

7.0 Mise en œuvre

Aux termes du Plan officiel, les plans de conception communautaire doivent indiquer comment les politiques et les lignes directrices seront mises en œuvre dans la collectivité. La présente section décrit la façon dont le Plan doit être interprété, fournit un plan sectoriel pour le suivi de la densité des aménagements et des lignes directrices pour l'examen des demandes d'aménagement, et indique de quelle manière les objectifs en matière de logements abordables pourront être atteints ainsi que la démarche qu'il faudra suivre pour apporter des changements au Plan.

7.1 Interprétation

Plan de conception communautaire, politiques et lignes directrices

Le PCC est un énoncé de politique d'aménagement du territoire. Il s'agit d'un guide pour l'aménagement de la collectivité Mer Bleue. Il est permis de l'interpréter avec une certaine souplesse, à condition de respecter l'esprit des politiques et principes qui y sont associés.

Les affectations des sols indiquées dans le plan d'aménagement du territoire servent à présenter des aires générales, dont les limites peuvent varier sans qu'il y ait modification du Plan, sauf dans le cas de l'aire d'étude spéciale.

Les listes ou exemples d'utilisations permises servent à illustrer la nature et l'ampleur des utilisations à envisager. Il est possible que des utilisations non mentionnées, que la Ville juge similaires à celles énumérées et conformes au caractère général de l'affectation des sols applicable, puissent être considérées comme des utilisations permises. L'aménagement du secteur Mer Bleue est assujéti à toutes les politiques et lignes directrices du PCC et aux politiques applicables du Plan officiel.

Plan de démonstration

Le plan de démonstration représente une façon d'aménager le secteur Mer Bleue conformément aux politiques et lignes directrices du PCC, mais le plan d'aménagement du territoire demeure la principale référence. Le plan de démonstration servira de guide pour l'examen des demandes d'aménagement. Des changements au plan de démonstration, tels qu'une légère modification du tracé des rues, de l'emplacement des zones résidentielles à moyenne densité, des écoles et de la taille et la forme des quadrilatères, peuvent être apportés à la discrétion du directeur de l'Approbation des demandes d'aménagement et d'infrastructure. L'approbation par la Ville de plans de lotissement ou d'implantation reflétant ces changements constitue une approbation de la modification du plan de démonstration.

7.2 Plan de secteurs résidentiels

Fondé sur le plan de démonstration, le plan de secteurs divise le secteur visé par le PCC en cinq secteurs. Il a pour objet de permettre la création d'une collectivité équilibrée en respectant les buts et objectifs du Plan officiel et du présent PCC.

Le plan de secteurs devrait servir à vérifier l'atteinte des densités ciblées au moment de l'examen et de l'approbation de demandes d'aménagement. Les cinq secteurs sont indiqués à la figure 24. Le nombre minimal d'unités d'habitation à moyenne et forte densité assignée à chacun des secteurs est le suivant :

Secteur	Unités d'habitation à moyenne densité	Unités d'habitation à forte densité – centre polyvalent
1	154	199
2	-	129
3	-	-
4	363	-

5	128	-
TOTAL	645	328

Tableau 4 : Secteurs résidentiels – nombre minimal d’unités

À mesure que des plans de lotissement seront soumis, il faudra revoir les exigences du plan de secteurs afin d’assurer l’atteinte des objectifs visés. Le nombre d’unités d’habitation à faible densité sera guidé par les politiques de la désignation de collectivité en développement du plan officiel.



Image 24 – Plan du secteur résidentiel

7.3 Logement abordable

L’aménagement du secteur visé par le PCC offre plusieurs manières d’atteindre, voire de dépasser, les objectifs en matière de logement abordable fixés par la politique municipale applicable. Selon la définition qu’en donne le Plan officiel, un logement abordable est un logement locatif ou de propriétaire-occupant pour lequel un ménage à revenu faible ou moyen ne verse pas plus de 30 % de son revenu annuel brut. Aux termes du Plan officiel, 25 % des ensembles résidentiels nouveaux ou réaménagés doivent offrir des logements abordables pour les ménages faisant partie du 30e percentile de revenus, dans le cas d’une location, et du 40e percentile de revenus, dans le cas d’une propriété. Pour l’année en cours, le loyer correspondant au 30e percentile de revenus est de 1 100 \$ par mois, et le prix d’une maison, de 207 800 \$.

Dans le secteur visé par le PCC, environ 675 résidences devront répondre aux critères d’abordabilité en vigueur au moment de l’approbation de la demande de lotissement. Dans le secteur Mer Bleue, environ 40 % des 2 700 logements prévus feront partie de constructions à logements multiples (immeubles d’habitation : 10 %; maisons en rangée : 30 %). Étant donné le prix du marché actuel pour de telles unités dans l’est de la ville, il est probable qu’une grande proportion de ces logements respecteront les objectifs du Plan officiel en matière d’abordabilité.

La proportion de 25 % de logements abordables dans la collectivité comprendra des « logements sociaux » à l’intention des ménages à faible ou moyen revenu, qu’offriront des fournisseurs avec ou sans financement ou incitatifs municipaux.

À Ottawa, environ 7 % de l'ensemble des logements est constitué de logements sociaux (coopératives d'habitation et logement à but non lucratif). Il s'agit de logements que des programmes publics financent pour les rendre abordables aux ménages à faible revenu. On peut donc s'attendre à un pourcentage semblable de logements sociaux dans le secteur Mer Bleue, si des fonds des gouvernements fédéral ou provincial sont disponibles. L'objectif de 7 % y représenterait 190 logements, qui devraient être abordables pour les ménages appartenant au 20e percentile de revenus d'Ottawa, c'est à dire les ménages dont le revenu est d'au plus 31 500 \$.

Le type de logements requis et l'emplacement des logements sociaux seront déterminés dans le cadre de la diffusion des renseignements techniques, au moment de l'approbation des demandes d'aménagement, sous réserve de l'affectation de fonds par le Conseil. On privilégie l'aménagement de logements sociaux là où il est facile d'avoir accès aux services de transport en commun, à des commerces et aux services communautaires.

7.4 Modification du Plan

Si des changements importants sont proposés au plan d'aménagement du territoire et au plan de démonstration avant qu'il y ait modification de zonage ou approbation du plan de lotissement ou d'implantation, il faudra apporter une modification au Plan. Les changements importants sont notamment les suivants :

- modification du nombre d'îlots résidentiels à forte densité;
- modification de l'emplacement des artères, des routes collectrices et des emprises d'infrastructures protégées;
- enlèvement de pièces réservées pour l'aménagement de parcs;
- changements qui risqueraient d'empêcher le secteur de respecter les orientations stratégiques du Plan officiel.

Les changements proposés seront soumis à l'approbation du Comité de l'urbanisme et de l'environnement et du Conseil municipal.

7.5 Approbation du Plan

Le Comité de l'urbanisme et de l'environnement et le Conseil municipal examineront et approuveront le PCC comme document de politique avant sa mise en œuvre. Il n'est pas nécessaire de modifier le Plan officiel pour procéder à la mise en œuvre du PCC.

Toutefois, il sera nécessaire d'apporter une modification à l'annexe 4 du Plan officiel pour mettre en œuvre la partie du Plan de conception communautaire liée au centre polyvalent du secteur Mer Bleue.

7.6 Suivi

Le suivi fera en sorte que la mise en œuvre du PCC permette de rendre des comptes à la population et qu'elle respecte les engagements pris pendant l'élaboration du Plan. L'idéal, la vision et le cadre présentés tout au long du processus doivent être conservés pendant l'aménagement du secteur. La réussite du Plan ne repose pas uniquement sur l'élaboration de celui-ci et doit être mesurée au moyen de critères objectifs. Si l'aménagement ne semble pas donner lieu à la réalisation des éléments fondamentaux précités, il est possible qu'il faille modifier le Plan.