
Nepean Sud – Le Collectivete du terrain de golf Jockvale Golf Community

1.0 – Politiques d'aménagement

Le collectivité du terrain de golf Jockvale Golf Community, situé à l'est du chemin Jockvale, renferme les neuf premiers trous d'un terrain de golf qui en comptera 18 et qui sera construit sur un bien-fonds de 700 acres à Nepean-Sud. Cet espace récréatif tire parti des nombreuses caractéristiques écologiques naturelles du site et préserve l'espace vert riverain public. D'après les premiers travaux de planification effectués, le complexe regroupant l'école principale et le grand parc ainsi que des infrastructures institutionnelles complémentaires seront situés dans ce secteur du bien-fonds qui sera aménagé parallèlement sur le terrain de golf. Plus précisément, ce complexe devrait, sous réserve d'une planification plus détaillée qui interviendra plus tard, être situé dans le quadrant sud-est de l'intersection des chemins Greenbank et Cambrian, juste au sud de la partie de l'aménagement résidentiel à densité moyenne du centre d'activités situé au sud de la rivière Jock. Des commerces de quartier servant l'ensemble de cette collectivité seront situés dans ce même secteur central. [Modification 5, Le 24 septembre 2006]

1.1 Éléments d'utilisation du sol

L'annexe A4 reproduit le plan d'utilisation du sol de la collectivité qui abrite le terrain de golf de Jockvale (partie du collectivité du terrain de golf Jockvale). Ce plan comprend : [Modification 5, Le 24 septembre 2006]

i) Le terrain de golf

Au départ, ce terrain comprendra neuf trous mais sera élargi à 18 trous; il sera construit autour de l'aménagement résidentiel et le traversera. Le pavillon de golf devrait servir de centre communautaire.

ii) Aménagement résidentiel

Cet aménagement comprendra deux catégories :

- Un aménagement à faible densité (16 unités l'hectare net au maximum, dont des maisons unifamiliales).
- Un aménagement à densité moyenne (35 unités l'hectare net au maximum, dont des maisons en rangée basses ou des " pavillons de golf " disposés en grappes afin de donner le plus possible sur le terrain de golf et le réseau d'espaces libres).

iii) Espaces libres

Cet espace comprendra une bande continue de terrains publics le long de la rive sud de la rivière Jock (dont une vaste étendue de terrains municipaux) qui devrait servir de lien piétonnier et cyclable entre le centre d'activités de Nepean-Sud et le réseau d'espaces libres de la rivière Rideau qui s'étend au sud jusqu'à Manotick.

Bien qu'ils ne devraient pas être reliés à la voie piétonnière riveraine, les Capital Memorial Gardens en agrémenteront de façon non négligeable l'arrière-plan boisé.

iv) Parcs

Des parcs sont aménagés selon les normes minimales suivantes : 0,8 et 0,4 hectare par tranche de 1 000 personnes respectivement pour les parcs de quartier et les parcs communautaires.

Ces deux types de parcs seront intégrés au réseau continu d'espaces libres qui borde la rivière Jock. S'il faut y construire une école, un deuxième parc de quartier suffisamment grand pour accueillir certaines installations récréatives de plein air sera aménagé à côté de l'école.

De plus, un réseau de petits parcs raccordés par un sentier reliera toutes les parties du secteur résidentiel au réseau principal d'espaces libres longeant la rivière.

v) Secteur commercial local

Compte tenu de la petite taille et de la densité brute relativement faible de l'aménagement, seuls des commerces de quartier seront prévus dans ce secteur du Plan secondaire. Des commerces de gamme supérieure seront vraisemblablement intégrés aux collectivités plus grandes et plus classiques en cours de planification au nord de la rivière Jock, qui seront aménagées parallèlement.

vi) Usages institutionnels

L'expérience tirée des collectivités qui ont vu le jour autour d'un terrain de golf laisse croire que les ménages les plus susceptibles d'être attirés par ce style de vie seront des familles d'âge moyen ayant relativement peu d'enfants fréquentant des écoles, en particulier des écoles élémentaires. Les besoins seront réévalués dans le cadre de la présente modification au Plan officiel ou de tout autre changement proposé visant les terrains restants du collectivité du terrain de golf Jockvale. [Modification no 5, 24 septembre 2003]

Des établissements religieux (et des garderies, si nécessaire) seront aménagés dans des emplacements bien en vue le long du réseau des routes collectrices.

1.2 Population

Le secteur 12 a été conçu pour y aménager 1 700 logements et y créer 340 emplois une fois le projet terminé. La première phase d'aménagement du secteur 12 (c.-à-d., le secteur 12A) comprendra environ 700 logements ainsi que 250 autres logements pour le secteur 12A. Quels que soient les logements projetés dans les secteurs 12A et 8, le secteur 12A est limité à 230 logements jusqu'à ce que la Ville ait établi les besoins en services municipaux. L'aménagement du secteur 12A et des terrains restants dans le secteur 12 exigera également que la capacité des services municipaux soit établie et que des amendements soient apportés au Plan officiel d'Ottawa.

Compte tenu de l'âge projeté des résidents du secteur 12, chaque unité abriterait en moyenne 2,5 à 2,7 personnes, chiffre relativement faible, ce qui correspondrait, dans un premier temps, à une population de 1 750 à 1 890 personnes. L'aménagement terminé, le secteur 12 devrait compter entre 4 250 et 4 590 résidents.

1.3 Transport

L'annexe A4 montre également le réseau de circulation prévu pour la collectivité. L'emplacement des routes collectrices n'est qu'approximatif et est établi sous réserve d'un rajustement apporté au plan de lotissement détaillé.

La planification et l'aménagement du réseau de transport viseront à faciliter la circulation des piétons, des cyclistes et des transports en commun dans cette collectivité. Le réseau de transport favorisera également l'accès par les piétons et les cyclistes aux établissements institutionnels et aux commerces locaux complémentaires.

i) Réseau routier

Le réseau projeté de routes collectrices et de grandes artères donnant accès à la collectivité est conforme aux recommandations des études effectuées antérieurement, y compris l'Étude directrice du transport de la zone urbaine de Nepean-Sud (1997) et le Rapport de l'étude de définition du Centre d'activités urbain de Nepean-Sud (1994).

Alors que le chemin Jockvale peut absorber la circulation projetée dans le collectivité du terrain de golf Jockvale, un nouveau tracé et l'élargissement du chemin Jockvale seront prévus dans le cadre des plans de lotissement des secteurs adjacents, du morcellement des terrains et des plans d'implantation.

Les rues locales auront un accès direct aux routes collectrices. Le réseau routier sera conçu de façon à rendre le terrain de golf et les espaces libres visibles.

ii) Transport en commun

Cette collectivité devrait être desservie par un réseau d'autobus qui sera raccordé au réseau de transport en commun rapide de Nepean-Sud.

Le réseau interne de routes collectrices a été conçu de manière à autoriser l'emplacement d'arrêts à au plus 400 mètres de marche de toutes les zones de la collectivité.

iii) Circulation des piétons

Le réseau de trottoirs le long de la chaussée sera enrichi par un ensemble de sentiers internes qui divisera les gros pâtés de maisons créés par le terrain de golf et raccordera la collectivité aux sentiers riverains. Les distances de marche pour se rendre aux arrêts des moyens de transport en commun seront donc raccourcies. Des trottoirs seront aménagés des deux côtés des voies empruntées par les transports en commun et envisagés sur toutes les autres voies, si les besoins le justifient, compte tenu du nombre de logements desservis par une route locale et de la longueur de cette dernière.

Les pistes réservées aux chariots le long du terrain de golf ne feront pas partie du réseau piétonnier public en raison des risques auxquels les promeneurs pourraient s'y exposer.

1.4 – Viabilisation, gestion des eaux pluviales et services d'utilité publique

Les contraintes internes et externes portant sur la viabilisation du collectivité du terrain de golf Jockvale du plan secondaire ont été établies et la prestation graduelle des services externes a été examinée. Les rapports suivants ont été étudiés :

- Le plan directeur des eaux de la MROC, 1997
- Le plan directeur des eaux usées de la MROC, 1997
- L'étude directrice de viabilisation de la zone urbaine de Nepean-Sud (J.L. Richards)
- L'étude de viabilisation de Barrhaven-Sud (Cumming Cockburn Ltd.)
- Les terrains de l'étape III de Nepean-Sud, plan directeur de drainage, 1997 (CH2M Gore & Storrie)

Les réseaux relatifs à l'aqueduc, aux eaux pluviales et aux égouts sanitaires ainsi que les services d'utilité publique existent déjà ou peuvent facilement être raccordés au collectivité du terrain de golf Jockvale, comme nous le précisons ci-dessous. L'emplacement proposé du raccordement aux services publics est indiqué au tableau 5 - Viabilisation et gestion des eaux pluviales.

i) Conduites d'eau principales

L'aqueduc sera raccordé au collectivité du terrain de golf Jockvale en prolongeant la conduite d'eau principale de 750 mm située à l'angle de la promenade Strandherd et du chemin Greenbank, qui sera à peu près parallèle à la conduite de 400 mm alimentant Manotick.

Pour répondre aux besoins des collectivités futures de Nepean-Sud situées au nord et au sud de la rivière Jock, la Ville a établi la nécessité de construire éventuellement un château d'eau d'une capacité d'environ 3,4 millions de litres.

Compte tenu de la croissance projetée, l'expansion du réseau d'aqueduc se fera vraisemblablement en 2006.

ii) Égouts sanitaires

Les possibilités d'installation d'égouts sanitaires à Nepean-Sud, qui comprend le collectivité du terrain de golf Jockvale, sont indiquées dans l'Étude directrice de viabilisation de la zone urbaine de Nepean-Sud préparée par J.L. Richards. Cette étude s'est penchée sur de nouveaux tracés, différentes dimensions possibles, les coûts de même que les effets sur l'environnement des projets d'aménagement de Nepean-Sud. Compte tenu de la croissance projetée, l'expansion du réseau d'égouts sanitaires se fera vraisemblablement en 2006.

Le tracé privilégié établi par cette étude (l'option 3CP modifiée pour éliminer la station de pompage) pourrait répondre aux besoins de l'ensemble de la zone urbaine de Nepean-Sud.

Cette option doit cependant être peaufinée; il faut s'interroger sur les techniques de construction sophistiquées à utiliser pour traverser deux cours d'eau, en prêtant tout particulièrement attention au terrain boisé (sous lequel l'égout sera posé) au nord de la rivière Jock jouxtant le quartier Hearts Desire. L'étude devra établir le tracé exact de l'égout ainsi que les techniques de construction indiquées afin d'en prévenir ou d'en amoindrir les effets. Elle devra également tenir compte des préoccupations des résidents actuels du quartier Hearts Desire.

iii) Gestion des eaux pluviales

Le plan directeur de drainage du collectivité du terrain de golf Jockvale a été établi par CH2M Gore & Storrie en 1997 dans un document qui présente les diverses possibilités de gestion des eaux pluviales pour le secteur de Nepean Sud situé au sud de la rivière Jock. Il indique que des contrôles à la source doivent être prévus dans les lotissements projetés. Comme ces contrôles ne sauraient répondre aux critères portant sur l'écoulement de la rivière Jock, une intervention au point de rejet a également été jugée nécessaire.

Les deux systèmes d'intervention à prévoir au point de rejet sont les étangs humides et les zones humides. Selon le rapport, si l'idée des étangs humides était retenue, une intervention serait vraisemblablement nécessaire. Pour ce qui est de la zone humide, un programme de suivi devrait être établi pour veiller à ce qu'elle respecte les critères établis. Ces deux options sont assorties de recommandations prévoyant l'intégration d'un système de désinfection au besoin. Le rapport reconnaît également que la technologie évolue et recommande que toute nouvelle technique soit passée en revue avant qu'une décision finale soit prise à l'égard du système de gestion des eaux pluviales.

L'étude effectuée a défini pour l'aménagement d'un système de gestion des eaux pluviales trois scénarios qui se répercutent sur le système qui sera requis dans le collectivité du terrain de golf Jockvale du Plan secondaire proposé. Ces scénarios comprennent trois aires de drainage tributaires assorties des bassins correspondants nécessaires à l'aménagement des diverses zones de drainage. Le rapport fait également

ressortir la nécessité d'effectuer une analyse de l'environnement portant sur l'habitat du poisson aux points de décharge du bassin de gestion des eaux pluviales. Le rapport recommandait une zone tampon de 30 mètres le long de toutes les rivières et la réalisation d'une analyse de stabilité des pentes, là où se trouve le déversoir du quartier Hearts Desire.

Parallèlement, le promoteur doit entreprendre une étude géotechnique, préparée par un ingénieur géotechnicien dûment qualifié, afin d'établir les marges de recul indiquées. Cette étude géotechnique doit accompagner toute demande de plans de lotissement des terrains qui jouxtent le parc de quartier situé en amont du déversoir de la rivière Jock. L'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau doit en approuver le contenu.

Le plan d'aménagement final du bassin de gestion des eaux pluviales devrait maintenir les débits de base de la rivière, et le concept du réseau principal et secondaire devrait être retenu, le système secondaire représentant le réseau de canalisations d'égout qui devrait être conçu en fonction d'un trop-plein intervenant tous les cinq ans et les aménagements projetés devant pouvoir faire face à une crue centennale sans entraîner d'inondations de sous-sols, d'érosion ou d'autres dangers pour la sécurité publique.

Le tableau 5 montre un bassin d'eaux pluviales qui a été incorporé aux plans du terrain de golf. Parallèlement à l'approbation du Plan secondaire pour le collectivité du terrain de golf Jockvale, une évaluation environnementale des solutions proposées pour la gestion des eaux pluviales sera entreprise, laquelle devra établir lequel des trois scénarios susmentionnés conviendra le mieux à l'aménagement envisagé. Le concept proposé peut incorporer l'un ou l'autre des scénarios de gestion des eaux pluviales. Il faudra aussi arrêter la configuration du bassin et établir si des zones humides, des étangs humides ou un autre type de gestion des eaux pluviales seront nécessaires.

iv) Consumers Gas

Actuellement, Consumers Gas possède des conduites haute pression à l'angle du chemin Jockvale et de la promenade Strandherd, d'une part, et de l'avenue Woodroffe et de la promenade Strandherd, d'autre part. Ces conduites pourront alimenter les 500 à 700 logements devant être aménagés au cours de la première phase dans le collectivité du terrain de golf Jockvale. Il convient également de faire remarquer que les conduites traversant Carleton Lodge et le quartier Hearts Desire pourraient être prolongées.

v) Bell Canada

Bell Canada prolongerait ses lignes vers le nord depuis le village de Manotick. À l'heure actuelle, en ce qui concerne le réseau de distribution de Bell, la rivière Jock représente la limite entre le central téléphonique de Manotick et celui de Jockvale.

vi) Rogers Cablevision

À l'heure actuelle, Rogers sert les logements situés à l'est de la route 73, en face du concessionnaire Jack May. Comme c'est le cas pour Bell, Rogers étendrait son service au nord en prévoyant un raccordement à Nepean dans la zone urbaine de Nepean-Sud.

vii) Ottawa Hydro

À l'heure actuelle, les lignes d'Hydro Ottawa sont situées au croisement du chemin Greenbank et de la promenade Strandherd et une autre ligne est située le long de l'avenue Woodroffe à la hauteur de la promenade Strandherd. À partir de ces deux emplacements, un réseau en boucle devrait être aménagé vers le sud à partir de la promenade Strandherd, longer le chemin Jockvale, puis remonter le long du couloir de la route 73 pour se diriger vers le nord le long de l'avenue Woodroffe et se raccorder à l'autre

réseau existant. Le réseau projeté pourrait alimenter non seulement le collectivité du terrain de golf Jockvale, mais également d'autres terrains de Nepean-Sud.

L'aménagement graduel de cette ligne est possible et serait décidé en fonction de l'ordonnancement de l'aménagement futur.

Le tableau 5 présente le réseau de viabilisation et le bassin d'eaux pluviales projetés.

1.5 – Mesures de protection de l'environnement

Une construction respectueuse de l'environnement exigée par tous les ordres de gouvernement permettra de bien protéger et mettre en valeur les caractéristiques naturelles du site ainsi que l'habitat aquatique adjacent. Les principaux sujets de préoccupation sont les suivants :

- L'aménagement de tous les terrains de la zone 12 doit être étayé par des études appropriées indiquant que l'habitat aquatique ne subira aucun effet négatif durant et après les diverses phases de la construction. Ces études devront accompagner les demandes de lotissement/d'aménagement de copropriétés.
- Les options de raccordement aux services municipaux doivent inclure des mesures de contrôle pour veiller à ce que le boisé de premier ordre situé dans la zone d'aménagement et l'important boisé jouxtant le quartier Hearts Desire ne subiront pas les contrecoups des travaux temporaires de construction ou n'entraîneront pas de modification durable de l'hydrogéologie du site. Des plans devront être établis pour préserver, protéger et mettre en valeur les arbres avant de préparer le terrain ou de le raccorder aux services municipaux, et accompagner les demandes de lotissement.
- Un plan d'aménagement du terrain de golf doit être préparé pour évaluer les incidences environnementales de l'aménagement, de l'exploitation et de l'entretien du terrain de golf sur les caractéristiques ou fonctions naturelles du site et prévoir des recommandations en vue d'instituer les mesures d'atténuation appropriées, y compris des méthodes de gestion du gazon.
- Avant de niveler le terrain en préparation de l'aménagement de la phase 1 du terrain de golf projeté, un plan de lutte contre l'érosion et la sédimentation doit être préparé et indiquer clairement les mesures qui seront prises pendant la période de construction et maintenues tant que toutes les zones perturbées n'auront pas été replantées.
- Tout projet futur d'utilisation du sol et d'aménagement dans le bassin hydrographique doit être conforme aux recommandations du plan hydrographique de la rivière Jock.
- Tous les projets d'aménagement doivent intégrer des espaces libres ou des parcs jouxtant le couloir de la rivière Jock. Dans cette zone, la végétation sera protégée de toute utilisation incompatible et sera mise en valeur en y effectuant des plantations, si possible.
- Une étude géotechnique doit être préparée par un ingénieur géotechnicien dûment qualifié qui sera chargé d'établir les marges de recul appropriées. Cette étude, menée à la satisfaction de l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Rideau, doit accompagner toute demande de lotissement des terrains jouxtant le parc de quartier situé en amont du déversoir de la rivière Jock.

1.6 – Politiques s'appliquant à l'aménagement urbain

Au moment d'étudier les amendements au règlement de zonage et les plans d'implantation, le Conseil doit tenir compte des lignes directrices suivantes :

1. il est préférable d'étager ou de regrouper les différents types de logements pour bien les intégrer et assurer une transition entre eux;
2. les unités semblables devraient se faire face pour donner au paysage de rue un caractère et une continuité, mais il faudrait éviter d'avoir une ligne continue de maisons en rangée afin d'encourager la diversité de la forme bâtie;

3. il faudrait aménager divers paysages de rue dans le quartier en vue de susciter un sentiment d'appartenance, en particulier aux divers points d'entrée du quartier et à des emplacements bien en vue le long des routes collectrices;
4. il faudrait prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur rue en fonction du tracé des rues et de la diversité des types de logement;
5. les logements existants devraient être intégrés à l'aménagement global du quartier et au paysage de rue adjacent, si possible;
6. l'architecture domiciliaire devrait réduire au minimum l'aménagement de garages au-delà du mur avant principal du bâtiment, les portes d'entrée devraient être mises en valeur et les doubles allées de garage devraient être découragées en vue de réduire le nombre d'automobiles dominant le paysage de rue;
7. les bâtiments bien en vue qui hébergent des commerces locaux, des églises, etc., devraient être situés près de la rue, les aires de stationnement étant aménagées sur le côté ou à l'arrière;
8. les routes collectrices doivent être conçues de manière à décourager la traversée du quartier par les automobiles, mais doivent prévoir certains passages ainsi qu'un accès direct aux lots adjacents. Ces routes seront tracées de manière à ce que les bâtiments de marque, le terrain de golf, les espaces libres et les parcs ainsi que les caractéristiques environnementales préservées soient hautement visibles;
9. les rues de service locales sont aménagées de manière à ce que dans l'ensemble, seuls les résidents puissent y circuler. Elles devraient aussi être construites de manière à ce que les bâtiments de marque, le terrain de golf et les caractéristiques naturelles importantes puissent être vus.

1.7 – Aménagement progressif

La partie du collectivité du terrain de golf Jockvale correspondant à la collectivité du terrain de golf Jockvale comprendra :

- les neuf premiers trous du terrain de golf et le pavillon du club;
- le réseau d'espaces libres d'importance longeant la rivière Jock et le parc communautaire ou de quartier adjoignant;
- environ 1 050 logements;
- un réseau de routes collectrices à triple entrée desservant l'aménagement résidentiel;
- les petits parcs et le réseau de sentiers prévus dans le présent document.

L'aménagement dans le collectivité du terrain de golf Jockvale sera géré à l'aide du processus d'approbation des demandes de plans de lotissement. Si un conseil scolaire le juge nécessaire, des terrains devant servir à la construction d'une école seront désignés et réservés dans le cadre de ce processus. De même, les chemins Cambrian et Jockvale seront élargis et leur tracé sera modifié au besoin. [Modification no 5, 24 septembre 2003]

2.0 – Mise en œuvre

Les plans de lotissement et les amendements au règlement de zonage tiennent compte des dispositions du présent Plan secondaire.

La conception des plans de lotissement proposés pour le collectivité du terrain de golf JockvaleA doit être conforme à la stratégie optimale de gestion des eaux pluviales établie dans le plan directeur de drainage.

Une analyse de l'environnement devra être effectuée afin d'arrêter le type, la taille et l'emplacement (y compris toute réinstallation future) des bassins nécessaires au système de gestion des eaux pluviales.

Exception faite des lots individuels classiques destinés à la construction de maisons unifamiliales ou de maisons à deux logements, tous les terrains résidentiels, commerciaux et institutionnels doivent être aménagés conformément à l'article 40 de la Loi sur l'aménagement du territoire relatif aux plans d'implantation.

3.0 – Interprétation

En ce qui concerne l'emplacement et les limites des désignations d'utilisation du sol, l'annexe A4 vise simplement à fournir des lignes directrices d'ordre général. Ces désignations devraient être interprétées à la lumière des politiques connexes. Si une école ou un parc supplémentaire est jugé nécessaire, aucun amendement à ce plan ne sera requis.