foncière, les demandes ne seront généralement étudiées qu'après l'achat par l'exploitant agricole des terrains qui feront l'objet du remembrement ou que sur présentation d'une offre d'achat liant les parties;
 - b. la parcelle agricole vacante ainsi créée fera l'objet d'une modification au Règlement de zonage interdisant qu'elle soit utilisée à des fins résidentielles et stipulant qu'aucune modification de zonage ultérieure visant à y permettre l'aménagement d'une nouvelle habitation ne sera autorisée. Cette restriction quant à l'utilisation résidentielle vise à éviter la création de lots dans les secteurs de ressources agricoles selon le scénario suivant : une résidence est construite sur un terrain agricole vacant, la résidence est déclarée excédentaire et disjointe, puis une nouvelle résidence est construite sur la parcelle restante, et ainsi de suite. [Modification n° 58, 7 décembre 2007]
 - c. la superficie du lot disjoint doit être d'une superficie qui réduit autant que possible la perte de terres agricoles. [Modification n° 58, 7 décembre 2007]

Détachement de deux logements sur un lot

~~[Supprimé en application de la modification n° 58, 7 décembre 2007]~~

Ouvriers agricoles

13. Nonobstant l'interdiction de toute utilisation résidentielle future énoncée à la politique ~~8 44b~~ sur les parcelles de terres agricoles ayant été disjointes à la suite du remembrement d'exploitations agricoles, il est permis d'installer sur la parcelle restante un logement destiné aux ouvriers agricoles, de préférence une maison mobile qui pourra être enlevée dès que les ouvriers agricoles ne sont plus requis. [Modification n° 58, 7 décembre 2007]

Disjonction dans des secteurs de terres peu fertiles

14. Dans les secteurs de terres peu fertiles la disjonction de lots sera permise pour des utilisations commerciales et industrielles à petite échelle ~~directement liées~~ **connexes** aux activités agricoles, ~~telles que décrites dans la politique 4b (ci-dessus),~~ dans la mesure où tous les critères suivants sont satisfaits :
- a. Un Règlement de zonage propre à l'emplacement autorise l'utilisation. Une modification au Règlement de zonage est une condition de l'approbation lorsque l'utilisation proposée n'était pas autorisée au moment de la disjonction.

- b. Le terrain a une capacité agricole à prédominance de catégorie 4 ou d'une catégorie inférieure, selon les indications des cartes des sols d'Ottawa jointes aux rapports de l'Institut de pédologie de l'Ontario intitulés *The Soils of the Regional Municipality of Ottawa-Carleton Excluding the Ottawa Urban Fringe - Report 58 et Soils, Capability and Land Use in the Ottawa Urban Fringe - Report 47*, modifiés.
- c. Le bien-fonds fait partie d'une zone déterminée de terrains peu fertiles d'au moins 10 hectares qui figure sur les cartes des sols d'Ottawa jointes aux rapports de l'Institut de pédologie de l'Ontario intitulés *The Soils of the Regional Municipality of Ottawa-Carleton Excluding the Urban Fringe - Report 58 et Soils, Capability and Land Use in the Ottawa Urban Fringe - Report 47*, modifiés.
- d. Le terrain ne sert pas ou ne peut pas servir de partie d'une exploitation agricole voisine.
- e. Le lot donne sur une route publique.
- f. Le terrain est suffisamment boisé pour protéger l'aménagement des activités agricoles avoisinantes; si la couverture arborée est insuffisante, la plantation d'arbres peut être exigée comme condition de l'aménagement.
- g. Le nouveau lot sera limité à la superficie minimale requise pour l'utilisation. [Modification ministérielle n° 22, 10 novembre 2003] [Modification n° 58, 7 décembre 2007]

Disjonction d'une nouvelle exploitation agricole

- 15. La Ville autorisera la disjonction d'un lot en vue de la création d'une nouvelle exploitation agricole qui servira exclusivement à des activités agricoles. Le lot devant être créé et la parcelle-mère restante doivent tous deux être d'une superficie suffisante pour s'adapter à l'évolution ultérieure au chapitre du type d'activité agricole et de la superficie de l'utilisation agricole. La superficie minimale du lot sera d'environ 36 hectares pour la parcelle disjointe comme pour la parcelle conservée. Une superficie moindre peut être jugée appropriée dans des circonstances particulières, comme dans le cas de la disjonction d'un nouveau lot maraîcher. Ces superficies minimales devront consister en terre agricole utile, à l'exclusion de vastes secteurs rocheux, boisés, en forte pente, humides et d'autres terres semblables.

Remplissage résidentiel dans les hameaux

- 16. ~~Les limites des petits peuplements historiques sont définies dans le Règlement municipal de zonage. Des terrains intercalaires sont permis à l'intérieur de ces peuplements dans la mesure où ils n'en étendent le territoire ni en longueur ni en profondeur.~~ [Modification ministérielle n° 23, 10 novembre 2003] [Modification n° 58, 7 décembre 2007]

Distance minimale de séparation

- 17. Tout nouvel aménagement agricole ou non, y compris les disjonctions, doit respecter la formule de distance minimale de séparation, modifiée, sauf dans le cas de :
 - a. l'aménagement d'un lot existant enregistré qui se conforme presque complètement ou complètement à la distance minimale de séparation calculée depuis une exploitation d'élevage voisine ou
 - b. la création d'un nouveau lot sur lequel se trouve une habitation existante qui en partie ou en entier est située dans la distance minimale de séparation calculée depuis une exploitation d'élevage existante sur une parcelle voisine.
- 18. La Ville peut envisager de varier la distance minimale de séparation au besoin pour une nouvelle exploitation d'élevage ou l'expansion d'une telle exploitation au cas par cas lorsque l'objet de la formule de distance minimale de séparation est respecté ou que la précise distance ne peut être fournie; les lignes directrices du ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales pour l'application de la formule de distance minimale de séparation seront prises en compte lors de l'examen d'une telle demande de dérogation.

Restriction des pratiques agricoles normales

19. Rien dans le présent plan ne peut être interprété ou appliqué de manière à restreindre les pratiques agricoles normales qui font partie d'une exploitation agricole sur des biens-fonds désignés secteur de ressources agricoles conformément à la *Loi de 1998 sur la protection de l'agriculture et de la production alimentaire*, modifiée.

Exceptions

20. Nonobstant les politiques ci-dessus concernant les utilisations autorisées dans les secteurs de ressources agricoles et les politiques de la présente sous-section portant sur la création de lots, la disjonction d'une parcelle de 0,8 hectare et la construction d'une utilisation institutionnelle sont permises au 2761, promenade Moodie. [Modification n° 34, 14 septembre 2005]

3.7.4 – Secteur de ressources minérales

Les dépôts de calcaire, de sable et de gravier constituent les principales sources d'agrégats minéraux à Ottawa. Les agrégats servent à la construction et à la réparation d'habitations, d'écoles, de centres commerciaux, d'usines, de routes et à la fabrication de canalisations. Ils peuvent être utilisés à l'état relativement naturel, par exemple pour le remblayage ou la couche de base des routes, ou être transformés en matériaux servant à l'industrie de la construction, tels que le béton, l'asphalte ou les briques.

Il s'agit de ressources non renouvelables dont la Ville assurera l'intendance pour les générations futures. Les biens-fonds désignés secteur de ressources sablières et gravières et secteur de ressources calcaires contiennent des dépôts d'agrégats qui peuvent être extraits de manière rentable parce qu'ils :

- sont de bonne qualité et en quantités suffisantes;
- sont suffisamment près des marchés locaux;
- sont situés par rapport aux lotissements résidentiels existants pour pouvoir être extraits de façon à minimiser les répercussions sur la plupart des utilisations résidentielles.

Étant donné que les coûts de transport représentent une proportion élevée du coût final des agrégats, la protection des ressources à proximité des marchés locaux permettra d'assurer la disponibilité de la ressource à des prix raisonnables. La réduction des distances de transport permettra également de minimiser les répercussions environnementales et communautaires de cette circulation. Des précautions s'imposent afin de minimiser les répercussions sociales et environnementales de l'extraction des ressources minérales. À cet égard, les activités d'extraction doivent être conformes aux normes établies et inclure un plan de remise en état viable.

Les sites d'extraction existants autorisés constituent la part la plus importante à l'approvisionnement futur en agrégats. La Ville protégera l'exploitation et l'expansion continues de ces sites en empêchant tout aménagement qui risque d'entraver ou de nuire l'extraction d'agrégats.

À Ottawa, l'exploitation des puits d'extraction de sable et de gravier est généralement à plus petite échelle et à plus court terme que celle des carrières de calcaire. Elles ne nécessitent aucun forage, dynamitage ou concassage et, par conséquent, il n'est pas nécessaire que les puits soient aussi éloignés des utilisations incompatibles que ne doivent l'être les carrières. Les puits d'extraction de sable et de gravier sont permis dans les secteurs de ressources sablières et gravières, les secteurs de ressources calcaires, les secteurs ruraux généraux et les secteurs de ressources agricoles. Les politiques mentionnées à la sous-section 3.7.4 du présent Plan s'appliqueront lorsqu'il sera fait mention, dans toute autre section, de la permission accordée pour l'extraction d'agrégats minéraux.

On a repéré un dépôt de sable siliceux de haute qualité dans l'ancienne ville de Kanata (lot 20, concession 3). Le sable siliceux est utilisé dans la fabrication du verre et des abrasifs artificiels et dans les fonderies, de même que dans la production d'asphalte antidérapant. À l'heure actuelle, on n'a pas

encore établi clairement la nécessité de désigner le dépôt particulier d'Ottawa. Néanmoins, il faudra examiner tout aménagement proposé qui aurait pour effet de rendre impossible toute extraction éventuelle à partir du dépôt avant de décider si l'on peut aller de l'avant avec l'aménagement ou non. [Modification ministérielle n° 24, 10 novembre 2003]

Politiques

1. Les secteurs de ressources sablières, gravières et calcaires sont désignés aux Annexes A et B du présent Plan afin :
 - a. de protéger aux fins d'utilisation future les sources d'agrégats minéraux non renouvelables situées près des marchés locaux;
 - b. de protéger les ressources d'agrégats minéraux contre les utilisations incompatibles avec leur exploitation;
 - c. de minimiser l'impact qu'a l'extraction d'agrégats minéraux sur les communautés et l'environnement.

Utilisations permises dans les secteurs de ressources sablières et gravières

2. Dans les secteurs de ressources sablières et gravières, la Ville autorisera à titre d'utilisation principale du sol les puits d'extraction ainsi que les puits d'extraction situés en bordure de route, sous réserve des dispositions de la *Loi sur les ressources en agrégats*. Des utilisations additionnelles connexes sont également autorisées, comme les fonderies mobiles et les autres utilisations liées à l'extraction du sable et du gravier. Les utilisations existantes ou nouvelles liées à l'agriculture ou à la foresterie, de même que les utilisations liées aux petits espaces de loisirs de plein air et les utilisations liées à la conservation ou à la gestion des ressources naturelles sont permises, dans la mesure où l'on peut démontrer qu'elles n'empêchent pas l'extraction future des ressources d'agrégats minéraux sur les biens-fonds situés dans la désignation. Les utilisations non résidentielles provisoires et les utilisations de recyclage peuvent être permises, dans la mesure où l'on peut démontrer qu'elles n'empêchent pas l'extraction ou qu'elles ne rendent pas le terrain inutilisable pour toute extraction future. La Ville autorisera ces utilisations uniquement si elle juge satisfaisante la manière dont sont traités les enjeux de santé et de sécurité publique ainsi que l'impact sur l'environnement.
3. Tenant compte des lots enregistrés existants, la Ville permettra la construction d'une habitation isolée et de bâtiments accessoires, dans la mesure où :
 - a. le lot donne sur une voie publique;
 - b. le lot a été créé en application de la *Loi sur l'aménagement du territoire* avant le 9 juillet 1997;
 - c. le lot est permis selon les dispositions du Règlement de zonage;
 - d. le lot satisfait à toutes les conditions relatives à l'installation de services privés;
 - e. les nouveaux aménagements seront situés sur des lots existants afin de minimiser les répercussions sur l'extraction future d'agrégats.

Utilisations permises dans les secteurs de ressources calcaires

4. Aux utilisations permises dans les secteurs de ressources sablières et gravières, dans les secteurs de ressources calcaires s'ajoutent les utilisations suivantes : carrières, carrières en bordure de route sous réserve de la politique 12 de la sous-section 3.1, et mines souterraines. Des utilisations secondaires directement liées à l'extraction sont également permises, y compris les fondoirs mobiles et les centrales à béton.
5. L'utilisation de l'espace créé par l'exploitation minière souterraine pour l'entreposage de substances non dangereuses est permise, sous réserve, entre autres conditions, de la satisfaction de toute préoccupation de la Ville au sujet de l'élimination des déchets, de l'approvisionnement en eau, du traitement des eaux usées et du transport.

Zonage des puits d'extraction et des carrières

6. Tous les puits d'extraction et toutes les carrières autorisés en vertu de la *Loi sur les ressources en agrégats* doivent être zonés en vue de l'extraction dans le Règlement de zonage. Cette mesure s'applique si les puits d'extraction ou les carrières sont situés dans un secteur de ressources sablières et gravières, un secteur de ressources calcaires, un secteur de ressources agricoles, le secteur rural général ou dans toute autre désignation. Le zonage des biens-fonds situés en entier ou en partie dans un puits d'extraction ou une carrière autorisés peut également permettre des utilisations connexes aux agrégats, comme les fondoirs mobiles à asphalte et les centrales à béton déplaçables. Par contre, l'extraction d'agrégats en bordure de route, les fondoirs mobiles à asphalte et les centrales à béton déplaçables provisoires utilisés pour les contrats conclus avec l'autorité publique seront permis sans qu'il soit nécessaire d'apporter une modification au Règlement de zonage, comme le prévoit la sous-section 3.1. Les puits d'extraction et les carrières en bordure de route seront régis par la *Loi sur les ressources en agrégats* et le processus de consultation publique et de remise en état du site doivent donc se dérouler en conformité avec ladite loi.
7. La Ville exigera que tous les biens-fonds situés dans les secteurs de ressources sablières, gravières et calcaires actuellement non autorisés en vue de l'aménagement d'un puits d'extraction ou d'une carrière soient zonés de façon à démontrer clairement que l'extraction d'agrégats peut survenir sur ces biens-fonds. Avant l'établissement d'un nouveau puits d'extraction ou d'une nouvelle carrière, la Ville requiert qu'une modification au Règlement de zonage permette l'extraction d'agrégats minéraux. Cette exigence vient s'ajouter aux dispositions de la politique 9 (ci-dessous) et vise toutes les nouveaux puits d'extraction et toutes les nouvelles carrières ainsi que les propositions d'expansion de ceux qui existent déjà. Il peut y avoir des biens-fonds déjà zonés et où l'exploitation d'un puits d'extraction ou d'une carrière est autorisée sans qu'ils ne soient déjà exploités ou seulement exploités sur une partie du bien-fonds.
8. La Ville exige qu'une étude d'impact sur l'environnement soit effectuée conformément à la sous-section 4.7.8 du présent plan avant de prendre une décision à l'égard d'une demande de modification au Règlement de zonage ou de permis pour l'établissement ou l'expansion d'un puits d'extraction ou d'une carrière, qui pourrait avoir des répercussions sur les caractéristiques d'importance ou les fonctions écologiques de désignations environnementales de l'Annexe A.

Établissement de nouveaux puits d'extraction et de nouvelles carrières

9. Un nouveau puits d'extraction et une nouvelle carrière doit être autorisé et exploité conformément à la *Loi sur les ressources en agrégats*, laquelle est administrée par le ministère des Richesses naturelles. Les études et les plans d'implantation exigés en vertu de la *Loi sur les ressources en agrégats* devront être examinés afin de veiller à ce que les répercussions sur l'environnement naturel, les autres ressources et l'aménagement existant soient examinées à fond, avant que le ministère n'approuve un permis pour l'établissement ou l'expansion d'un puits d'extraction ou d'une carrière ou que la Ville n'approuve une modification requise au Règlement de zonage. Les zones d'influence s'étendent généralement sur un rayon de 500 mètres autour des carrières et de 150 ou de 300 mètres autour des puits d'extraction, selon que celles-ci se trouvent respectivement au-dessus ou au-dessous de la nappe phréatique [Modification ministérielle n° 25, 10 novembre 2003]; les éléments à envisager sont notamment :
 - a. les niveaux anticipés de bruit, de poussière et de vibrations permettant d'illustrer la conformité aux lignes directrices et aux critères du ministère de l'Environnement;
 - b. la justification des itinéraires de transport projetés, l'achalandage prévu et la conception des entrées et sorties nécessaires afin de déterminer si le réseau routier peut satisfaire en toute sécurité et avec efficacité à la circulation proposée des camions; ce qui peut inclure les améliorations prévues aux routes de la ville qui mènent à une artère et l'entretien systématique de ces routes aussi longtemps que la carrière ou le puits d'extraction est exploité;
 - c. les répercussions du bruit, de la poussière, des vibrations, de la circulation de camions, etc. sur les voisins, compte tenu de la durée des activités d'extraction en termes d'heures par jour et de nombre de jours par semaine;
 - d. le niveau de la nappe phréatique dans l'emplacement et autour de l'emplacement;

- e. toute proposition de déviation d'un cours d'eau ou de captage d'eau, les installations d'entreposage d'eau et de drainage sur l'emplacement, ainsi que les points de déversement dans les eaux de surface; une étude d'impact doit examiner les répercussions éventuelles sur les caractéristiques suivantes sur l'emplacement ou contiguës à celui-ci, le cas échéant :
 - i. les puits d'eau,
 - ii. les sources,
 - iii. l'eau souterraine,
 - iv. les cours et plans d'eau,
 - v. les terres humides, les boisés et les habitats du poisson et de la faune;
- f. les utilisations du sol contiguës et à proximité, ainsi qu'une évaluation de la compatibilité de l'aménagement proposé avec les utilisations existantes du sol, ce qui peut inclure une étude d'impact sur l'environnement, comme il est mentionné à la sous-section 4.7.8;
- g. s'il s'agit d'un secteur de ressources agricoles de l'Annexe A, la classification agricole de l'emplacement proposé et les techniques de revalorisation agricole proposées si le sol de l'emplacement est de catégorie 1, 2 ou 3, l'extraction n'étant pas sous la nappe phréatique;
- h. l'utilisation et la remise en état proposées après l'utilisation.

Restriction de l'aménagement sur les biens-fonds contigus

- 10. La Ville pourrait approuver certains types limités d'aménagement dans un rayon de 500 mètres d'un secteur de ressources calcaires ou de 300 mètres d'un secteur de ressources sablières et gravières, dans la mesure où l'aménagement ne créera pas de conflit avec l'extraction d'agrégats minéraux à l'avenir. Mentionnons quelques exemples d'utilisations qui sont sources de conflits et ne seront pas autorisées : habitations ou lieux d'hébergement (motels, terrains de camping, centres de soins infirmiers, etc.) et fermes ou petites entreprises où les animaux, l'équipement ou les employés sont affectés par les activités d'exploitation d'un puits d'extraction ou d'une carrière. S'il y a lieu, les politiques régissant la construction d'une habitation isolée sur un lot enregistré demeureront en vigueur, conformément à la sous-section 5.3. [Modification ministérielle n° 26, 10 novembre 2003]
- 11. Nonobstant la politique 10 (ci-dessus), le Conseil municipal pourra examiner une demande de lotissement de lots de domaine devant être parachevé au plus tard en décembre 2008 sur des parties des lots 14 et 15, concession IX, Goulbourn, situées dans un rayon de 500 mètres d'un secteur de ressources calcaires désigné, à la condition que ladite demande soit accompagnée d'études portant notamment sur l'hydrogéologie, l'effet et la conception des explosions et le bruit, qui démontrent :
 - i. que l'aménagement proposé ne nuira pas aux possibilités futures d'extraire du calcaire;
 - ii. que l'aménagement proposé est conçu de manière à restreindre à des niveaux adéquats le bruit, les vibrations et la poussière associés à l'exploitation de la carrière;
 - iii. que les activités futures d'extraction ne risquent pas de compromettre la qualité et la quantité de l'eau souterraine sur l'emplacement de l'aménagement proposé. [Décision de la CAMO n° 1582, 17 juin 2005]
- 12. Là où existe une carrière ou un puits d'extraction autorisé, les aménagements pourront être autorisés à l'intérieur de la zone d'impact potentiel, mentionnée dans la politique 10, si une étude d'impact sur l'environnement révèle que l'extraction des agrégats, y compris l'expansion future des activités, en profondeur ou en ampleur, ne sera pas affectée. Le ministère des Richesses naturelles sera consulté dans le cadre de l'examen de l'étude d'impact. [Modification ministérielle n° 27, 10 novembre 2003]
- 13. Si la Ville approuve l'aménagement conformément aux termes des politiques 10 et 11, elle pourra imposer des conditions pour garantir un effet tampon ou une séparation appropriée entre la nouvelle utilisation proposée et le secteur d'exploitation des agrégats minéraux.

Politiques en matière de disjonction de lots

- 14. La Ville permettra la création de nouveaux lots dans les secteurs de ressources sablières, gravières et calcaires, ~~dans les circonstances suivantes~~ :
 - a. en vue de la disjonction d'un lot pour une habitation existante le 9 juillet 1997, sous réserve d'une modification du zonage du lot vacant afin d'interdire la construction d'un bâtiment résidentiel;

- b. ~~pour les divisions des terrains agricoles assujettis aux politiques de la sous-section 3.7.3 du présent Plan, dans la mesure où :~~
 - i. ~~les terrains ne sont pas des sablières ou des carrières autorisées et que l'information technique révèle que les ressources en agrégats qui se trouvent sur le terrain faisant l'objet de la division ne conviennent pas à l'exploitation,~~
 - ii. ~~l'information technique révèle que l'utilisation du terrain à des fins résidentielles ne limitera pas la possibilité d'extraire des ressources minérales en agrégats sur d'autres terrains désignés « secteur de ressources en sable et en gravier » et « secteur de ressources en calcaire »,~~
 - iii. ~~les questions liées à la santé et à la sécurité publique ainsi qu'aux répercussions sur l'environnement ont été examinées.~~

Remise en état et réutilisation des sols épuisés et des emplacements ne convenant pas à l'exploitation

15. Lorsque les secteurs de ressources sablières, gravières et calcaires sont épuisés, la Ville permettra diverses nouvelles utilisations du sol. De la même façon, lorsque l'information technique révèle que les ressources en agrégats d'un emplacement ne conviennent pas à l'exploitation, d'autres utilisations seront permises conformément aux politiques 16 et 17 (ci-dessous). Dans un cas ou dans l'autre, la Ville n'exigera pas que le requérant obtienne une modification au Règlement de zonage, mais exigera :
- a. qu'une personne compétente pour évaluer l'état des ressources en agrégats et pour fournir une évaluation de l'impact entreprenne une étude technique qui doit démontrer que la ressource est complètement épuisée sur le bien-fonds ou qu'elle ne convient pas à l'exploitation; l'étude devra, pour ce qui de l'élément impact, démontrer que l'utilisation proposée ne limitera pas la possibilité d'extraire des agrégats minéraux d'autres bien-fonds contigus désignés « secteur de ressources en sable et en gravier » et « secteur de ressources en calcaire » y compris la possibilité d'expansion future en profondeur ou en ampleur de quelque puits d'extraction ou carrière que ce soit;
 - b. que tous les permis s'appliquant au bien-fonds aient été restitués ou modifiés de manière à ne plus s'appliquer au bien-fonds et qu'il puisse être démontré que le terrain a été remis en état d'une manière appropriée à permettre l'aménagement;
 - c. que les questions liées à la santé et à la sécurité publique ainsi qu'aux répercussions sur l'environnement aient été examinées. Cela peut nécessiter la présentation de documents d'appui tels qu'une étude géotechnique ou une étude de l'eau de surface.
 - d. Le ministère des Richesses naturelles peut être consulté dans le cadre de l'examen de l'étude d'évaluation de l'impact;
 - e. La Ville peut imposer des conditions visant à assurer que l'aménagement prévoie une bande tampon ou une séparation adéquate, ou les deux, entre la nouvelle utilisation proposée et une exploitation d'agrégats minéraux.
16. Dans les secteurs de ressources sablières et gravières épuisés ou jugés impropres à l'exploitation, les biens-fonds peuvent être utilisés aux fins mentionnées à la sous-section 3.7.3 ou servir de nouvelles utilisations additionnelles : [Modification ministérielle n° 28, 10 novembre 2003]
- a. s'ils sont principalement entourés par une désignation de secteur de ressources agricoles, les utilisations mentionnées à la sous-section 3.7.3 pour les secteurs de ressources agricoles peuvent être autorisées. Lorsqu'un permis de puits d'extraction a été restitué et que le puits se trouvait sur des terres agricoles de première qualité, l'emplacement doit être remis en état en vue de son exploitation agricole, sauf lorsque l'extraction avait lieu sous la nappe phréatique; ou, si les biens-fonds sont surtout entourés de secteurs autres que des secteurs de ressources agricoles, les utilisations mentionnées à la sous-section 3.7.2 pour le secteur rural général, y compris l'exploitation agricole, sont permises;
 - b. dans tous les cas, il sera nécessaire de modifier le zonage des biens-fonds de manière appropriée.

17. Dans les secteurs de ressources calcaires épuisés ou jugés impropres à l'exploitation, les biens-fonds peuvent être utilisés aux fins prévues à la sous-section 3.7.3. De nouvelles utilisations autres que résidentielles sont permises, conformément aux politiques énoncées dans la sous-section 3.7.2. Il sera nécessaire pour modifier le zonage des biens-fonds de manière appropriée : [Modification ministérielle n° 29, 10 novembre 2003]
- a. que l'utilisation proposée ne limite pas la possibilité d'extraire des agrégats minéraux sur d'autres biens-fonds désignés secteur de ressources sablières et gravières et secteur de ressources calcaires;
 - b. que les questions liées à la santé et à la sécurité publique ainsi qu'aux répercussions sur l'environnement aient été examinées à la satisfaction de la Ville;

Sable siliceux

18. Nonobstant la désignation secteur rural général, la Ville demandera l'avis du ministère du Développement du Nord et des Mines, du ministère des Richesses naturelles et des organismes compétents lorsqu'elle examinera les demandes d'aménagement touchant des biens-fonds situés à moins de 450 mètres du lot 20, concession 3, ancienne ville de Kanata, tels qu'illustré à l'Annexe A, afin de décider si la proposition devrait être permise étant donné l'importance du dépôt de sable siliceux sur la propriété comparativement aux autres dépôts dans l'Est de l'Ontario. [Modification ministérielle n° 30, 10 novembre 2003] [Modification n° 14, 8 septembre 2004]

Retrait du chemin Dunrobin

19. La Ville exigera une zone tampon minimale de 150 mètres entre le chemin Dunrobin et toute activité d'extraction dans le secteur de ressources calcaires désigné dans les lots 22 et 23, concession 3, ancienne ville de Kanata.

3.7.5 – Secteur rural d'emploi du couloir du chemin Carp

[Modification n° 7, 9 juin 2004]

Grâce à son emplacement stratégique et à son accessibilité (arrimé par l'échangeur de l'autoroute 417 au sud et par l'aéroport de Carp au nord), le secteur rural d'emploi du couloir du chemin Carp offre un éventail unique et diversifié de possibilités en matière de création d'emplois et d'implantation d'industries, comme en atteste la présence d'une gamme complète d'activités industrielles, qui comprend notamment la fabrication, l'exploitation minière (agrégats), la vente de détail, la construction, l'agriculture, le transport de même que les services personnels, professionnels et commerciaux. En outre, l'arrivée de nouvelles industries ayant choisi de s'établir en milieu rural, notamment dans le domaine de la haute technologie, des services environnementaux, de la transformation à valeur ajoutée, ainsi que de la transformation du bois et des métaux, contribuera à la diversification des économies urbaine et rurale. Le couloir du chemin Carp possède les atouts voulus pour attirer les industries ayant besoin des grands terrains et de l'ouverture qu'offre un secteur plus rural.

Le secteur rural d'emploi du couloir du chemin Carp joue un rôle important dans la croissance et la santé de l'économie locale. La diversité des industries qui s'y trouvent de même que sa capacité d'en attirer de nombreuses autres constituent l'une des forces du couloir. Pour demeurer concurrentiel à l'avenir, ce secteur doit pouvoir continuer à accueillir un vaste éventail d'utilisations industrielles tout en créant un milieu attrayant pour les industries qui cherchent à y étendre leurs activités ou à s'y implanter.

Politiques

1. Le secteur rural d'emploi du couloir du chemin Carp est désigné à l'Annexe A, ce qui permet d'en réserver les terrains à des utilisations industrielles et commerciales rurales.
2. Les nouvelles demandes d'aménagement devront être conformes aux politiques du plan de conception communautaire.

3. Le plan de conception communautaire du couloir du chemin Carp orientera les dispositions du Règlement de zonage relatives aux futures utilisations du sol.
4. Les nouveaux aménagements industriels seront réalisés, règle générale, par des plans de lotissement ou de parc d'affaires. [Modification n° 7, 9 juin 2004]

3.8 – Lieux d'élimination des déchets solides

Les décharges, les dépotoirs, les incinérateurs et toute autre installation en exploitation ou non servant à l'entreposage à long terme ou à la destruction des déchets solides municipaux constituent les lieux d'élimination des déchets solides. Les installations de compostage, de recyclage ou de transfert sont considérées comme étant des opérations de transformation. En plus d'exploiter ses propres installations, la Ville a compétence en matière d'approbation des installations privées de gestion et d'élimination des déchets. Les critères de la Ville pour consentir à l'exploitation de ces installations comprennent une évaluation de la capacité de décharge à Ottawa et de la conformité au plan de réduction, de réutilisation et de recyclage (3R).

La santé et la sécurité des personnes peuvent être compromises dans l'aire d'influence d'un lieu d'élimination des déchets solides en exploitation ou non. Le plus important impact en termes de rejets de contaminants et de problèmes visuels se fait ressentir, normalement, à moins de 500 mètres du périmètre de l'aire de remplissage. L'aire d'influence actuelle sera différente pour chaque site d'élimination des déchets solides.

Politiques

1. Les lieux d'élimination des déchets solides en exploitation sont désignés aux Annexes A et B afin d'en reconnaître la fonction et leur impact potentiel sur les utilisations du sol contiguës.
2. La Ville exigera une modification au Plan officiel pour l'établissement de tout nouveau lieu d'élimination des déchets solides. Les demandes d'aménagement de lieux d'élimination des déchets solides seront évaluées en fonction des critères suivants :
 - a. le promoteur a préparé un cadre de référence complété une évaluation environnementale ou un rapport d'évaluation de l'examen environnemental préalable conformément à la *Loi sur les évaluations environnementales* portant sur :
 - i. la nécessité de l'installation,
 - ii. les incidences sur l'engagement de la Ville de réduire, de réutiliser et de recycler les déchets,
 - iii. les éventuelles incidences de l'installation sur la santé publique, les transports, l'environnement, l'utilisation du sol et sur le plan communautaire, visuel et financier,
 - iv. les mesures d'atténuation telles que la protection par des tampons et des retraits afin de tenir compte des possibles conflits d'utilisation du sol,
 - v. l'examen des répercussions éventuelles et des mesures d'atténuation liées à la circulation aérienne,
 - vi. la surveillance de l'environnement où se trouve l'installation,
 - vii. l'utilisation ultime de l'installation;
 - b. le respect du cadre de référence pour l'évaluation environnementale approuvé par le ministre de l'Environnement aux termes de la *Loi sur les évaluations environnementales* ou dans le cas d'un projet assujéti à l'examen environnemental préalable la présentation d'un avis d'achèvement du ministère de l'Environnement;
 - c. le processus ne duplique pas les exigences de la *Loi sur les évaluations environnementales*.
3. Le Règlement municipal de zonage limitera l'emplacement des installations d'élimination des déchets solides à des lieux précis.
4. Une modification au Règlement de zonage sera nécessaire pour autoriser l'agrandissement des sites désignés lieux d'élimination des déchets en exploitation. La Ville étudiera les demandes d'agrandissement à la lumière des critères énumérés à la politique 2 ci-dessus.

5. Les propositions d'aménagement dans un rayon de 500 mètres de lieux actifs d'élimination de déchets en exploitation ou d'une autre zone d'influence, doivent démontrer que la décharge le lieu d'élimination des déchets solides n'aura aucune incidence sur l'utilisation proposée et aucune incidence de la poursuite proposée des activités du lieu d'enfouissement d'élimination des déchets solides (p. ex. une utilisation qui pourrait avoir une incidence sur la nappe phréatique). Les aménagements proposés dans un rayon de 500 mètres de lieux d'élimination des déchets solides en exploitation ou non doivent être conformes à la politique de la sous-section 4.8.4; tandis que les aménagements proposés dans un rayon de 500 mètres d'un ancien lieu d'enfouissement doivent satisfaire à la politique de la sous-section 4.8.5. [Modification ministérielle n° 31, 10 novembre 2003].
6. Dans le cadre de l'étude des projets d'aménagement dans une zone d'influence, la Ville s'appuiera sur la nature de l'utilisation du sol et envisagera généralement des utilisations compatibles sans exiger une étude. Les utilisations compatibles comprennent des ouvrages de services publics, des installations de traitement des déchets, des routes de transport en surface, des activités forestières, des gravières et des carrières et d'autres activités d'exploitation minière, dans la mesure où il n'y a pas d'incidence sur la nappe phréatique de la décharge du lieu d'élimination des déchets solides.
7. Les utilisations à l'égard desquelles une étude pourrait être requise comprennent celles qui mettent en cause des gens ou les utilisations agricoles comportant de l'élevage. L'étude traitera des questions suivantes : les gaz d'enfouissement produits par l'élimination des déchets solides, la contamination de l'eau souterraine et de surface par le lixiviat, les odeurs, les ordures, les émanations de contaminants par la circulation connexe de véhicules, les incidences visuelles, la poussière, le bruit, d'autres émissions, les incendies, les eaux de ruissellement, les vecteurs, de même que la vermine. Une attention particulière sera accordée à la production et à la migration de méthane.
8. [Anciennes politiques 2, 3 et 4 de la sous-section 4.8.5, modifiées] La Ville exigera que les demandes d'aménagement en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* à moins de 500 mètres d'un lieu d'élimination des déchets solides non en exploitation soient appuyées par une étude qui évalue la présence ou l'impact des répercussions néfastes ou des risques pour la santé et la sécurité des personnes et qui précise les mesures correctives qui doivent être prises pour que l'aménagement soit permis, à moins que des études intérieures n'aient déterminé une aire d'influence moins étendue. L'étude portera sur la contamination par le lixiviat, l'écoulement de surface, le tassement du sol, l'impact visuel, la contamination du sol, les déchets dangereux et les gaz d'enfouissement. Une attention particulière doit être accordée à la production et la migration de méthane.
9. [Ancienne politique 1 de la sous-section 4.8.5., modifiée] Aucune utilisation du sol n'est permise à moins de 30 mètres du périmètre d'un lieu d'élimination des déchets solides non en exploitation.
10. Une réutilisation d'un lieu d'élimination des déchets solides non en exploitation ne peut être approuvée dans la période de 25 ans qui suit sa fermeture, sauf si la réouverture a été approuvée par le ministre de l'Environnement en vertu de la *Loi sur la protection de l'environnement*.

3.9 – Décharges à neige

Ottawa est une ville d'hiver; elle a donc besoin de décharges à neige temporaires et permanentes, publiques et privées. Ces décharges comprennent uniquement les terrains sur lesquels la neige est déchargée après y avoir été apportée d'un autre endroit et non les terrains où la neige est simplement placée sur une partie de l'emplacement après avoir été enlevée du reste de l'emplacement.

Politiques

1. Les décharges à neige ne sont pas désignées dans les annexes du présent plan.
2. Le Règlement de zonage reconnaîtra les décharges à neige existantes. Il faudra apporter une modification au règlement pour aménager de nouvelles décharges à neige. La Ville autorisera la

- création de telles décharges uniquement dans les secteurs où il est clairement établi que les répercussions associées aux camions et les autres incidences négatives peuvent être atténuées.
3. Les décharges à neige ne seront pas autorisées dans les secteurs écologiques naturels, les terres humides d'importance au sud et à l'est du Bouclier canadien, les plaines inondables, les pentes instables et les caractéristiques naturelles urbaines.
 4. Les répercussions de la décharge à neige sur les emplacements actuels ou prévus doivent être atténuées par la conception urbaine et des mesures de contrôle du plan d'implantation, notamment au chapitre de l'emplacement d'aménagements paysagés, d'emprises routières, d'espaces verts, d'installations de services publics, d'utilisations commerciales, etc. dans l'espace séparant la décharge à neige des utilisations sensibles du sol.
 5. La pertinence des décharges à neige, de l'agrandissement des installations existantes et de celles qui n'ont pas été conçues à cet effet sera évaluée selon les critères suivants :
 - a. des retraits appropriés des utilisations résidentielles et des propriétés avoisinantes et conformes aux lignes directrices du ministère de l'Environnement concernant les retraits des utilisations résidentielles et les niveaux acceptables de bruit;
 - b. un accès sécuritaire qui ne favorise pas la circulation des camions sur les routes locales;
 - c. un plan de nivellement et de drainage qui indique que toute l'eau de fonte peut être traitée d'une manière acceptable au niveau environnemental;
 - d. une étude qui aborde les sujets suivants :
 - i. la qualité actuelle du sol et de l'eau afin d'établir les niveaux de référence pour les composants du sol et les éléments dans l'eau,
 - ii. la présence de tout contaminant qui pourrait migrer ou devenir plus dangereux en raison de la décharge à neige et la possibilité d'accumulation de contaminants,
 - iii. la proximité des puits d'eau potable et l'incidence sur ces derniers,
 - iv. la stabilité du sol,
 - v. le drainage de la subsurface et l'incidence sur les propriétés avoisinantes,
 - vi. la proximité de nappes d'eau libre et les incidences possibles sur ces derniers,
 - vii. le bruit et les vibrations,
 - viii. l'aspect esthétique,
 - ix. le contrôle des mouettes,
 - x. la qualité de l'air. [Décision de la CAMO n° 1474, 17 mai 2006]
 6. La Ville continuera de surveiller la qualité d'eau et du sol à l'intérieur et autour des décharges à neige existantes ou proposées et mettra en œuvre des mesures d'atténuation de l'impact de ces secteurs.

3.10 – Aéroports

La ville d'Ottawa compte trois aéroports : l'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa et les aéroports de Carp et de Rockcliffe.

L'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa est situé au centre de la Ceinture de verdure de la capitale nationale et par rapport aux autres aéroports canadiens est situé à une distance avantageuse de seulement 13 kilomètres du quartier central des affaires de la ville. Il est le seul aéroport commercial à services complet de la ville, exploité 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Il répond aux besoins de personnes qui voyagent pour leurs loisirs et pour leurs affaires et il fournit des installations et des services aux compagnies aériennes et transporteurs aériens de fret. L'aéroport, dans son champ nord, sert aussi des fonctions d'aviation générales comme les écoles de pilotage, l'aviation privée, les concessionnaires de services aéronautiques à l'aéroport et les entreprises ayant besoin d'avoir accès à un aérodrome.

Les aéroports de Carp et de Rockcliffe servent principalement l'aviation générale. L'Aéroport de Carp répond aux besoins des pilotes privés, des écoles de pilotage et des concessionnaires de services

aéronautiques, tandis que l'Aéroport de Rockcliffe compte une école de pilotage et répond aux besoins de l'aviation privée et de programmes connexes au Musée canadien de l'aviation.

3.10.1 – Aéroport international Macdonald–Cartier d'Ottawa

L'Aéroport international Macdonald–Cartier d'Ottawa, qui occupe une superficie de 1 800 hectares de terrains, constitue le point d'accès international et une source d'activités économiques pour la Ville. La désignation de l'aéroport englobe également plusieurs utilisations fédérales, comme les installations du Conseil national de recherches du Canada et la base des Forces canadiennes à Uplands.

L'Aéroport international Macdonald–Cartier d'Ottawa est un facteur important de croissance économique et de création d'emplois dans la région de la capitale nationale et il contribue considérablement à l'économie de l'Ontario. L'aéroport relie Ottawa à d'importantes villes canadiennes et américaines et est pour le monde entier la porte d'entrée de la capitale nationale. Le Royaume-Uni et l'Europe de l'Ouest sont parmi les destinations clés qui bénéficient de services réguliers. L'aérogare, l'aérodrome et les terrains contigus qui couvrent 1 800 hectares sont exploités et gérés par l'Administration de l'aéroport international Macdonald–Cartier d'Ottawa en vertu d'un bail à long terme conclu avec Transports Canada. L'administration de l'aéroport est une personne morale sans capital-actions qui gère l'aéroport dans un but non lucratif et réinvestit les gains dans l'amélioration des installations et des services destinés aux passagers et aux avions. À titre documentaire, les biens-fonds loués par l'Administration de l'aéroport international Macdonald–Cartier d'Ottawa sont illustrés à l'Annexe B.

La diversité des activités d'aviation et d'affaires à l'aéroport et sur le terrain de l'aéroport ont pour effet de stabiliser la viabilité financière de l'exploitation de l'aéroport malgré les ralentissements économiques et les perturbations de l'industrie de l'aviation et contribuent directement à rehausser son rôle de multiplicateur clé de la vie économique d'Ottawa. L'Aéroport international Macdonald–Cartier d'Ottawa incorpore un vaste éventail d'utilisations du sol, notamment un aérogare, un aérodrome, des installations en appui de l'aviation, une infrastructure de transport au sol, des installations de l'État, des secteurs environnementaux et des secteurs d'emploi reliés à l'aviation commerciale et qui n'ont pas trait à l'aviation.

L'Administration de l'aéroport international d'Ottawa a préparé un plan directeur pour tous les biens-fonds qu'elle loue. Ce plan a comme but principal de tracer l'orientation stratégique et de guider la planification de l'aménagement futur de l'aéroport. Le plan détermine les secteurs d'emploi, d'exploitation de l'aéroport et de l'aérogare et environnementaux. L'aménagement futur des utilisations d'emploi exigera la préparation de plans conceptuels afin de :

- déterminer la nature, la densité et l'emplacement des utilisations du sol;
- élaborer des lignes directrices environnementales ainsi qu'en matière d'utilisation du sol et de conception;
- définir la stratégie de mise en œuvre de l'aménagement proposé.

L'Aéroport international Macdonald–Cartier d'Ottawa est situé dans la Ceinture de verdure de la capitale nationale et dans la Masse des terrains d'intérêt national, soit les terrains dans la région de la capitale nationale considérés comme étant essentiels à la vision et à la fonction à long terme de la capitale.

Politiques

1. La Ville autorisera sur les terrains désignés Aéroport international Macdonald–Cartier d'Ottawa à l'Annexe B du présent plan les utilisations suivantes :
 - a. un aéroport civil ou militaire avec une vaste gamme d'utilisations connexes dont une aérogare civile commerciale, un aérodrome d'aviation générale et un centre de distribution de fret aérien;

- b. les utilisations permises dans les secteurs d'emploi décrits à la sous-section 3.6.5; [Modification n° 14, 8 septembre 2004];
- c. les hôtels et les utilisations commerciales connexes.
- 2. ~~L'examen des projets d'utilisation du sol de l'aéroport se fera à la lumière du plan d'utilisation du sol de l'administration de l'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa, modifié de temps à autre.~~
- 3. ~~Si un aménagement est proposé sur un terrain adjacent à l'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa, les politiques de la sous-section 4.7 (protection de l'environnement) et de la sous-section 4.8 (protection de la santé et de la sécurité) s'appliqueront.~~
- 4. Les utilisations commerciales reliées ou non à l'aviation, les utilisations industrielles et d'emploi proposées à l'extérieur des fonctions essentielles à l'aviation et à la protection de l'environnement devront s'appuyer sur des plans détaillés d'utilisation du sol préparés par le requérant en consultation avec la Ville, la Commission de la capitale nationale et les autres intervenants de l'aéroport. Des lignes directrices de conception et des études techniques aussi seront requises, le cas échéant, avant que l'aménagement puisse aller de l'avant. Les plans d'utilisations du sol devront être préparés conformément à la Figure 2.5.6 du Plan officiel. Ce dernier n'est toutefois qu'un cadre conceptuel et des paramètres précis devront être élaborés pour chaque plan à la satisfaction de la Ville.
- 5. Nonobstant la politique 2 (ci-dessus), les propositions d'aménagement peuvent être examinées au cas par cas avant l'élaboration du plan conceptuel, pourvu que :
 - a. il soit bien tenu compte des enjeux et des contraintes propres à l'emplacement;
 - b. les utilisations soient conformes à l'orientation donnée dans le plan d'utilisation du sol de l'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa.
- 6. Quant aux biens-fonds loués par l'Administration de l'aéroport à l'extérieur de la désignation de l'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa, tout changement de désignation exigera une demande de modification au Plan officiel :
 - a. appuyée par des études préparées par l'Administration de l'aéroport en consultation avec la Ville, la Commission de la capitale nationale et les autres intervenants de l'aéroport ou
 - b. visant à mettre en œuvre des modifications de l'utilisation du sol recommandées dans le cadre de l'examen du plan directeur de la CCN pour la Ceinture de verdure.

3.10.2 – Aéroport de Carp

Politiques

- 1. ~~L'aéroport de Carp, désigné dans l'annexe A du présent Plan, a comme mandat d'offrir des installations aéroportuaires pour répondre aux besoins généraux en aviation à Ottawa.~~
- 2. ~~L'utilisation permise des terrains désignés correspond aux utilisations liées à l'aviation et à d'autres fins pertinentes pour un aéroport.~~
- 3. ~~La Ville entreprendra une étude de la situation de l'aéroport de Carp et des terrains adjacents pour évaluer les possibilités de rehausser l'importance des installations dans l'économie et l'emploi dans la région. Les éléments suivants seront examinés dans le cadre de l'étude :~~
 - a. ~~les limites de la zone;~~
 - b. ~~l'utilisation du sol à l'aéroport et autour de celui-ci;~~
 - c. ~~les enjeux liés au transport et aux services;~~
 - d. ~~les avantages économiques pour la Ville.~~
- 4. ~~L'étude mentionnée dans la politique 3 pourrait également examiner la viabilité d'un aménagement résidentiel restreint adjacent à l'aéroport, lorsque qu'un tel aménagement prévoit des mesures d'entreposage d'aéronefs.~~

L'Aéroport de Carp est un champ d'aviation générale utilisé par des pilotes et des utilisateurs fréquents de services d'aviation, par des entreprises qui disposent d'un avion et celles qui fournissent des produits et des services connexes à l'aviation. À son origine un champ d'aviation pour la formation de pilotes de

l'armée, l'Aéroport de Carp a été converti à l'aviation civile et commerciale après la guerre et en 1997 il est devenu propriété de la Ville.

La Ville entend soutenir le rôle que joue l'aéroport pour l'emploi et le développement économique locaux. En 2005, la Ville a approuvé un plan directeur d'utilisation du sol et de viabilisation de l'Aéroport de Carp destiné à protéger les fonctions essentielles de l'aéroport et à en favoriser l'essor par l'aménagement d'utilisations connexes, notamment un parc d'affaires de l'aérospatiale et une collectivité résidentielle accessible par avion.

Politiques

1. L'Aéroport de Carp est désigné à l'Annexe A dans le but d'y fournir des installations aéroportuaires répondant aux besoins d'aviation générale d'Ottawa.
2. Les utilisations du sol permises dans la désignation sont celles de l'aviation et des autres utilisations connexes à un aéroport, y compris un parc d'affaires de l'aérospatiale et une collectivité résidentielle connexe accessible par avion, le tout conformément au plan directeur d'utilisation du sol et de viabilisation de l'Aéroport de Carp.

3.11 – Futur secteur urbain

[Décision de la CAMO n° 2711, 26 septembre, 2006]

1. Le Conseil a désigné un futur secteur urbain dans le Centre urbain de l'ouest, comme l'illustrent les Annexes A et B, sous réserve des dispositions suivantes :
 - a. Les terrains situés dans le futur secteur urbain sont assujettis aux politiques relatives aux collectivités en développement énoncées dans le présent plan;
 - b. Un plan de conception communautaire sera préparé qui, outre les exigences décrites à la sous-section 3.6.4 pour ce type de plan, traitera des aspects suivants :
 - i. l'accroissement progressif de la capacité de l'artère nord-sud,
 - ii. la nécessité de devancer l'échéancier des infrastructures déterminées dans les plans directeurs approuvés par le Conseil,
 - iii. l'aménagement d'installations récréatives et d'autres commodités publiques,
 - iv. le financement préalable,
 - v. les mesures visant à s'assurer que l'infrastructure locale existante n'est pas surchargée.
2. Les plans de mise en œuvre graduelle devraient tenir compte du lien qui existe entre le nombre de projets d'aménagement, les calendriers établis pour leur réalisation et les exigences en matière de financement préalable.
 - a. Aux fins de l'évaluation des terrains urbains disponibles pour les besoins de l'examen détaillé décrit à la politique 3 de la sous-section 2.2.1 du présent plan, le futur secteur urbain sera considéré comme un terrain urbain vacant désigné secteur urbain général;
 - b. Sous réserve de la politique 3.11 b) ci-dessus, toutes les utilisations permises dans le secteur urbain général seront autorisées sur les terrains désignés futur secteur urbain. Cependant, le Conseil sera seulement tenu d'examiner les demandes de modification au Règlement de zonage ou d'approbation préliminaire d'un plan de lotissement visant les terrains situés dans le futur secteur urbain à la plus rapprochée des dates suivantes :
 - i. le 1^{er} mars 2008, ou
 - ii. la date à laquelle le Conseil approuvera, après le 9 novembre 2005, une modification au Plan officiel qui aura pour effet une augmentation nette du territoire désigné à des fins urbaines par rapport à celui désigné à des fins urbaines le 9 novembre 2005.