

1.0 Introduction

1.1 Contexte

Le 14 septembre 2005, le Conseil municipal de la Ville d'Ottawa a voté en faveur d'une modification au Plan officiel afin que la désignation de terrains vacants d'une superficie d'environ 160 hectares, situés à l'est du chemin Mer-Bleue, passe de « secteur d'emploi » à « zone urbaine générale » et à « centre polyvalent », comme le montre la figure 1. La modification au Plan officiel numéro 35 a été approuvée par suite d'un examen du potentiel des terrains visés pour ce qui est de l'emploi. Cet examen a conduit à la conclusion que l'aménagement d'une collectivité résidentielle à utilisations mixtes serait préférable à un secteur d'emploi.

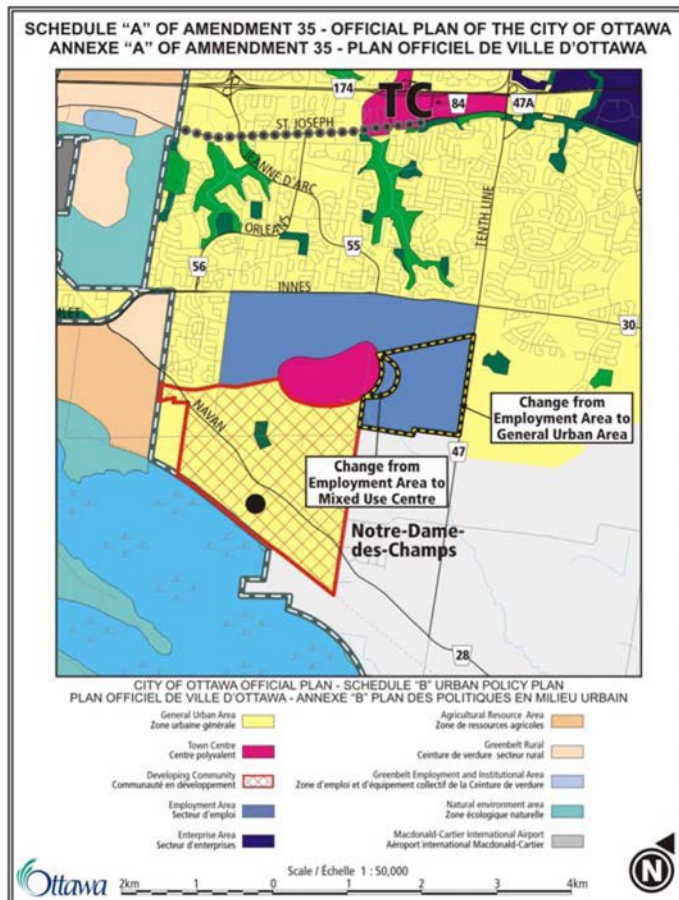


Image 1 – MPO no 35

Comme l'a établi la Ville, la modification au Plan officiel est fondée sur le fait que [traduction] « il serait plus facile d'assurer la viabilité de la collectivité proposée en permettant une plus grande densité et une utilisation plus efficace du couloir de transport en commun rapide adjacent, tout en offrant le nombre d'emplois visé. La collectivité pourrait ainsi renfermer un plus grand nombre d'unités d'habitation sans avoir d'incidence négative sur les emplois. »

Comme condition d'approbation de la modification, le Conseil municipal a demandé au personnel de la Ville de travailler avec les propriétaires des terrains faisant l'objet de la nouvelle désignation afin de préparer un plan de conception communautaire (PCC) qui orienterait l'aménagement futur du secteur.

Le cadre de référence du PCC a été déterminé, puis approuvé par l'équipe chargée du projet. Il est possible de l'obtenir de la Ville sous pli distinct.

Le PCC Mer Bleue est un projet mis sur pied et financé par des promoteurs. Toutefois, la Ville d'Ottawa en a assuré la direction et a fourni le cadre réglementaire connexe.

1.2 Objet du PCC

Le PCC Mer Bleue guide l'aménagement futur du secteur Mer Bleue conformément aux exigences du Plan officiel en ce qui concerne les PCC. Toutefois, bien que ce PCC nécessite l'approbation du Comité de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville, il ne requiert pas de modification au Plan officiel, sauf pour ce qui est des centres polyvalents. Il est destiné à fournir un concept d'aménagement détaillé ainsi que des études sur les transports et la viabilisation en fonction d'un ensemble de principes et de lignes directrices établis au cours de son élaboration. Le Plan se compose des éléments suivants :

- Plan d'aménagement du territoire et politiques connexes;
- Plan des transports;
- Plan de viabilisation;
- Plan de démonstration;
- Lignes directrices pour la conception communautaire.

1.3 Secteur visé par le PCC

Le secteur visé par le PCC est situé dans la zone d'expansion d'Orléans, qui fait partie de la Communauté urbaine de l'Est. Il est bordé au nord par la limite sud du couloir de transport d'électricité, à l'ouest par le chemin Mer-Bleue, à l'est par le chemin Tenth Line et au sud par la limite du secteur urbain.

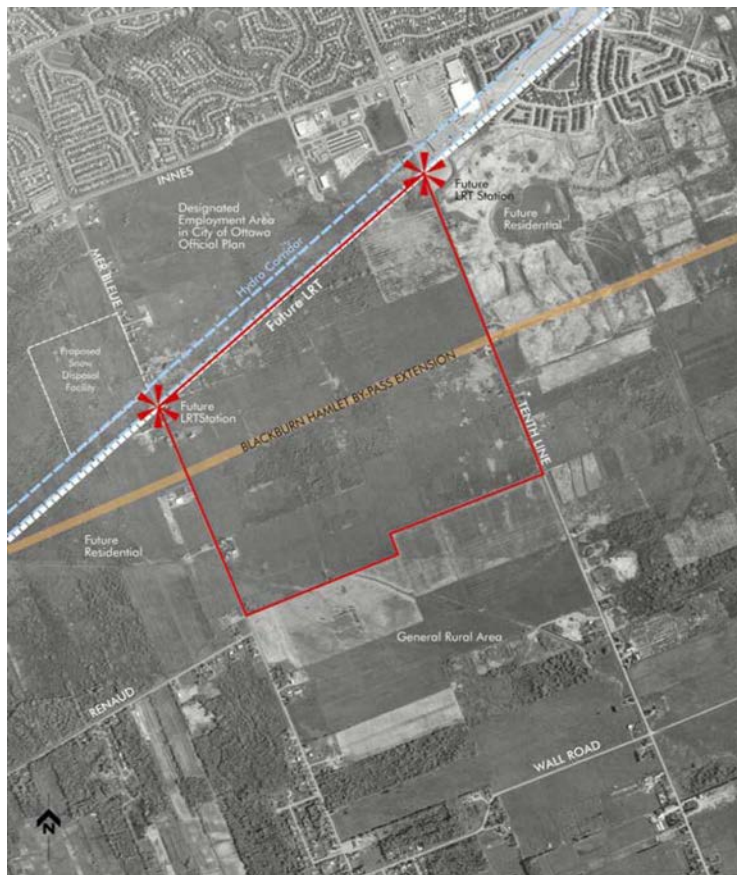


Image 2 – Secteur à l'étude dans le cadre du PCC

L'emprise de la future expansion est-ouest du réseau de transport en commun longe la limite nord du secteur visé par le PCC, et celle du prolongement de la rocade de Blackburn Hamlet croise ce secteur. L'aménagement de stations de transport en commun est prévu à la hauteur des chemins Mer Bleue et Tenth Line. Le parc industriel Bilberry Creek, pour lequel une étude de conception et d'utilisation des sols a été récemment effectuée, se trouve au nord du secteur visé par le PCC.

La limite ouest de ce secteur, c'est à dire le chemin Mer-Bleue, constitue également la limite entre deux anciennes municipalités, à savoir Gloucester à l'ouest et Cumberland à l'est. La totalité du secteur visé par le PCC se trouve dans l'ancienne municipalité de Cumberland.

Au sud du secteur visé par le PCC, près du village de Notre-Dame-des-Champs, se trouve la tourbière Mer Bleue, refuge faunique et aire de conservation exceptionnels qui sont gérés par la Commission de la capitale nationale (CCN) et dont le nom a inspiré le titre du présent PCC. Le secteur a été nommé « Mer Bleue » par les premières personnes qui se sont établies à l'est d'Ottawa, parce que, lorsque les conditions météorologiques s'y prêtaient, une brume tourbillonnante voilait les vastes terres humides. C'est un nom qui lui est resté."



Tourbière de la Mer Bleue

1.4 Cadre réglementaire pour le plan d'aménagement du territoire

La section qui suit décrit les principaux documents municipaux de politique et de réglementation qui ont une incidence sur le PCC.

1.4.1 Plan officiel de la Ville d'Ottawa (2003)

Le nouveau Plan officiel de la Ville d'Ottawa a été approuvé par le ministre des Affaires municipales et du Logement (avec des modifications) en novembre 2003.

Au total, 85 appels ont été interjetés contre cette version du Plan officiel. Bien qu'un certain nombre d'entre eux aient été retirés ou réglés au moyen de modifications, d'autres demeurent en instance.

Zone urbaine générale

La majeure partie du secteur visé par le PCC est désignée « zone urbaine générale » dans le Plan officiel de la Ville. Cette désignation permet l'aménagement d'une gamme de logements répondant aux besoins de personnes de tous âges, quels que soient leur revenu et leur situation, en association avec des locaux bien situés pour l'emploi, les services, la culture, les loisirs, les divertissements et les institutions.



Image 3 – Désignations d'utilisation du sol du Plan officiel

Centre polyvalent

La portion nord-ouest du secteur visé par le PCC fait partie d'un grand centre polyvalent (CP) situé à l'ouest. Cette désignation s'applique à des terrains qui sont considérés comme des endroits stratégiques du réseau de transport en commun rapide et qui sont adjacents à des routes importantes. Ces terrains devraient accueillir des aménagements ayant un caractère local et régional. La désignation prévoit qu'au moins 5 000 emplois seront regroupés des deux côtés du secteur Mer Bleue.

Les terrains situés à 600 mètres ou moins des stations de transport en commun rapide sont censés devenir des centres polyvalents, compacts et accessibles aux piétons. Deux stations de transport en commun rapide sont contiguës au secteur visé par le PCC : l'une se trouve à l'intersection de la future ligne du train léger sur rail (TLR) et du chemin Mer-Bleue;

l'autre, à l'intersection de cette même ligne de transport et du chemin Tenth Line. Un plan de conception communautaire doit être produit pour l'aménagement du centre polyvalent du chemin Mer-Bleue. Une modification au Plan officiel en permettra l'adoption.

Dépôts de neige

Un dépôt de neige municipal sera aménagé à l'angle nord-ouest du couloir de transport d'électricité et du chemin Mer-Bleue. Malgré le fait qu'il ne se trouvera pas dans le secteur visé par le PCC, il faut tenir compte de son incidence sur l'aménagement futur de ce secteur. Le Plan officiel indique que les répercussions des dépôts de neige sur les emplacements existants et prévus doivent être atténuées au moyen d'éléments d'esthétique urbaine et de mécanismes de réglementation des plans d'implantation

(en ce qui concerne l'emplacement des aménagements paysagers, les servitudes routières, les espaces libres, les installations de services publics, les utilisations commerciales, etc.) pour tout espace séparant les dépôts de neige d'utilisations critiques du sol.

Le futur dépôt de neige est assujéti au règlement de zonage de l'ancienne Ville de Gloucester, qui fournit d'autres renseignements relativement à l'incidence d'une telle installation. L'emplacement porte la désignation Mx (utilisations industrielles lourdes (E4)), qui ne permet que l'aménagement d'un dépôt de neige et exige que l'installation se trouve à au moins 300 mètres de tout lot résidentiel. Cette exigence touche l'angle nord-ouest du secteur visé par le PCC.

Plaines inondables

Comme le montre la figure 3, une partie de la plaine inondable indiquée à l'annexe K du Plan officiel recouvre une portion du secteur visé par le PCC. La Ville ne permettra l'aménagement de cette portion du secteur que si la plaine inondable n'est pas assujéti aux règlements portant sur le remblayage, la construction et la modification des cours d'eau administrés par les offices de la protection de la nature. Il faudra démontrer que tout projet d'aménagement ne causera aucune préoccupation pour la sécurité ou l'environnement.

1.4.2 Règlement de zonage de la Ville de Cumberland

Le secteur visé par le PCC porte actuellement la désignation D-I aux termes du règlement de zonage de l'ancienne Ville de Cumberland. Des discussions avec le personnel de la Ville d'Ottawa ont révélé que cette désignation est le résultat d'un accord de principe de l'ancien Conseil à l'éventuel développement industriel du secteur visé par le PCC (figure 4). Il s'agit d'une sorte de zone d'aménagement différé, où les utilisations autres que celles qui existent déjà sont interdites. Il faudra une vérification de zonage pour changer cette situation.

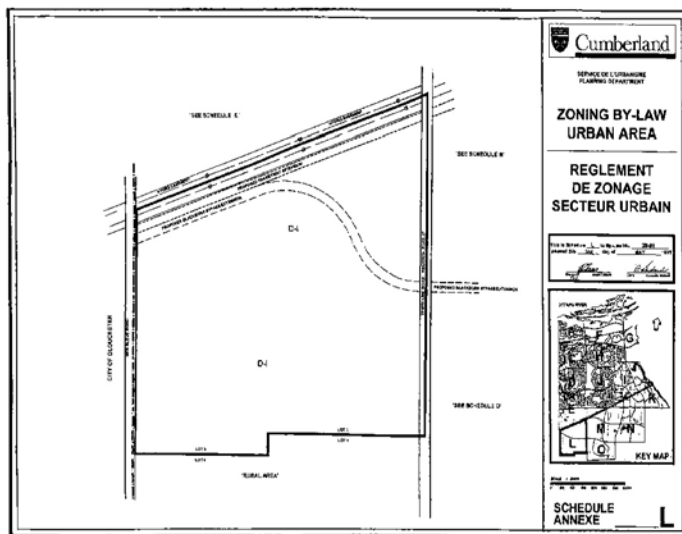


Image 4 – Règlement municipal de zonage de Cumberland